FICHE PRATIQUE — BAIL D'HABITATION

Loyers impayés : comment agir, étape par étape

Un locataire qui ne paie plus son loyer place le bailleur dans une situation délicate : il doit agir vite, tout en respectant une procédure strictement encadrée, protectrice du locataire (loi du 6 juillet 1989).

ÉTAPE 1

Les premières relances

Avant toute démarche formelle, il est recommandé d'adresser une **relance amiable**, écrite, rappelant le montant dû et invitant le locataire à régulariser sa situation ou à prendre contact pour envisager un échéancier.

ÉTAPE 2

Le commandement de payer

Un préalable obligatoire : que le bail comporte ou non une clause résolutoire, un **commandement de payer** doit être délivré au locataire par un commissaire de justice, avant toute action en résiliation.

- **Sommes réclamées**
  Le commandement doit indiquer précisément les sommes réclamées.
- **Délai de régularisation**
  Rappel du délai de **six semaines** dont dispose le locataire pour régulariser sa situation.
- **Aides possibles**
  Mention de la possibilité de saisir les services sociaux et le **fonds de solidarité pour le logement (FSL)**.

> **AUTRES INFORMÉS**
>
> Le commissaire de justice doit également informer la **caution**, si elle existe, ainsi que la **CCAPEX** (commission de coordination des actions de prévention des expulsions), chargée d'orienter le locataire vers des dispositifs d'aide.

ÉTAPE 3

La saisine du juge

Si le locataire n'a pas régularisé sa dette dans le délai imparti, le bailleur peut saisir le **juge des contentieux de la protection** pour faire constater la résiliation du bail.

> **DES DÉLAIS DE PAIEMENT POSSIBLES**
>
> Le locataire peut demander au juge des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à **trois ans**. Pendant leur exécution, les effets de la clause résolutoire sont suspendus : si l'échéancier est respecté, le bail se poursuit.

- **Faute de régularisation ou de respect des délais**
  Le juge constate la résiliation du bail, ordonne le cas échéant l'**expulsion**, et condamne le locataire au paiement des sommes dues et, généralement, à une indemnité d'occupation jusqu'à la libération des lieux.

ÉTAPE 4

La procédure d'expulsion

- **Commandement de quitter les lieux**
  Une fois la décision de justice obtenue et signifiée, il laisse en principe un délai minimal de **deux mois** avant toute expulsion effective.
- **Concours de la force publique**
  Si le locataire ne quitte pas volontairement les lieux, le bailleur doit le solliciter auprès de la préfecture, avec l'assistance d'un commissaire de justice.

> **TRÊVE HIVERNALE**
>
> 1er novembre au 31 mars Sauf exceptions limitées (relogement assuré, logement dangereux…), aucune expulsion ne peut être mise à exécution pendant cette période.

Se faire accompagner. Cette procédure est strictement encadrée par la loi, avec des délais et des formalités à respecter scrupuleusement, sous peine de la voir retardée ou invalidée. Un avocat permet de sécuriser chaque étape, du commandement de payer jusqu'à l'exécution de la décision, tout en explorant les solutions amiables lorsque cela est possible.