

Location vide ou meublée à titre de résidence principale :
Relance en cas de premier impayé

Modèle*

Conseil : notifier ce courrier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Nom, prénom du bailleur

Adresse postale

Nom, prénom du locataire

Adresse postale

Fait à ... , le ...

Objet : Suite à votre impayé de loyer

Madame, monsieur,

Propriétaire du logement situé au ... (*adresse du logement*) en vertu du bail conclu en date du ... (*date de signature du bail*), je constate qu'à ce jour vous n'avez toujours pas payé votre loyer du mois de La somme totale des loyers dus est égale à ...euros.

Si c'est un oubli de votre part, je vous remercie de me faire parvenir votre paiement par retour de courrier, dans les plus brefs délais.

Si vous avez des difficultés pour acquitter votre loyer n'hésitez pas à me le faire savoir afin que nous puissions envisager ensemble les solutions susceptibles de vous aider. Vous pouvez également vous adresser au fond de solidarité logement (FSL) qui, selon les cas, peut accorder des aides financières.

Sans réception de votre règlement ou sans nouvelle de votre part sous quinzaine, je serais dans l'obligation de faire appel à un huissier pour entamer une procédure visant à recouvrer les sommes dues et, éventuellement, votre expulsion.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de mes considérations distinguées.

(Signature)

ZOOM sur le paiement des loyers :

Le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

Modalités de paiement : le locataire doit payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat. Le paiement à échoir est le moyen le plus courant par lequel le

* Ce modèle vous est présenté à titre indicatif. Il est destiné à vous aider à rédiger à vous propre courrier. Il est donc de votre responsabilité de vérifier qu'il correspond bien à votre situation. Pour toute information, consulter votre ADIL (pour connaître votre ADIL : www.anil.org).

loyer est payé d'avance. Le paiement à terme échu se fait quant à lui en fin de mois ou du trimestre, après l'écoulement de la période réglée. La clause qui prévoit des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer est réputée non écrite, conformément à l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989.

Le mode de paiement est celui prévu au contrat, le propriétaire ne pouvant pas imposer le prélèvement automatique.

Relance : lorsque le bailleur constate un retard dans le paiement des loyers, il est nécessaire de faire parvenir au locataire une lettre de relance, valant mise en demeure. Lorsque celle-ci demeure infructueuse, le bailleur doit délivrer, par acte d'huissier de justice, un commandement de payer.

Commandement de payer : lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers, il doit préalablement faire signifier au locataire, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (FSL). De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint.

Si le locataire bénéficie d'une caution, il est nécessaire de délivrer le commandement de payer également à cette dernière, dans un délai de 15 jours, suivant la signification au locataire.

Recours du locataire : à compter de la réception du commandement de payer, le locataire peut saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. S'il parvient à régler ses dettes locatives, la procédure est terminée

Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit : ce n'est qu'à l'issue d'un délai de deux mois suivant un commandement de payer resté infructueux, que le bailleur pourra saisir le juge pour constater l'acquisition de la clause résolutoire.

Résiliation judiciaire : si le bailleur renonce à la mise en œuvre de la clause résolutoire, ou si celle-ci n'est pas prévue au bail ou si le litige a pour origine des motifs non couverts par la clause résolutoire, le bailleur peut saisir directement le juge pour demander la résiliation judiciaire du bail. Le juge dispose alors d'un large pouvoir pour apprécier si la faute du locataire est d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail.

Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge : l'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un huissier de justice, par lequel le demandeur prévient la partie adverse qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui.

Le bailleur personne morale autre que les sociétés immobilières familiales ne peut assigner aux fins de constat de résiliation du bail qu'après avoir saisi, au moins deux mois auparavant, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives. Cette saisine est réputée constituée lorsqu'il y a eu signalement à la CAF/CMSA en vue d'assurer le maintien des aides au logement. Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être notifiée par huissier au préfet de département deux mois avant l'audience.

Le juge peut alors :

- soit accorder, même d'office, au locataire en situation de régler sa dette locative, des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans pour régler sa dette locative. Si le locataire se libère de sa dette dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, le bail n'est pas résilié ;
- soit ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) (art. L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution).

Prévention des expulsions : des dispositifs de prévention des expulsions ont été institués afin de traiter notamment le plus en amont les situations d'impayés locatifs. Au sein des différentes actions mises en place sur le territoire départemental, deux dispositifs sont susceptibles d'être mobilisés plus particulièrement :

- le fonds de solidarité pour le logement (FSL) : il a été constitué dans chaque département afin d'accorder des aides financières, sous forme de prêts, de subventions ou de garantie, aux personnes ayant de faibles ressources qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs dépenses de logement (factures, loyers...).

Chaque département a ses propres critères d'attribution des aides. Il est notamment tenu compte des ressources de toutes les personnes composant le foyer. Pour en bénéficier, il convient de s'adresser aux services de son conseil départemental.

- la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) : dans chaque département, la CCAPEX a pour mission de délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de contribuer à la prévention de l'expulsion ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion quel que soit le motif. Elle émet également des avis et recommandations à l'attention des instances compétentes pour l'attribution d'aides financières ou pour l'accompagnement social des personnes en situation d'impayé.

Pour exercer ses missions, elle est informée dès la délivrance du commandement de payer. En outre, elle peut être saisie par les organismes payeurs des aides personnelles au logement ou directement par le bailleur ou le locataire. Il convient de s'adresser à la préfecture de département pour connaître les coordonnées et modalités de saisine.

Procédure d'expulsion : le locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette décision

peut, notamment, faire suite au refus du locataire de quitter les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la mise en œuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du contrat.

Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'assistance d'un huissier. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indélicat est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende. Par ailleurs, suite à la décision de justice, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un huissier de justice, un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois suivant le commandement, ce délai peut être modifié par le juge dans les conditions prévues notamment à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.

L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours. En cas de refus, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, le bailleur peut effectuer une demande gracieuse d'indemnisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice.

Trêve hivernale : durant la période dite de trêve hivernale, qui court du 1er novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai supplémentaire doit être mis à profit pour activer tous les dispositifs de relogement. Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passée en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, sauf si l'expulsion est engagée à l'encontre :

- d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril ; ou
- d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un relogement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).

En revanche, la trêve hivernale n'interdit pas aux bailleurs de demander et d'obtenir un jugement d'expulsion, ni même de signifier au locataire le commandement de quitter les lieux. En effet, seules les mesures d'exécution de l'expulsion avec le concours de la force publique sont suspendues.