

LOGEMENT MODE D'EMPLOI

Que faire si mon locataire ne paie pas son loyer ?



IMPAYÉ DE LOYER




VOUS ÊTES BAILLEUR

FACE AUX IMPAYÉS : LES ÉTAPES ESSENTIELLES POUR RÉAGIR EFFICACEMENT

01 Dès le premier impayé : réagir sans attendre

Avant toute démarche formelle :

- **Contacter le locataire dès le premier impayé** (téléphone, mail, courrier simple).
- Vérifier les changements éventuels :
 - changement de situation (emploi, santé, séparation...).
 - retard d'aide personnelle au logement (APL) ou suspension par la Caf.
 - erreur bancaire ou technique.
- **Conserver une trace écrite** des échanges. 

L'objectif : résoudre rapidement un impayé isolé.

- **Contacter la caution ou l'assurance en cas de silence du locataire**, dès le premier impayé (téléphone, mail, courrier simple).

02 Relancer et formaliser le dialogue

En l'absence de réponse ou si la dette persiste :

- Envoyer **une relance écrite** (mail ou courrier).
- Rappeler le montant dû et proposer :
 - un **plan d'apurement**.
 - un rendez-vous pour discuter.

Montrer que vous cherchez une solution amiable.

03 Sécuriser la démarche : la mise en demeure

Si la situation se prolonge :

- Envoyer une mise en demeure **par lettre recommandée**.
- Préciser :
 - le montant de la dette.
 - le délai de paiement.
 - les conséquences en cas de non-paiement (procédure).

04 Informer les partenaires compétents

Certains partenaires peuvent intervenir tôt, prévenir l'aggravation de la dette et accompagner à la fois le locataire ET le bailleur :

À ce stade, il est recommandé de prendre contact avec :

- La **Caf du Var** afin de déclarer la situation d'impayé de loyer.
- L'**Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)** où un juriste peut vous informer gratuitement sur les démarches à entreprendre et les procédures applicables en cas d'impayés.
- Le **Centre communal d'action sociale (CCAS) et/ou L'Unité Territoriale Sociale (UTS)** pour que vous et votre locataire puissiez être orientés vers les aides disponibles et un accompagnement adapté.

Pour davantage d'informations ainsi que le détail des missions de chaque partenaire, veuillez vous reporter à la fiche « Impayés de loyer : dispositifs et contacts utiles ».

Alerte tôt est un levier majeur de prévention des expulsions.





VOUS ÊTES BAILLEUR

FACE AUX IMPAYÉS : LES ÉTAPES ESSENTIELLES POUR RÉAGIR EFFICACEMENT

05 Trouver une solution amiable : le plan d'apurement

Possible lorsque la dette reste limitée :

- Proposer un **échelonnement raisonnable** compatible avec la situation du locataire : maximum 36 mois.
- Formaliser un **accord écrit, signé par les deux parties**.

La proposition peut être élaborée conjointement avec un travailleur social, lorsque cela s'avère nécessaire.

06 Saisir un commissaire de justice

Si aucune solution amiable n'est trouvée :

- Faire délivrer un **commandement de payer**, obligatoire pour les baux loi 1989.
- **Respecter le délai légal de 6 semaines** laissé au locataire pour régulariser la situation ou saisir le Fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Le commissaire de justice informe aussi :

- la Caf.
- les services sociaux.
- la Préfecture (obligation de diagnostic social).

07 En dernier recours : engager la procédure légale

En l'absence de régularisation :

- Saisir le **tribunal judiciaire** pour :
 - constater la résiliation du bail (si clause résolutoire),
 - demander l'expulsion.
 - obtenir le paiement des loyers.

Le juge peut :

- permettre le maintien du locataire dans les lieux.
- accorder des délais de paiement pouvant aller jusqu'à 3 ans, si le locataire est en capacité de régler sa dette locative et a repris le paiement intégral du loyer courant avant l'audience.
- prononcer la résiliation du bail.

08 Après la saisine du juge : maintenir le dialogue

Même après décision du juge, la loi impose la poursuite du dialogue avec les acteurs sociaux et la Préfecture pour la prévention des expulsions.

- **Maintenir un échange régulier** avec la Préfecture et les services sociaux jusqu'à la résolution complète du dossier.



Pour connaître les dispositifs d'aide et les partenaires mobilisables, consultez la fiche « Impayés de loyer : dispositifs et contacts utiles ».

