

Loyers impayés : le guide complet du propriétaire bailleur

La procédure du premier retard à la récupération du logement.
Les délais qui ne pardonnent pas, les erreurs interdites, les
recours qui fonctionnent. Écrit par des bailleurs, pas par un
cabinet.

DIFFUSION LIBRE

12 chapitres

Du premier impayé aux cas particuliers

5 modèles de courriers

Prêts à adapter et à envoyer

1 checklist

Le dossier complet avant d'assigner

Ce que contient ce guide

01 Les premiers réflexes

Réagir dans les 15 jours, les seuls qui dépendent entièrement de vous

02 La mise en demeure

Ce qu'elle doit contenir, et pourquoi le courrier non retiré compte quand même

03 Activer vos garanties

GLI, Visale, caution : les délais courts qui font perdre des milliers d'euros

04 CAF et MSA

Signalement, versement direct de l'aide, nouvelles règles

05 Le commandement de payer

Six semaines ou deux mois ? Le point que même des professionnels confondent

06 La voie judiciaire

Assignation, audience, jugement, recouvrement

07 Jusqu'à la restitution du logement

Commandement de quitter les lieux, trêve hivernale, force publique

08 Le cas du squat

La procédure express via le préfet, et la distinction avec le locataire défaillant

09 Les erreurs interdites

Ce qui transforme le bailleur victime en bailleur condamné

10 Prévenir le prochain impayé

Bail solide, dossier vérifié, GLI ou Visale ou caution : le comparatif

11 Avocat et protection juridique

Quand c'est obligatoire, combien ça coûte, que faire si l'assureur refuse

12 Les cas qu'on oublie

Locataire introuvable, décès, colocation, prescription, injonction de payer

+ Modèles de courriers et checklist

Relance, mise en demeure, garant, CAF, assureur — et le dossier complet

Avertissement

Ce guide fournit une information générale et pratique, à jour à la date d'édition (2026). Il ne constitue pas un conseil juridique individualisé et ne remplace ni un avocat, ni un commissaire de justice, ni l'ADIL de votre département (conseil gratuit : agences départementales pour l'information sur le logement, annuaire sur anil.org). Les délais et seuils cités évoluent régulièrement : vérifiez toujours la version des textes en vigueur au moment d'agir.

01. Les premiers réflexes

Un loyer n'est pas arrivé à la date prévue. Les quinze premiers jours sont les seuls de toute la procédure qui dépendent entièrement de vous : ni tribunal, ni délai légal, ni partie adverse. C'est aussi la période où la majorité des impayés se règlent, à condition d'agir tout de suite et de tout tracer.

Jour 1 à 5 : le contact direct

Appelez ou écrivez au locataire dès le premier retard constaté. Un oubli, un changement de banque, un virement mal daté : les causes bénignes existent et se règlent en un échange. Mais dès ce premier contact, adoptez le réflexe qui vous servira pendant toute la procédure : **doublez chaque échange oral d'une trace écrite** (SMS ou email récapitulatif : « Suite à notre échange de ce jour, vous vous êtes engagé à régler le loyer de [mois] avant le [date] »).

Jour 5 à 10 : la relance écrite

Sans paiement ni réponse, envoyez une relance écrite simple (modèle n° 1 en fin de guide). Courtoise mais datée, chiffrée, avec une échéance claire. Ce courrier n'a pas de valeur de mise en demeure, mais il établit la chronologie : vous avez réagi immédiatement, proposé un dialogue, et le locataire le savait.

Jour 10 à 15 : évaluer et basculer

Si le silence persiste ou si le locataire évoque une difficulté durable (perte d'emploi, séparation, maladie), trois chantiers s'ouvrent en parallèle, et non l'un après l'autre :

- **La mise en demeure** en recommandé avec accusé de réception (chapitre 2) ;
- **Vos garanties** : assurance loyers impayés, Visale ou caution — chacune a des délais de déclaration courts (chapitre 3) ;
- **La CAF ou la MSA** si le locataire perçoit une aide au logement (chapitre 4).

L'erreur classique des quinze premiers jours

Attendre « par gentillesse » deux ou trois mois avant de formaliser. La bienveillance n'oblige pas à la passivité : une mise en demeure n'empêche aucun dialogue ni aucun échéancier amiable, elle date simplement le point de départ du contentieux si le dialogue échoue. Trois mois perdus au début, ce sont trois mois de plus à la fin — et souvent une garantie devenue inutilisable, car déclarée hors délai.

Proposer un échéancier : oui, par écrit

Si le locataire est de bonne foi, un plan d'apurement amiable est souvent la voie la plus rapide vers le paiement. Mettez-le par écrit, signé des deux parties, avec les montants et les dates, et une clause simple : le non-respect d'une seule échéance rend le solde exigible. Précisez que le loyer courant reste dû en plus des rattrapages : un échéancier qui ne couvre que la dette pendant que le courant s'accumule ne résout rien.

Ce que vous devez avoir en main à J+15

Le décompte exact de la dette (loyers, charges, régularisations), la copie du bail et de ses annexes, l'acte de caution s'il existe, les coordonnées à jour du locataire et du garant, la preuve de vos relances. C'est le socle de tout ce qui suit.

02. La mise en demeure

La mise en demeure est le premier acte formel du dossier. Elle ne déclenche pas encore la procédure d'expulsion — c'est le rôle du commandement de payer — mais elle produit trois effets concrets : elle fait courir les intérêts de retard, elle constitue la preuve que le locataire est informé de sa dette, et elle est exigée par la plupart des assurances loyers impayés avant toute prise en charge.

Ce qu'elle doit contenir

- La mention explicite « mise en demeure » — un simple rappel ne suffit pas ;
- Le décompte précis et daté de la dette, poste par poste (loyers, charges, mois par mois) ;
- Le délai laissé pour payer (huit jours est un standard raisonnable) ;
- L'annonce claire de la suite en l'absence de paiement : commandement de payer par commissaire de justice, activation de la caution, saisine du tribunal ;
- La référence au bail (date de signature, adresse du logement).

Le modèle n° 2, en fin de guide, reprend cette structure. Envoyez-la en **lettre recommandée avec accusé de réception**, et conservez la preuve de dépôt comme l'avis de réception.

« Il n'est pas allé chercher le courrier »

C'est l'objection la plus fréquente, et elle ne tient pas. Un recommandé présenté à l'adresse du locataire et non réclamé produit ses effets : la jurisprudence considère que le destinataire ne peut pas se prévaloir de sa propre négligence à retirer son courrier. Conservez l'enveloppe retournée **sans l'ouvrir** : elle porte les mentions de présentation de La Poste et constitue votre preuve. Vous pouvez doubler l'envoi d'un email et d'une remise en main propre contre signature, mais le recommandé reste la référence.

Au garant aussi, tout de suite

Si le bail comporte une caution, informez le garant dès la mise en demeure (modèle n° 3), même si vous espérez encore un règlement amiable. Un garant averti tôt paie plus souvent qu'un garant qui découvre dix-huit mois de dette d'un coup — et qui, devant l'ampleur du montant, confie le dossier à un avocat pour contester l'acte. C'est aussi une exigence d'équité que les tribunaux regardent favorablement.

Mise en demeure et échéancier peuvent coexister

Mettre en demeure n'interdit pas de négocier. La formule qui protège : « Cette mise en demeure ne fait pas obstacle à la conclusion d'un accord amiable ; je reste disposé à étudier un échéancier réaliste, formalisé par écrit. » Vous gardez la date juridique tout en tendant la main.

Combien de temps accorder ?

Huit jours pour payer ou proposer un plan écrit. Passé ce délai sans réaction, ne renvoyez pas une deuxième mise en demeure « pour être sûr » : passez au commandement de payer (chapitre 5). Chaque courrier redondant ajoute des semaines au calendrier sans rien ajouter au dossier.

03. Activer vos garanties

C'est le chapitre où se perdent le plus de milliers d'euros, pour une raison simple : chaque garantie a un délai de déclaration, souvent court, et un impayé déclaré hors délai peut être partiellement ou totalement rejeté. Le réflexe : relire votre contrat **dès le premier mois d'impayé**, pas au sixième.

L'assurance loyers impayés (GLI)

Votre contrat fixe un délai de déclaration du sinistre — fréquemment entre 30 et 90 jours après le premier impayé constitué. Il impose aussi un formalisme : mise en demeure préalable, décompte, copie du bail et du dossier du locataire. Deux points de vigilance :

- **Le respect des critères de solvabilité à l'entrée.** L'assureur vérifiera, au moment du sinistre, que le locataire remplissait bien les conditions du contrat à la signature du bail (en général un revenu net d'environ 2,7 à 3 fois le loyer, contrat de travail stable). Si le dossier d'origine était incomplet ou hors critères, la garantie peut être refusée. D'où l'importance de conserver le dossier de candidature complet.
- **Le pilotage de la procédure.** La plupart des contrats GLI prennent la main sur le contentieux (leur avocat, leur commissaire de justice) et remboursent les loyers selon leur calendrier. Ne lancez pas d'actes de votre côté sans leur accord écrit : un acte non validé peut rester à votre charge.

La garantie Visale

Si votre locataire est couvert par Visale (garantie gratuite d'Action Logement), la déclaration se fait en ligne sur visale.fr, avec là aussi un calendrier à respecter : la déclaration de l'impayé doit intervenir rapidement après le deuxième mois impayé consécutif. Visale indemnise les loyers et charges impayés dans la limite du plafond figurant sur le visa, puis se retourne contre le locataire. Important : Visale exige que vous poursuiviez la procédure (commandement, assignation) — l'indemnisation n'y met pas fin, elle vous évite d'avancer les fonds.

La caution personne physique

Le garant est tenu dans les termes exacts de son acte. Trois vérifications avant de compter sur lui :

- **La forme de l'acte.** Pour les actes signés depuis le 1er janvier 2022, la caution doit avoir apposé elle-même une mention exprimant qu'elle s'engage en qualité de caution à payer au bailleur ce que lui doit le locataire, dans la limite d'un montant en principal et accessoires exprimé en toutes lettres et en chiffres. Pour les actes antérieurs, c'est l'ancienne mention manuscrite légale qui s'applique. Une mention absente ou gravement défaillante rend l'engagement contestable.
- **L'étendue.** Durée (déterminée ou indéterminée), plafond, solidarité ou non. Une caution « simple » impose de poursuivre d'abord le locataire ; une caution « solidaire » peut être actionnée directement — c'est le cas le plus courant dans les baux d'habitation.
- **La proportionnalité.** Le garant peut soutenir que son engagement était manifestement disproportionné à ses revenus et patrimoine au jour de la signature. Depuis la réforme de 2022, la sanction n'est plus la décharge totale mais la réduction de l'engagement. Conservez les justificatifs de revenus du garant fournis à l'entrée : c'est votre meilleure défense.

Le cumul est interdit dans la plupart des cas

Pour un même bail, vous ne pouvez en principe pas cumuler une assurance loyers impayés et une caution personne physique, sauf si le locataire est étudiant ou apprenti. Si votre bail cumule les deux hors de ce cas, c'est la caution qui encourt la nullité. Point à vérifier avant de choisir votre stratégie de recouvrement.

04. CAF et MSA

Si votre locataire perçoit une aide au logement (APL, ALF ou ALS), la caisse d'allocations familiales — ou la MSA pour le régime agricole — devient un acteur de votre dossier, que vous le vouliez ou non. Bien utilisée, elle sécurise une partie du loyer ; ignorée, elle peut suspendre l'aide et aggraver le trou.

Le signalement de l'impayé est une obligation

Le bailleur doit signaler l'impayé à la caisse dès qu'il est « constitué » au sens réglementaire. La règle historique : l'impayé est constitué lorsque la dette atteint l'équivalent de deux mois de loyer net (hors charges) si l'aide est versée au locataire, ou deux mois de loyer brut si elle vous est versée directement. Le signalement se fait via votre espace bailleur sur caf.fr ou par formulaire. Ne pas signaler expose à des sanctions et peut compliquer vos recours ultérieurs.

Ce qui change au 1er janvier 2027

La réforme adoptée en 2026 abaisse le seuil de constitution de l'impayé : il sera constitué dès 450 € de dette ou trois mois consécutifs de loyer partiellement ou totalement impayé, le premier des deux atteints. Elle généralise aussi le versement direct de l'aide au bailleur en cas d'impayé et renforce le rôle décisionnaire de la CCAPEX (commission de coordination des actions de prévention des expulsions). Concrètement : signalement plus tôt, aide sécurisée plus tôt, mais aussi intervention plus précoce des dispositifs de maintien dans les lieux. Anticipez ces deux faces.

Le versement direct (tiers payant)

Demandez le versement de l'aide au logement entre vos mains si ce n'est pas déjà le cas. L'aide vient alors en déduction du loyer, et le locataire ne doit plus que le résidu. C'est souvent la seule fraction du loyer qui rentre pendant la procédure — ne la laissez pas transiter par un compte qui ne paie plus.

Le plan d'apurement demandé par la caisse

Après signalement, la caisse demande généralement qu'un plan d'apurement soit mis en place (directement ou via le FSL, fonds de solidarité pour le logement) et peut maintenir l'aide sous condition que le locataire reprenne le paiement du loyer courant. Jouez le jeu : un plan réaliste signé maintient le flux de l'aide vers vous. Mais sachez que l'échec du plan doit lui aussi être signalé, et que le maintien de l'aide n'interrompt pas votre procédure judiciaire — les deux voies avancent en parallèle.

L'aide au logement n'est pas saisissable comme le reste

L'APL versée au locataire ne peut pas être saisie entre ses mains pour payer autre chose que le logement. En pratique : le versement direct est le seul moyen fiable de capter cette ressource. Faites la demande dès le premier mois d'impayé, sans attendre le signalement obligatoire.

05. Le commandement de payer

Le commandement de payer est l'acte qui fait basculer le dossier de l'amiable au judiciaire. Délivré par un commissaire de justice (l'ancien huissier), il vise la clause résolutoire du bail et ouvre le délai légal au terme duquel, sans paiement intégral, le bail est résilié de plein droit. C'est l'acte le plus important de toute la procédure : une erreur ici se paie des mois plus tard, à l'audience.

Six semaines ou deux mois ?

Le point que même des professionnels confondent. La loi du 27 juillet 2023 a ramené de deux mois à **six semaines** le délai laissé au locataire après le commandement visant la clause résolutoire. Elle a aussi rendu la clause résolutoire obligatoire dans les baux signés depuis son entrée en vigueur. Mais l'application du nouveau délai dépend du bail :

VOTRE SITUATION	DÉLAI APPLICABLE
Bail signé après l'entrée en vigueur de la loi de 2023 (clause résolutoire obligatoire)	Six semaines après le commandement
Bail antérieur, contenant une clause résolutoire	Selon la rédaction de la clause : si elle stipule deux mois, le délai contractuel s'applique — vérifiez la clause, pas la loi
Bail sans clause résolutoire	Pas de résiliation de plein droit : il faut demander au juge la résiliation judiciaire pour manquement grave

Un contrat type actualisé s'applique par ailleurs aux baux signés depuis le 1er octobre 2026 : pour les baux antérieurs à cette date, faites vérifier par votre conseil quel délai votre clause permet d'invoquer. Un commandement qui vise un délai trop court est une cause de nullité que l'avocat adverse plaidera.

Ce que le commandement doit contenir

À peine de nullité, l'acte doit notamment reproduire les mentions légales informant le locataire de ses droits (saisir le FSL, saisir le juge pour demander des délais), mentionner le décompte de la dette et la clause résolutoire invoquée. C'est le travail du commissaire de justice — mais fournissez-lui un décompte irréprochable : chaque euro du commandement doit être justifiable ligne par ligne. Un décompte gonflé (frais indus, charges non régularisées) fragilise l'acte entier.

Coût et notification à la caution

Comptez de l'ordre de 120 à 200 € selon le montant de la dette — des frais en principe récupérables sur le locataire. Point crucial : le commandement doit être **signifié aussi à la caution** dans les quinze jours. À défaut, la caution ne peut pas être tenue au paiement des pénalités et intérêts de retard échus entre le commandement et sa notification tardive.

Pendant les six semaines

Trois issues possibles : le locataire paie tout (la clause ne joue pas, le bail continue) ; il saisit le juge pour demander des délais de paiement (la procédure se judiciaire sur son initiative) ; il ne fait rien — et au terme du délai, la clause résolutoire est « acquise » : le bail est résilié de plein droit, il ne reste au juge qu'à le constater. C'est l'objet du chapitre suivant.

06. La voie judiciaire

La clause résolutoire est acquise, le locataire n'a pas payé : place au tribunal. Le juge compétent est le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire du lieu du logement. Bonne nouvelle : la représentation par avocat n'y est pas obligatoire pour ce contentieux. Moins bonne nouvelle : la procédure a ses règles de forme, et chacune est un piège si on l'ignore.

L'assignation

Vous faites délivrer par commissaire de justice une assignation demandant au juge de constater la résiliation du bail, d'ordonner l'expulsion, et de condamner le locataire — et la caution, assignée en même temps — au paiement de la dette et d'une indemnité d'occupation jusqu'à la libération des lieux. Deux formalités à ne pas manquer :

- **La notification au préfet** (qui saisit la CCAPEX) : l'assignation doit être notifiée aux services de l'État au moins six semaines avant l'audience, à peine d'irrecevabilité de la demande. Le commissaire de justice s'en charge, mais vérifiez que c'est fait.
- **Le décompte actualisé** : arrêté à une date proche de l'audience, avec l'indemnité d'occupation courue. Le juge statue sur des chiffres, pas sur un sentiment.

Assigner la caution en même temps : le bon réflexe

Attendre le jugement contre le locataire pour poursuivre ensuite le garant, c'est faire deux procédures au lieu d'une et doubler les délais. Une seule assignation visant locataire et caution solidaire aboutit à une condamnation solidaire : vous pourrez exécuter contre le patrimoine le plus solvable des deux — souvent celui du garant, salarié ou propriétaire.

L'audience et les délais du locataire

À l'audience, le locataire peut demander des délais de paiement : le juge peut lui en accorder jusqu'à trois ans, et pendant qu'ils sont respectés, les effets de la clause résolutoire sont suspendus. Si le locataire respecte le plan jusqu'au bout, la clause est réputée n'avoir jamais joué. S'il manque une échéance, la résiliation reprend effet. Depuis 2023, le juge ne peut accorder ces délais que si le locataire a repris le paiement du loyer courant avant l'audience et est en capacité de régler la dette. Le premier renvoi demandé par la partie adverse est presque toujours accordé : intégrez-le au calendrier plutôt que de le subir.

Le jugement et après

Le jugement constate la résiliation, ordonne l'expulsion (souvent avec un délai), fixe l'indemnité d'occupation et condamne au paiement. Il doit être signifié par commissaire de justice pour faire courir le délai d'appel (un mois). L'exécution — récupérer les lieux et l'argent — fait l'objet du chapitre suivant.

Recouvrer l'argent : les saisies

Muni du jugement (titre exécutoire), le commissaire de justice peut pratiquer une saisie-attribution sur les comptes bancaires du locataire et de la caution, ou une saisie des rémunérations. Contre un garant salarié ou propriétaire, la saisie-attribution est souvent l'acte le plus efficace du dossier : préparez en amont les informations dont vous disposez (employeur, banque) pour orienter les recherches.

07. Jusqu'à la restitution du logement

Le jugement d'expulsion n'est pas la fin : c'est le début de la phase d'exécution, celle où le calendrier vous échappe le plus. La comprendre évite deux écueils : l'espoir irréaliste d'une libération rapide, et la tentation d'agir soi-même — qui est le chemin le plus court vers votre propre condamnation (chapitre 9).

Le commandement de quitter les lieux

Après signification du jugement, le commissaire de justice délivre un commandement de quitter les lieux. Le locataire dispose alors de deux mois pour partir volontairement — délai que le juge peut avoir allongé dans le jugement (jusqu'à trois ans de délais de grâce pour quitter les lieux dans certaines situations, réduits en pratique depuis 2023 à des durées plus courtes). Le locataire peut aussi saisir le juge de l'exécution pour demander un délai supplémentaire.

La trêve hivernale

Aucune expulsion forcée ne peut être exécutée du **1er novembre au 31 mars**, sauf exceptions (relogement assuré, squat de domicile notamment). La procédure continue de courir pendant la trêve — signification, commandement, demande de concours — mais l'évacuation forcée attend le 1er avril. Intégrez cette fenêtre dans votre calendrier : un jugement obtenu en septembre dont le commandement expire en novembre repousse l'exécution au printemps.

Le concours de la force publique

Si le locataire ne part pas, le commissaire de justice dresse un procès-verbal de tentative d'expulsion et demande au préfet le concours de la force publique. Le préfet a deux mois pour répondre ; le silence vaut refus. C'est ici que des mois s'ajoutent : les refus, explicites ou tacites, sont fréquents dans les zones tendues.

Le refus du préfet ouvre droit à indemnisation

Le refus de concours engage la responsabilité de l'État. Un décret de novembre 2025 a clarifié le régime : sont indemnisables les loyers et charges courant depuis la réquisition jusqu'à la libération effective, ainsi que, sous conditions, les frais de procédure exposés et certains préjudices annexes. La demande se dépose auprès de la préfecture avec un dossier chiffré (jugement, commandement, PV, décomptes). En cas de rejet ou d'offre insuffisante, le recours devant le tribunal administratif est ouvert. Ne laissez pas cette créance dormir : elle est souvent la seule partie réellement récupérable du dossier.

Le jour de l'expulsion, et les meubles

L'expulsion est réalisée par le commissaire de justice, assisté de la police et, si besoin, d'un serrurier. Les meubles laissés sur place sont inventoriés ; le locataire est mis en demeure de les retirer dans un délai fixé, à défaut de quoi ils peuvent être vendus ou déclarés abandonnés selon leur valeur. Ne videz jamais le logement vous-même avant cette étape, même après le départ apparent du locataire : faites constater l'abandon (procédure de reprise des lieux abandonnés, sur constat du commissaire de justice) avant de toucher quoi que ce soit.

08. Le cas du squat

Le squat obéit à un régime totalement différent de l'impayé : la personne qui occupe n'a jamais eu de droit sur le logement. La confusion entre les deux fait perdre un temps précieux — dans les deux sens.

La procédure administrative accélérée

En cas d'introduction et de maintien dans un logement à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, le propriétaire (ou toute personne agissant pour lui) peut demander au **préfet** la mise en demeure des occupants de quitter les lieux, sans passer par le tribunal. Conditions : déposer plainte, prouver que le logement est votre propriété ou votre domicile, et faire constater l'occupation illicite (par un officier de police judiciaire, un maire ou un commissaire de justice). Depuis la loi de 2023, cette voie couvre non seulement le domicile mais aussi les logements meublés ou non, même s'ils ne sont pas votre résidence principale.

Le préfet rend sa décision sous 48 heures. La mise en demeure laisse aux occupants un délai d'au moins 24 heures pour partir, après quoi l'évacuation forcée peut être engagée sans jugement. La trêve hivernale ne protège pas les squatteurs de domicile.

La voie pénale

La loi de 2023 a fortement aggravé les peines : la violation de domicile et le squat de logement sont désormais punis de peines pouvant atteindre trois ans d'emprisonnement et 45 000 € d'amende selon les cas. La plainte pénale est donc un levier réel, en parallèle de la voie administrative.

Le faux ami : le locataire qui reste après résiliation n'est pas un squatteur

Un locataire dont le bail est résilié, ou qui se maintient après un congé, reste un « occupant sans droit ni titre » relevant de la procédure judiciaire classique des chapitres 6 et 7 — jamais de la procédure squat. Tenter la voie préfectorale contre un ancien locataire fait perdre des semaines et peut vous exposer. Inversement, un vrai squat traité comme un contentieux locatif ajoute un an de procédure inutile. La qualification se joue au premier jour : en cas de doute, faites établir immédiatement un constat par commissaire de justice.

Si le logement squatté était loué

Cas douloureux : le squat interrompt les loyers d'un locataire en place qui quitte les lieux, ou empêche une relocation. Documentez tout (constats, plaintes, échanges) : ces pièces servent l'indemnisation par l'État en cas de refus de concours, et vos éventuels recours assurantiels.

09. Les erreurs interdites

Il existe une liste courte d'actes qui transforment, en quelques heures, le bailleur victime en bailleur condamné. Ils partagent un point commun : ils paraissent de bon sens quand on est à bout. Les connaître à froid, c'est s'en protéger à chaud.

1. Changer les serrures ou couper les fluides

Expulser soi-même — changer la serrure, couper l'eau ou l'électricité, vider les meubles, même après des mois d'impayés, même si le locataire semble parti — expose à des poursuites pénales (le fait de forcer un tiers à quitter son lieu d'habitation sans le concours de l'État est un délit passible de trois ans d'emprisonnement et 30 000 € d'amende) et à des dommages-intérêts. Seul un commissaire de justice, muni d'un titre et du concours de la force publique, peut exécuter une expulsion.

2. Entrer dans le logement sans autorisation

Le logement loué est le domicile du locataire, même débiteur. Y entrer sans son accord (avec le double des clés, « juste pour vérifier ») constitue une violation de domicile. Pour constater un abandon apparent, passez par le constat de commissaire de justice et la procédure de reprise des lieux abandonnés.

3. Harceler ou faire pression

Appels répétés à toute heure, visites surprises, courriers menaçants, contact de l'employeur ou de la famille, publication du nom du locataire sur les réseaux sociaux : chacun de ces actes peut fonder une plainte pour harcèlement et sera plaidé contre vous à l'audience. La règle : des écrits formels, factuels, espacés, et rien d'autre.

4. Retenir ou « compenser » de sa propre autorité

Conserver le dépôt de garantie sans justificatifs, s'attribuer les meubles laissés, imputer des frais non prévus au bail : autant de points que le juge retiendra contre vous. Chaque somme retenue doit être justifiée pièce en main.

5. Publier l'affaire pendant la procédure

Raconter son dossier sur les réseaux sociaux en nommant le locataire ou le garant expose à une action en diffamation et fragilise l'audience. Témoigner, oui — c'est la raison d'être de notre association — mais de façon anonymisée : les faits, les montants, les délais, jamais les noms.

Pourquoi cette sévérité, alors que vous êtes la victime ?

Parce que le droit interdit de se faire justice soi-même, sans exception pour les créanciers patients. C'est révoltant à vivre, et c'est précisément l'argument central de notre plaidoyer : puisque l'État impose au bailleur d'attendre la procédure, il doit garantir que cette procédure soit rapide et que l'attente soit indemnisée. En attendant cette réforme, protégez-vous : un dossier irréprochable est votre meilleur atout à l'audience — et la seule chose que la partie adverse ne peut pas plaider.

10. Prévenir le prochain impayé

Le meilleur contentieux est celui qui n'a pas lieu. Trois piliers : un dossier de candidature réellement vérifié, un bail solide, et une garantie choisie en connaissance de cause.

Le dossier de candidature : vérifier, pas collectionner

- La liste des pièces exigibles est fixée par décret : pièce d'identité, justificatifs de domicile, d'activité et de ressources (dont l'avis d'imposition). Demander des pièces interdites (relevés bancaires, extrait de casier...) vous expose à une amende.
- **Vérifiez l'authenticité** : l'avis d'imposition se contrôle gratuitement sur le service de vérification en ligne de la DGFIP (impots.gouv.fr, service SVAIR) avec le numéro fiscal et la référence de l'avis. Les fiches de paie falsifiées sont la fraude la plus courante : recoupez employeur, montants et cohérence avec l'avis d'imposition.
- Appelez l'employeur pour confirmer le poste (au standard, pas au numéro fourni par le candidat), et l'ancien bailleur si les coordonnées figurent au dossier.
- Conservez le dossier complet pendant toute la durée du bail : c'est lui que l'assureur GLI examinera au premier sinistre.

Le bail : les clauses qui comptent le jour où ça tourne mal

- **La clause résolutoire** visant le défaut de paiement du loyer, des charges et du dépôt de garantie — obligatoire dans les baux récents, à vérifier dans les anciens ;
- La clause de solidarité entre colocataires et ses limites légales de durée après congé de l'un d'eux ;
- Un état des lieux d'entrée précis, daté, photographié : il conditionne la retenue sur dépôt de garantie et l'indemnisation des dégradations ;
- Les coordonnées complètes du garant et un acte de cautionnement conforme (chapitre 3) — daté, plafonné, avec les justificatifs de solvabilité du garant annexés.

GLI, Visale ou caution : le comparatif honnête

SOLUTION	COÛT	COUVERTURE	LIMITES
Assurance GLI	2 à 4 % du loyer annuel, déductible des revenus fonciers	Loyers, dégradations selon contrat, frais de procédure ; contentieux piloté par l'assureur	Critères de solvabilité stricts à l'entrée ; refus possible si dossier initial non conforme ; carences et plafonds
Visale	Gratuit	Loyers et charges impayés dans la limite du visa (jusqu'à 36 mensualités), dégradations sous conditions	Locataires éligibles seulement (moins de 31 ans, salariés en mobilité ou précaires...) ; plafonds de loyer ; procédure à mener quand même
Caution personne physique	Gratuit	Selon l'acte : dette locative dans la limite du plafond	Solvabilité réelle à vérifier ; contestations fréquentes de l'acte ; recouvrement judiciaire à mener ; non cumulable avec la GLI sauf étudiant ou apprenti

Le critère de choix n'est pas le coût : c'est **qui portera la procédure et qui avancera l'argent** pendant les dix-huit mois d'un contentieux. Une GLI sérieuse achète surtout cela : le portage.

11. Avocat et protection juridique

Faut-il un avocat ? Réponse en deux temps : il n'est pas obligatoire devant le juge des contentieux de la protection pour un litige locatif — vous pouvez agir seul ou représenté par un commissaire de justice pour certains actes. Mais « pas obligatoire » ne signifie pas « inutile » : dès que la partie adverse est défendue, que la caution conteste son acte, ou que le dossier comporte une faille (bail ancien, décompte discuté), l'asymétrie devant le juge coûte plus cher que des honoraires.

Combien ça coûte

Les honoraires sont libres et doivent faire l'objet d'une convention écrite. Pour un contentieux locatif standard, les fourchettes couramment constatées vont de 1 500 à 4 000 € selon la complexité, les renvois et l'existence d'un appel ; certains avocats proposent un forfait « impayés » incluant l'assignation et l'audience. Ajoutez les frais de commissaire de justice (commandement, assignation, significations, exécution), en partie récupérables sur le débiteur via l'article 700 et les dépens — si le débiteur est solvable.

La protection juridique que vous avez déjà (peut-être)

Avant de payer, cherchez la protection juridique dont vous disposez sans le savoir : option de votre assurance propriétaire non occupant (PNO), de votre multirisque habitation, de votre contrat bancaire ou de votre carte haut de gamme. Ces garanties prennent en charge tout ou partie des honoraires et frais de procédure, dans la limite de plafonds par litige.

Si l'assureur de protection juridique refuse ou traîne

Les refus s'appuient généralement sur trois motifs : le litige est antérieur à la souscription, le plafond est atteint, ou le contentieux locatif est exclu du contrat. Trois réflexes : demandez le refus **par écrit avec le fondement contractuel précis** ; relisez vous-même la clause invoquée (les exclusions s'interprètent strictement) ; utilisez la procédure de réclamation interne puis le Médiateur de l'assurance (mediation-assurance.org), gratuit. Le désaccord sur la stratégie ouvre par ailleurs droit à un arbitrage par un tiers prévu par le code des assurances. Et sachez-le : vous gardez toujours le libre choix de votre avocat, l'assureur ne peut pas vous imposer le sien.

L'aide juridictionnelle

Si vos ressources sont modestes — situation fréquente quand l'impayé assèche précisément la trésorerie qui payait le crédit — l'aide juridictionnelle peut prendre en charge tout ou partie des frais. La demande se fait en ligne ou auprès du bureau d'aide juridictionnelle du tribunal. Un bailleur n'en est pas exclu par principe : le critère est le revenu, pas le statut.

Le bon partage des rôles

Même accompagné, restez le pilote du dossier : c'est vous qui tenez le décompte à jour, qui conservez les preuves, qui relancez sur le calendrier. Un avocat efficace avec un client organisé va deux fois plus vite. Fournissez-lui dès le premier rendez-vous la checklist complète de fin de guide.

12. Les cas qu'on oublie

Le locataire introuvable

Parti sans laisser d'adresse, il ne bloque pas la procédure : les actes sont alors signifiés selon les modalités prévues quand le destinataire est sans domicile connu (procès-verbal de recherches). Le commissaire de justice dispose en outre d'un droit d'accès à certains fichiers (FICOBA pour les comptes bancaires, employeur via les organismes sociaux) une fois muni d'un titre exécutoire. Si le logement paraît abandonné, la procédure de reprise des lieux abandonnés (constat, mise en demeure, décision du juge) permet de récupérer le bien plus vite qu'une expulsion classique.

Le décès du locataire

Le bail n'est pas automatiquement résilié : il se transmet ou se poursuit au profit de certains proches (conjoint, partenaire, personnes à charge vivant au logement depuis au moins un an) ; à défaut, il est résilié de plein droit. Les loyers dus restent une dette de la succession — dont le recouvrement dépend de son acceptation par les héritiers. Adressez la déclaration de créance au notaire chargé de la succession, et surveillez le délai : à défaut d'héritier connu, la déclaration se fait auprès du service des Domaines si la succession est vacante.

La colocation et la clause de solidarité

La clause de solidarité permet de réclamer la totalité de la dette à n'importe quel colocataire. Après le congé de l'un d'eux, sa solidarité (et celle de sa caution) prend fin au plus tard six mois après la fin de son préavis — ou dès qu'un remplaçant figure au bail. Réclamez donc vite et à tous : chaque mois qui passe éteint des solidarités.

La prescription : trois ans, pas un de plus

Les actions en recouvrement des loyers et charges se prescrivent par **trois ans** à compter de chaque échéance impayée. Un dossier qui traîne perd ses mensualités les plus anciennes une à une. Un commandement de payer ou une assignation interrompt la prescription ; une simple relance amiable, non.

L'injonction de payer : l'outil sous-utilisé

Pour une dette locative sans besoin d'expulsion — locataire déjà parti, colocataire sortant, garant récalcitrant après départ — la procédure d'injonction de payer permet d'obtenir un titre exécutoire sur requête, sans audience, pour un coût réduit. Le débiteur peut former opposition (l'affaire revient alors à l'audience), mais dans les dossiers documentés, beaucoup ne le font pas. Réservez-la aux dettes incontestables et bien justifiées.

Le surendettement du locataire ou du garant

Le dépôt d'un dossier de surendettement gèle les poursuites sur les dettes concernées et peut aboutir à leur rééchelonnement, voire à leur effacement partiel. Vous serez informé en qualité de créancier : déclarez votre créance dans les délais, avec le décompte complet — une créance non déclarée est une créance qui disparaît. Le surendettement du locataire n'éteint pas l'engagement de la caution, ni l'inverse : poursuivez l'autre débiteur.

Modèle n° 1 — La relance amiable

À envoyer entre le 5e et le 10e jour de retard, par email et courrier simple. Adaptez les passages *en italique rouge*.

[Vos nom, prénom, adresse]

[Nom du locataire, adresse du logement]

[Lieu, date]

Objet : loyer du mois de *[mois]* — relance

Madame, Monsieur,

Sauf erreur de ma part, le loyer du mois de *[mois]*, d'un montant de *[montant]* € charges comprises, exigible le *[date]* conformément au bail signé le *[date du bail]*, ne m'est pas parvenu à ce jour.

Il s'agit peut-être d'un simple retard ou d'un incident de virement. Je vous remercie de régulariser ce paiement avant le *[date : +7 jours]*, ou de me contacter sans attendre si vous rencontrez une difficulté : il est toujours préférable d'en parler tôt pour trouver une solution.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

[Signature]

Pourquoi ce ton

Factuel et ouvert : ce courrier sera lu par un juge dix-huit mois plus tard. Il doit montrer un bailleur réactif et raisonnable — jamais menaçant.

Modèle n° 2 — La mise en demeure

En lettre recommandée avec accusé de réception, après échec de la relance.

[Vos nom, prénom, adresse]

[Nom du locataire, adresse du logement]

[Lieu, date]

Objet : MISE EN DEMEURE de payer — lettre recommandée avec AR

Madame, Monsieur,

Malgré ma relance du *[date]*, restée sans effet, les sommes suivantes demeurent impayées au titre du bail signé le *[date du bail]* portant sur le logement situé *[adresse]* :

— Loyer et charges de *[mois]* : *[montant]* €

— Loyer et charges de *[mois]* : *[montant]* €

Total dû au *[date]* : *[montant]* €

En conséquence, je vous mets en demeure de me régler la somme de *[montant]* € sous huit jours à compter de la réception de la présente.

À défaut de paiement intégral ou d'accord écrit sur un échéancier dans ce délai, je ferai délivrer, sans nouvel avis, un commandement de payer par commissaire de justice visant la clause résolutoire du bail, j'en informerai votre caution ainsi que, le cas échéant, la caisse d'allocations familiales, et je saisirai la juridiction compétente. L'ensemble des frais engagés sera réclamé.

La présente mise en demeure ne fait pas obstacle à une solution amiable : je reste disposé à étudier tout échéancier réaliste, formalisé par écrit.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

[Signature]

Modèle n° 3 — L'information de la caution

En recommandé avec AR au garant, en même temps que la mise en demeure au locataire.

[Vos nom, prénom, adresse]

[Nom du garant, son adresse]

[Lieu, date]

Objet : impayés de loyer de *[nom du locataire]* — information de la caution

Madame, Monsieur,

Par acte du *[date de l'acte de cautionnement]*, vous vous êtes porté caution *[solidaire]* des obligations de *[nom du locataire]* au titre du bail du *[date]* portant sur le logement situé *[adresse]*.

Je vous informe que les loyers et charges suivants demeurent impayés malgré mise en demeure adressée au locataire le *[date]* :

Total dû au *[date]* : *[montant]* € (décompte détaillé joint)

En votre qualité de caution, je vous invite à régler cette somme sous huit jours, ou à vous rapprocher du locataire pour qu'une régularisation intervienne dans ce délai. À défaut, je me verrai contraint d'engager le recouvrement à votre encontre comme à celle du locataire, en ce compris par la voie judiciaire, l'ensemble des frais étant réclamé.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

[Signature — pièces jointes : décompte, copie de la mise en demeure]

Rappel

Le commandement de payer délivré ensuite au locataire devra être signifié à la caution dans les quinze jours (chapitre 5). Ce courrier ne remplace pas cette signification : il la précède.

Modèle n° 4 — Le signalement CAF et la demande de versement direct

Via votre espace bailleur sur caf.fr de préférence ; à défaut, par courrier à la caisse dont dépend le locataire.

[Vos nom, prénom, adresse, n° de bailleur CAF le cas échéant]

[CAF de — adresse]

[Lieu, date]

Objet : signalement d'impayé de loyer — allocataire n° [numéro] — et demande de versement direct de l'aide au logement

Madame, Monsieur,

Je suis le bailleur de *[nom du locataire]*, allocataire n° *[numéro]*, pour le logement situé *[adresse]* (bail du *[date]*, loyer de *[montant]* € dont *[montant]* € de charges).

Je vous signale que l'impayé est constitué : au *[date]*, la dette locative s'élève à *[montant]* €, correspondant aux échéances de *[mois concernés]* (décompte joint).

Je sollicite le versement direct de l'aide au logement entre mes mains à compter de la présente, et vous informe qu'une mise en demeure a été adressée au locataire le *[date]*. Je reste disposé à examiner tout plan d'apurement réaliste qui serait mis en place avec votre concours ou celui du FSL.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

[Signature — pièces jointes : décompte, copie du bail, RIB]

Modèle n° 5 — La déclaration à l'assureur (GLI ou protection juridique)

En recommandé avec AR, dans le délai de déclaration prévu par votre contrat — vérifiez-le avant tout.

[Vos nom, prénom, adresse]

[Assureur — service sinistres, adresse]

[Lieu, date]

Objet : déclaration de sinistre « loyers impayés » — contrat n° [numéro]

Madame, Monsieur,

Je déclare, dans les formes et délais prévus au contrat référencé en objet, un sinistre « loyers impayés » concernant le logement situé *[adresse]*, loué à *[nom du locataire]* par bail du *[date]*.

Le premier impayé est intervenu le *[date]*. Au *[date]*, la dette s'élève à *[montant]* € (décompte joint). Une relance a été adressée le *[date]* et une mise en demeure le *[date]* (copies jointes), demeurées sans effet.

Vous trouverez en pièces jointes l'ensemble des éléments requis : bail et annexes, dossier de candidature du locataire avec justificatifs de solvabilité, décompte, relance et mise en demeure avec preuves d'envoi et de réception.

Je vous remercie de m'accuser réception de la présente déclaration, de m'indiquer le numéro de sinistre attribué ainsi que les prochaines étapes de la prise en charge, et de me confirmer par écrit les actes de procédure que vous entendez piloter. Je vous précise qu'aucun acte n'a été engagé au-delà de la mise en demeure à ce jour.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

[Signature]

Variante protection juridique

Pour une garantie de protection juridique (prise en charge des frais d'avocat et de procédure), même structure : déclarez le litige, joignez les pièces, demandez la confirmation écrite de la prise en charge et rappelez votre libre choix de l'avocat.

Le dossier complet avant d'assigner

La pièce manquante se découvre toujours la veille de l'audience. Vérifiez chaque ligne avant de transmettre le dossier au commissaire de justice ou à l'avocat.

Le contrat et ses annexes

- ☐ Bail signé, avec toutes ses pages et annexes (notice, diagnostics, état des lieux d'entrée)
- ☐ Acte de cautionnement complet, avec la mention requise et le plafond
- ☐ Dossier de candidature du locataire et du garant (pièces d'identité, justificatifs de revenus, avis d'imposition)
- ☐ Avenants éventuels (révision de loyer, colocataire entrant ou sortant)

La dette

- ☐ Décompte ligne à ligne : chaque mois, loyer, charges, paiements reçus, solde
- ☐ Justificatifs des régularisations de charges imputées
- ☐ Relevés bancaires montrant l'absence de paiement (ou les paiements partiels)
- ☐ Quittances et avis d'échéance émis

Les diligences accomplies

- ☐ Relance amiable (copie + preuve d'envoi)
- ☐ Mise en demeure LRAR (copie + preuve de dépôt + avis de réception ou enveloppe non réclamée, non ouverte)
- ☐ Information de la caution (copie + AR)
- ☐ Signalement CAF/MSA et demande de versement direct (accusé de réception du téléservice)
- ☐ Déclaration à l'assureur GLI ou protection juridique, avec le numéro de sinistre
- ☐ Échanges avec le locataire (SMS, emails) classés par date

Les actes de procédure

- ☐ Commandement de payer signifié (copie de l'acte + date)
- ☐ Signification du commandement à la caution dans les quinze jours
- ☐ Décompte actualisé pour l'assignation, arrêté à une date récente
- ☐ Coordonnées vérifiées du locataire et du garant (adresses, employeurs si connus, banques si connues)

Et pour la suite

Ce classeur servira jusqu'au bout : à l'assureur, au juge, au commissaire de justice pour l'exécution, et à la préfecture pour l'indemnisation en cas de refus de concours. Tenez-le à jour à chaque événement — dix minutes par mois qui en économisent des heures.

Seul, on subit. Ensemble, on documente, et on pèse.

Bailleurs en Détresse est une association de propriétaires, sans lien avec un cabinet, un assureur ou une agence. Nous documentons la réalité des procédures d'impayés et portons des propositions de réforme : une garantie locative d'État réellement appliquée, des délais d'audience encadrés, une caution qui engage vraiment.

Témoigner

Racontez votre procédure, anonymement, en cinq minutes : durées, montants, frais. C'est la matière de notre plaidoyer.

Diffuser

Ce guide est libre de diffusion, sans modification. Transmettez-le à tout bailleur qui en a besoin.