



Impayés de loyer

À défaut de résolution amiable entre bailleur et locataire, les problèmes d'impayés de loyer peuvent faire l'objet de procédures judiciaires pouvant conduire à l'expulsion.

Comment éviter les difficultés de paiement ?

Avant signature du bail, il est essentiel de s'assurer que les ressources du locataire sont suffisantes pour couvrir loyer et charges ; le bailleur peut exiger la caution d'un tiers. Si le locataire perçoit une aide au logement, le bailleur peut demander à l'organisme payeur (la Caisse d'allocations familiales par exemple) de la lui verser directement. Par ailleurs, il existe au profit des bailleurs des assurances couvrant les loyers impayés.

Après signature du bail, une démarche amiable est toujours souhaitable afin de trouver rapidement une solution. En réponse à un oubli ou à une situation de bonne foi, bailleur et locataire ont intérêt à convenir d'un plan d'apurement permettant le paiement de l'arriéré en plus du loyer courant et de ses provisions sur charges, au besoin avec l'aide du conciliateur de justice ou d'une association spécialisée dans les situations d'endettement. Si une personne (ou un organisme) s'était portée caution, le bailleur a intérêt à l'en informer dès le premier incident ; si les impayés s'aggravent, le bailleur pourra saisir la caution du paiement de l'arriéré ainsi que du loyer courant et les charges. À défaut d'existence d'une caution, le fonds de solidarité logement peut intervenir à certaines conditions : mieux vaut alors contacter un service social.

Comment peut se dérouler une procédure en justice ?

À défaut d'accord amiable, et si les solutions évoquées ci-dessus ont échoué, le bailleur peut faire délivrer au locataire, par huissier de justice, un commandement de payer dans les deux mois. Le locataire, qui ne conteste pas les sommes mais qui ne peut pas de bonne foi les payer, peut saisir le tribunal d'instance, voire la commission de surendettement, afin d'obtenir un aménagement du paiement de sa dette, et rechercher un logement plus adéquat.

Le bailleur peut également assigner le locataire devant le tribunal d'instance afin d'obtenir la résiliation du bail, le paiement de l'arriéré et l'expulsion. Si le locataire est de bonne foi, le tribunal peut accorder des délais aussi bien pour payer l'arriéré que pour quitter le logement. À défaut, le tribunal peut résilier le bail, avec ou sans délais pour payer et quitter le domicile, et ordonner l'expulsion.

Si le bailleur a obtenu l'expulsion et n'est toujours pas payé, il peut faire délivrer un commandement de quitter le logement sous deux mois ; le locataire peut saisir le juge de l'exécution afin d'obtenir des délais pour quitter les lieux. Passé ce délai, l'expulsion peut s'opérer avec le concours de la force publique.

Rémi ANCELIN,
Greffier de la MJD sud-Loire.
Dernière mise à jour : avril 2011.