Loyer impayé: que faire ?

publié le **18/05/2018**, vu **4286 fois**, Auteur : Régine VANITOU Avocat Paris

L'article évoque les démarches du bailleur en vue d'obtenir la résiliation du bail en cas d'impayés de loyers.

Le bailleur doit réagir rapidement en cas de défaut de paiement des loyers par le locataire.

Le propriétaire pourra selon les termes du bail choisir de demander au juge de prononcer la résiliation judiciaire du bail, mettre en œuvre une clause de résiliation prévue au bail ou éventuellement donner congé pour l'échéance du bail pour défaut de paiement des loyers à titre de motif légitime et sérieux.

Un premier conseil est de contacter soit par téléphone ou mail le locataire pour connaître le motif de retard. Il est utile de lui indiquer que quels que soient les motifs de retard, une lettre de relance par courrier recommandé avec accusé de réception lui sera envoyée également.

A défaut de régularisation, un commandement de payer devra être délivré par un huissier.

- **Résiliation de plein droit par acquisition de la clause résolutoire prévue au bail**

Il résulte de l'article 24-I de la loi du 06 juillet 1989, que la clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Le commandement doit reproduire, à peine de nullité, un certain nombre de dispositions destinées à informer notamment le locataire sur la faculté de saisir le fonds de solidarité pour le logement, dont l'adresse de saisine est précisée.

Si les obligations du locataire sont garanties par une caution, le commandement lui est signifié dans un délai de quinze jours à compter de sa signification au locataire. A défaut, la caution ne

peut être tenue au paiement des pénalités ou des intérêts de retard.

Le représentant de l'Etat dans le département, à savoir le préfet, fixe, par arrêté, le montant et l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements de payer délivrés pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, sont signalés par l'huissier de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (ccapex).

Ce signalement est fait dès lors que l'un des deux seuils est atteint. Il reprend les éléments essentiels du commandement. Il s'effectue par voie électronique.

Les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives.

Cette saisine est réputée constituée lorsque persiste une situation d'impayés, préalablement signalée aux organismes payeurs des aides au logement en vue d'assurer le maintien du versement des aides sociales. Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique.

En d’autres termes, si le locataire n’a pas payé sa dette dans les deux mois du commandement de payer, le propriétaire pourra demander à un huissier de justice de convoquer au minimum 2 mois après le locataire devant un juge afin que le tribunal constate la résiliation du bail et ordonne l’expulsion.

A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'Etat dans le département au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse l’organisme d’aides au logement. Cette notification s'effectue par voie électronique.

L'organisme saisi réalise un diagnostic social et financier au cours duquel le locataire et le bailleur sont mis en mesure de présenter leurs observations, et le transmet au juge avant l'audience, ainsi qu'à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives; le cas échéant, les observations écrites des intéressés sont jointes au diagnostic.

- **Résiliation judiciaire du bail**

La résiliation judiciaire est demandée en l’absence de clause résolutoire prévue dans le bail.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

La résiliation sera obtenue pour manquement du locataire à son obligation de payer les loyers, charges ou dépôt de garantie.

Il est important de préciser que la saisine de la ccapex par les bailleurs personnes morales autres qu’une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, ainsi que la notification de l'assignation au préfet sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur. Ces diligences sont également applicables aux demandes additionnelles et reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivées par l'existence d'une dette locative.

Il est important de ne pas laisser perdurer une situation d’impayés, la prescription étant passée de 5 ans à 3 ans. En outre, la durée d’une procédure qui peut être plus ou moins rapide selon le calendrier du Tribunal nécessite dans tous les cas d’être réactif afin de mettre un terme à une situation économiquement difficile pour le bailleur qui souvent assume un crédit ou des charges pour le bien mis en location.

Régine VANITOU

4 rue de Logelbach

75017 PARIS

https://www.vanitou-avocat.fr/fr/

contact@vanitou.com

Tél : 01.42.66.44.84

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés