

Que faire quand un locataire ne paie pas son loyer ?

Avec la crise, les impayés se multiplient. Comment réagir en tant que bailleur ? Quels sont vos droits, mais aussi vos devoirs ? Tout dépend de l'origine des problèmes de loyers non payés. Étude de cinq scénarios.

Les loyers impayés ne concernent que 2 à 3 % des baux conclus, mais de nombreux propriétaires rechignent à louer ou à relouer, échaudés par une expérience malheureuse. Les incidents de paiement, qui se multiplient avec les difficultés économiques, freinent la mise en location alors que la demande de logements reste forte. Nos conseils pour agir au plus vite en cas de problème.

Il ne paie plus car il a divorcé et quitté le logement

Tout dépendra du lien du partant avec l'occupant restant. « Si les locataires sont mariés, les époux sont cotitulaires du bail et sont solidairement responsables, explique Jean Pinsolle du Bourg, membre du conseil de la chambre nationale des propriétaires. L'époux qui quitte le logement reste solidaire des dépenses liées au logement tant que le divorce n'a pas été prononcé. »

Cette règle est incontournable, même si un seul des époux a signé le bail. Cette solidarité permet au propriétaire de s'adresser à n'importe lequel des époux pour obtenir le règlement du loyer jusqu'à la transcription du jugement de divorce avec inscription en marge des registres de l'état civil. S'il le souhaite, l'époux restant conserve son statut de locataire et continue d'occuper le logement. Même sans avoir signé le contrat de location, il bénéficie d'un transfert automatique de bail.

Les couples pacsés sont soumis aux mêmes règles que les époux et restent solidaires jusqu'à la dissolution du pacs. Si vos locataires sont des concubins, la solution est différente. S'ils sont en concubinage notoire et ont signé tous les deux le bail, ils sont responsables tous les deux si le contrat contient une clause de solidarité. En revanche, ils sont seulement cotitulaires en l'absence de clause, et donc redevables chacun d'une moitié du loyer. Donc, selon les cas, le locataire restant sera redevable de la moitié ou de la totalité du loyer. Lorsque

votre locataire trouve l'âme sœur en cours de bail et partage son logement, il n'est pas tenu de vous en informer. Dans ce cas, vous ne pouvez pas vous retourner contre l'occupant restant et celui-ci n'a aucun droit sur le logement. Le mieux pour le propriétaire est que le locataire l'informe de sa situation.

NOS CONSEILS

Les locataires sont des concubins. Insérez une clause de solidarité dans le bail, qui permettra de réclamer la totalité du loyer à un seul des locataires.

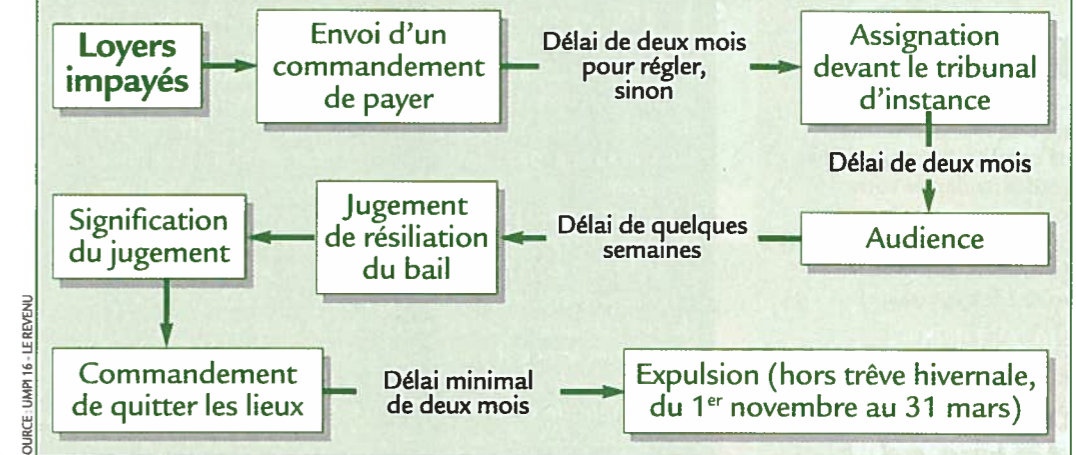
Il ne paie pas parce qu'il a été licencié

Contrairement à ce que certains locataires peuvent penser, un licenciement ne dispense pas du paiement des loyers. La lecture de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 est sans ambiguïté : « le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux



ILLUSTRATION GILLES TRONEL

Déroulement d'une procédure judiciaire



SOURCE: UMP16 - LE REVENU

termes convenus... ». Une fois le premier impayé constaté, réagissez tout de suite, n'attendez pas que la situation s'aggrave. Dans un premier temps, montrez-vous conciliant et contactez votre locataire afin de chercher une solution amiable. Selon la qualité de vos relations, vous pouvez convenir d'un étalement du loyer impayé, accorder un délai de paiement et, pourquoi pas, une remise partielle du loyer. « Perdre un mois de loyer peut être moins grave que d'engager une procédure d'impayés qui dure des mois », affirme Jean-François Buet, président de la Fnaim. Quoi que vous décidiez, cet accord devra être écrit et signé par les parties.

Si la situation ne s'améliore pas ou si votre locataire ne respecte pas ses engagements, montrez-vous plus sévère. L'envoi d'une mise en demeure de payer, par lettre recommandée avec accusé de réception, est alors nécessaire. Patientez quelques jours.

Si votre interlocuteur ne réagit pas, vous devrez faire appel à un huissier, qui délivrera un « commandement de

payer visant la clause résolutoire du bail ». Cette démarche donne une « date certaine » à la procédure d'expulsion, c'est-à-dire que l'on constate la dette à une date précise. C'est le début de la procédure qui peut conduire à l'expulsion (voir ci-contre).

NOS CONSEILS

Montrez-vous conciliant, mais agissez dès le premier impayé et formalisez toutes vos demandes. N'oubliez pas d'envoyer tous vos courriers en recommandé avec accusé de réception au locataire, à sa caution et à la compagnie qui vous assure contre les impayés de loyer, si vous avez souscrit un contrat.

Il ne paie plus, car le logement n'est pas aux normes

Les locataires cessent parfois de régler leur loyer parce qu'ils ont formulé des demandes répétées de réparations ou de travaux qui sont restées sans réponse. C'est un

moyen de pression courant pour obtenir satisfaction. Vérifiez dans un premier temps si les travaux demandés sont à votre charge ou à celle de votre locataire. Le décret n° 87-713 du 26 août 1987 indique les réparations et les travaux d'entretien qui sont dus par le locataire, par exemple le remplacement de vitres détériorées, d'interrupteurs, de prises de courant, d'ampoules ou le maintien de l'état de propreté des plafonds, murs intérieurs et cloison, le changement de quelques lames de parquet. Tout ce qui ne figure pas dans cette liste est à la charge du propriétaire.

De son côté, le locataire qui ne reçoit aucune réponse de la part du bailleur peut engager une procédure auprès du tribunal d'instance et faire constater que le logement est indécemment ou n'est pas aux normes. Si vous êtes dans votre tort, « le locataire peut demander une mise aux normes du logement ainsi qu'une indemnité en réparation du trouble de jouissance subi », explique M^e Marine Parmentier, avocate spécialisée à Paris. Si votre locataire est en tort, vous lui réclamerez les loyers im-

IMMOBILIER ENQUÊTE

Que faire quand un locataire ne paie pas son loyer ?

payés. Soit il paie, soit vous engagez une procédure (voir encadré page précédente).

NOS CONSEILS

L'entretien du logement est une source croissante de conflits. Ne négligez pas les demandes de votre locataire. Car un locataire mécontent tendra à négliger l'entretien du logement, voire à le dégrader.

En tant qu'héritier du locataire défunt, il refuse de payer

Les héritiers ont le droit de refuser de payer dans certains cas. Le contrat de location s'éteint avec le preneur. Et si votre locataire occupait seul votre appartement, le paiement du dernier loyer sera en principe assuré lors de la succession si vous avez pris soin de faire valoir votre créance devant le notaire chargé de la procédure. **Les héritiers ne sont pas automatiquement redevables de la dette locative, le bailleur ne peut exiger qu'ils l'acquittent. « C'est possible, précise M^e Marine Parmentier, lorsque le propriétaire a obtenu un accord de principe ou lorsque les héritiers ont accepté la succession. »**

Par ailleurs, si votre locataire était marié ou pacsé, le conjoint survivant conserve la qualité de locataire et la jouissance du logement jusqu'au terme du bail. Il devra donc assumer seul le paiement du loyer. De même pour les descendants, les ascendants et les personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins une année à la date du décès du locataire.

Le coût d'une expulsion

La facture d'une procédure est lourde. Il y a d'abord les frais de recommandé, pour les premiers envois de courriers de relance, puis, si la situation ne s'arrange pas, les frais d'huissier.

La tarification de la procédure est fixée par le décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996, qui dresse la liste de plus de cent cinquante actes. Pas facile pour le néophyte de s'y retrouver car le mode de calcul est compliqué et la dénomination des actes est du jargon technique.

La Chambre nationale des huissiers de justice estime que pour une créance de quelques milliers d'euros, le coût global des actes liés à la procédure d'expulsion se situe dans une

fourchette allant de 1 800 à 3 000 euros. Ces frais comprennent, entre autres postes, 145 euros de frais pour le commandement de payer et 93 euros pour la signification du jugement au locataire.

La procédure d'expulsion proprement dite coûte, au minimum, entre 600 et 800 euros, du commandement de quitter les lieux et de la signification du procès-verbal d'expulsion à la réquisition du concours de la force publique. Enfin si le recours à un serrurier ou à un déménageur est nécessaire, comptez 1 000 euros. Soit une dépense d'environ 1 800 euros.

À cela s'ajoutent éventuellement des frais d'avocat : comptez entre 1 500 et 2 000 euros supplémentaires.

La situation est plus délicate dans le cas des concubins. Si le concubinage était notoire et que les occupants vivaient dans la maison depuis au moins un an, le concubin locataire peut vous demander à rester dans les lieux. Il devra alors assumer toutes les obligations de la location. Si le concubinage n'était pas notoire, vous n'avez aucune obligation de continuer à le loger, mais aucun droit non plus d'exiger de lui le montant du ou des loyers à régler. Vous pouvez toutefois conclure un nouveau bail avec cette personne si elle en fait la demande.

NOS CONSEILS

Une fois informé du décès, réagissez vite afin que la situation ne dégénère pas et qu'une occupation sans fondement légal ne s'éternise pas. Contactez, si cela est possible, les héritiers.

Il ne paie plus car il a quitté le logement

Cela n'est pas courant, mais il arrive que des locataires, se sentant accablés ou désespérés, plaquent tout et partent à la cloche de bois. Si le locataire n'occupait pas seul le logement, « le contrat de location continue au profit du conjoint, des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile, du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité, des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile » (article 14 de la loi du 6 juillet 1989).

Quand tous les occupants sont partis, le règlement de la situation devient difficile. Contactez, le cas échéant, la personne qui s'est portée cau-

tion et signifiez-lui la dette des locataires. Dans le même temps, vous devez agir en justice pour reprendre votre logement. Une procédure « rapide » a été instituée par la loi du 22 décembre 2010 (décret du 10 août 2011).

Tout d'abord, menez une petite enquête pour vous assurer que le logement n'est plus occupé : demandez aux voisins et à la concierge, vérifiez si le courrier est relevé ou non... Si vous avez la confirmation du départ, demandez à un huissier d'engager une première procédure pour recouvrer le montant des loyers auprès des locataires et de leurs garants, et une seconde pour mettre le locataire en demeure de prouver qu'il occupe toujours le logement. Celui-ci a un mois pour répondre. S'il ne donne pas signe de vie, l'huissier procédera au constat d'abandon.

Attention, l'huissier est le seul à pouvoir entrer dans le logement, accompagné d'un fonctionnaire municipal ou d'un représentant de la police ou de la gendarmerie, afin de constater l'abandon du logement. Il dresse un constat et un inventaire des biens et chiffre leur valeur. Muni de ces justificatifs, vous pourrez saisir le juge d'instance pour faire constater la résiliation du bail et permettre la reprise. Le juge procédera donc ou non à la résiliation du bail et autorisera la reprise du logement.

NOS CONSEILS

Quoi qu'il arrive, n'entrez pas dans le logement. Seul un huissier accompagné des forces de l'ordre en a le droit. Attendez la décision du juge pour vider l'appartement. Bonne nouvelle : vous pouvez conserver le dépôt de garantie, qui sera déduit des loyers restant dus. ■

MYRIAM SIMON

Commandez nos anciens numéros



10/14



09/14



07/14



06/14



05/14



04/14



03/14



02/14

NOUVEAU



Lisez Le Revenu sur votre ordinateur

<http://boutique.lerevenu.com> (onglet "Kiosque")

ou flashez le code ci-contre avec votre téléphone ou votre tablette



Retrouvez également toutes nos publications sur ePresse.fr et dans l'application Le kiosque ePresse.fr, téléchargeable gratuitement sur l'App Store, Google Play et Windows Store



BON DE COMMANDE DES ANCIENS NUMÉROS

Retournez ce bon accompagné de votre règlement à l'adresse suivante :
LE REVENU Service vente anciens numéros, 1 bis, avenue de la République, 75541 Paris Cedex 11.

Nom _____ Prénom _____

Adresse _____

Code postal _____ Ville _____ Téléphone _____

Je commande _____ numéro(s) au prix de 5 € l'exemplaire (frais d'expédition compris).

Je vous commande également la reliure du Revenu au prix de 13 € (frais d'expédition compris).

Soit un montant total de _____ que je règle par

CCP Chèque bancaire à l'ordre du Revenu.

Fait à _____, le _____, Signature _____

Cochez le (ou les) numéro(s) de votre choix

02/14 03/14 04/14

05/14 06/14 07/14

09/14 10/14

En application de l'article L.27 de la loi du 06/01/1978, les informations demandées ici sont indispensables au traitement de votre commande et aux services qui y sont associés. Elles ne seront transmises qu'aux services assurant le traitement de la commande et des services associés et aux partenaires du groupe. Vous avez le droit d'accéder à ces informations, de demander éventuellement les rectifications nécessaires et de vous opposer à ce que vos nom, adresse et e-mail soient communiqués à des partenaires commerciaux, des associations ou des groupements à caractère politique en le demandant par écrit au Service Diffusion du Groupe Revenu Multimedia.