Image not found or type unknown

Loyer impayé : le commandement de payer, étape obligée avant expulsion

Conseils pratiques publié le **17/09/2026**, vu **35 fois**, Auteur : Mon Avocat Bailleur

Une lettre recommandée ne résilie jamais un bail. La loi impose un acte de commissaire de justice, puis un délai de six semaines ou deux mois, avant de saisir le juge. Ce que le bailleur doit vérifier avant de le faire délivrer.

Quand un locataire cesse de payer, le premier réflexe du propriétaire est souvent d'écrire. Relance, puis mise en demeure : ces courriers sont utiles, ils gardent une trace et permettent parfois de débloquer une situation. Mais ils n'ont aucun effet sur la clause résolutoire du bail. Pour que cette clause puisse jouer, un seul acte compte : le commandement de payer.

Un acte de commissaire de justice, pas un courrier du bailleur

Le commandement de payer visant la clause résolutoire est prévu par l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989. Il est établi et signifié par un commissaire de justice (l'ancien huissier). Le propriétaire ne peut pas le rédiger lui-même, même en reprenant le titre et les formules d'usage : un courrier intitulé « commandement » reste un courrier.

L'acte contient des mentions obligatoires et des informations destinées au locataire, qui ont évolué au fil des réformes. Le commissaire de justice s'en charge, mais il travaille à partir de ce que le bailleur lui transmet : identité exacte de tous les titulaires du bail, adresse complète, copie du bail, décompte de la dette. Une erreur sur un prénom, un cotitulaire oublié ou un montant approximatif peut être discuté devant le juge des mois plus tard.

Le décompte, pièce maîtresse du dossier

Le montant réclamé doit être contrôlable ligne par ligne. Le plus sûr est un tableau mois par mois :

- loyer hors charges ;
- provisions pour charges ;
- paiements reçus ;
- aides au logement versées directement ;
- solde de chaque échéance ;
- total arrêté à une date précise.

Deux erreurs reviennent souvent. La première consiste à mélanger la dette locative avec d'autres sommes : frais de relance, réparations, dépôt de garantie. Chacune a son propre fondement et n'a pas sa place dans le commandement. La seconde est d'oublier de déduire un paiement tardif ou partiel. Tout versement reçu, même après l'acte, doit être imputé sur la dette, et le bailleur ne peut

pas le refuser pour laisser courir le délai.

Pour préparer ce tableau avant de le confier au commissaire de justice, un outil gratuit permet de calculer la dette locative mois par mois, en séparant loyer, charges et règlements.

Six semaines, ou deux mois selon le bail

Une fois l'acte délivré, le locataire dispose d'un délai pour régulariser. Il est de **six semaines** pour les baux conclus, renouvelés ou tacitement reconduits sous le régime issu de la loi de 2023. Un bail plus ancien, qui n'a été ni renouvelé ni reconduit depuis, peut rester soumis à l'ancien délai de **deux mois**. La date du bail est donc la première chose à vérifier.

Ce délai court à compter de la signification. Il ne se confond ni avec le retard accumulé depuis le premier impayé, ni avec le délai indiqué dans une mise en demeure antérieure, ni avec le futur commandement de quitter les lieux, qui est un acte distinct délivré après le jugement.

Si le locataire règle l'intégralité des causes du commandement dans le délai, la clause résolutoire ne joue pas. S'il reste un solde, ou si le montant est contesté, la suite se joue devant le juge.

Le commandement ne permet pas d'expulser

C'est le point le plus mal compris. À l'expiration du délai, le bailleur n'a toujours pas le droit de récupérer son logement. Il doit assigner le locataire devant le juge des contentieux de la protection, qui vérifie que les conditions de la clause sont réunies, peut accorder des délais de paiement, et seulement ensuite constater la résiliation et ordonner l'expulsion.

Même après le jugement, l'expulsion matérielle suppose un commandement de quitter les lieux, un délai de deux mois en principe, le respect de la trêve hivernale et, si le locataire ne part pas, le concours de la force publique. À aucun moment le propriétaire ne peut changer les serrures, entrer dans le logement ou retirer les meubles de sa propre initiative : ce serait une infraction pénale, quelle que soit la dette.

Ce que coûte l'acte et qui le paie

Le commandement est un acte tarifé. En pratique, il faut compter de l'ordre d'une centaine d'euros à un peu plus de cent cinquante euros, signification comprise, le montant exact figurant sur l'acte. Ces frais sont avancés par le bailleur, puis intégrés au décompte présenté au juge, qui peut les mettre à la charge du locataire.

Ne pas oublier la caution

Si le bail est garanti par une caution, l'engagement doit être relu en entier : durée, plafond, dettes couvertes, caractère simple ou solidaire. Le premier impayé et le commandement peuvent faire naître des obligations d'information envers la caution, et une garantie institutionnelle a souvent son propre calendrier de déclaration. Un commandement délivré au seul locataire ne remplace pas ces démarches.

En résumé

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le commandement de payer n'est ni une relance ni une décision d'expulsion. C'est le point de départ d'une procédure dont chaque étape suivante dépend de sa régularité. Un dossier vérifié avant la délivrance (bail relu, titulaires identifiés, décompte exact, caution informée) fait gagner bien plus de temps que n'importe quel raccourci. Le détail des étapes suivantes, de l'assignation au jugement, est décrit dans le guide de la procédure d'expulsion pour loyers impayés.

Maître Clara Anidjar, avocate au barreau de Paris, intervient pour les propriétaires bailleurs dans toute la France.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés