

Loyer impayé : évitez les erreurs courantes des investisseurs immobiliers.

Comment le gérer, à quel coût et en combien de temps s'en sortir

Les loyers impayés ou le **problème** le plus épineux de l'investisseur immobilier. Sans loyer, vous êtes bons pour payer de votre poche, et donc **loger gratuitement** une personne de bonne ou de mauvaise foi. Qu'il vous fasse perdre quelques euros ou plusieurs **milliers d'euros**, le loyer qui n'est pas payé est un mal qui a de quoi **dégôûter** les propriétaires, temporairement ou définitivement !

Pourtant, je pense qu'il est **dommage de s'arrêter d'investir** pour cette raison, par exemple revendre suite à un impayé ou à une expulsion. Il est aussi dommage de laisser votre bien vide pour cette seule raison. Avec plusieurs années d'expérience comme **clerc d'huissier** de justice et comme **juriste**, je vous partage ici **mes meilleures solutions, tirées de mon expérience de terrain, de ce que j'ai vu et entendu**, pour vous montrer qu'investir dans la pierre reste vraiment sécurisé comparé à d'autres domaines. Ces solutions proviennent de mon expérience et je peux vous dire que j'en ai vu des propriétaires, des loyers impayés et des appartements saccagés... Mais j'ai aussi compris que la majorité de ces problèmes auraient pu être **ÉVITÉS** et **RÉSOLUS** plus rapidement !

Dans mon livre, vous allez trouver :

- les conseils que donnent les huissiers de justice à leurs clients. Je vous invite toujours, pour votre propre cas, à aller **voir un huissier de justice en plus de lire ce livre** car il a une grande connaissance du terrain qui vaut tout l'or du monde !
- des cas particuliers et la solution adéquate, qui se rapprocheront de votre problème actuel ;
- étape par étape, la marche à suivre et mes astuces pour gagner du temps. Oui, le temps c'est de l'argent, y compris en immobilier et vous le savez aussi bien que moi ;
- le coût d'une procédure, le délai auquel s'attendre, bref, les clés pour comprendre la procédure et **maîtriser votre dossier de A à Z** pour faire de votre huissier de justice un partenaire en or.

Après l'avoir lu, vous ne serez plus le propriétaire qui se demande :

- combien de temps va durer cette situation problématique ?
- combien d'argent va-t-elle lui coûter ?
- dans quel délai récupérera-t-il son argent ? Ou s'il ne le récupérera jamais : pas de langue de bois sur [le blog](#)
- comment agir au mieux si le bien est dégradé ?
- comment accélérer le processus ?

Alors laissez-moi vous emmener dans le monde des huissiers comme vous ne l'avez jamais vu, pour en tirer le meilleur et le plus utile, afin de vous donner **des pépites qui vont vous aider** face au loyer impayé. Il n'y a pas de solution miracle, mais beaucoup de très bons conseils issus de l'expérience de terrain à appliquer pour votre cas.

Avertissement

Les textes et images de ce livre sont protégés par le droit d'auteur. Il est formellement interdit de reproduire, modifier et vendre tout ou partie de ce guide sans mon consentement écrit préalable.

Vous êtes autorisé à l'utiliser selon les mêmes conditions commercialement, c'est-à-dire à l'offrir sur votre blog, votre site web, à l'intégrer dans des packages et à l'offrir en bonus avec des produits, mais PAS à le vendre directement. Conditions impératives : ne pas le modifier, toujours citer l'auteur Claire Michel comme l'auteur de ce livre, et inclure un lien vers <https://recouvrement-facile.com>

Tous les éléments contenus dans ce guide sont à titre indicatif uniquement. Je ne suis ni avocat, ni huissier de justice, ni expert-comptable. Toutes les informations et astuces délivrées dans ce guide sont des avis personnels basés sur mes connaissances, des lectures, mon expérience personnelle et mes recherches. Je vous invite à consulter un professionnel avant d'engager une procédure judiciaire.
Bonne lecture !

Table des matières

Comment le gérer, à quel coût et en combien de temps s'en sortir	1
Avertissement	3
Le PROBLÈME	6
Le loyer impayé	6
Pourquoi je partage ces conseils avec vous ?	9
Si vous débutez avec les impayés.....	9
Si vous êtes un investisseur confirmé	9
Ce que cet ebook n'est pas ?.....	9
Et maintenant.....	10
1. La procédure à suivre selon votre propre situation	11
Locataire présent dans le logement ?	11
Dans quel cas précis vous vous trouvez ?	12
Bail contenant une clause résolutoire.....	12
Bail sans clause résolutoire et bail verbal	15
2. Coûts et délais de l'expulsion	17
3. Conseils concrets pour gagner du temps, donc de l'argent	19
Gagner du temps devant le tribunal d'instance.....	19
Le choix de l'assignation	19
Le choix d'une date d'audience "optimale"	20
À quoi s'attendre face au surendettement	21
Pour ne pas perdre d'argent et éviter de payer de votre poche les frais d'expulsion :	21
Pour garder une rentabilité locative positive malgré la procédure d'expulsion :	21
Pour ne pas payer des frais d'huissier pour rien et récupérer votre bien plus vite :	22
Pour gagner du temps auprès de l'huissier :	22
Pour faciliter le travail aux services de la Préfecture et peut-être gagner quelques jours sur la procédure d'expulsion :	23
Anticiper l'hypothèse où le locataire a laissé des meubles dans le logement	23
Si vous louez un logement meublé ou un local commercial avec du mobilier	23
Si vous louez un logement nu.....	23

Laissez votre numéro à l'huissier... ..	24
Anticipez d'éventuels dégâts dans le logement.....	24
Bonus : comment bien choisir son serrurier	25
Conclusion	26

Le PROBLÈME

Le loyer impayé

Vous avez terminé les travaux, la rénovation et les finitions. **Vous avez choisi le locataire idéal.** Vous avez signé ensemble l'état des lieux d'entrée et vous avez enfin donné votre RIB, votre moment préféré. Oui mais voilà, jour après jour, le loyer se fait attendre...

Est-ce qu'il se moque de vous ? Est-ce qu'il a « oublié » et va réparer l'erreur demain ? Combien de temps devez-vous attendre avant de le relancer ? Être trop gentil au premier impayé et se faire malmener ? Être trop sévère et risquer le conflit avec un risque de rompre toute communication ? Comment trouver le juste milieu ?

D'un côté, vous ne voulez pas laisser passer le moindre écart, mais de l'autre vous voulez rester en « bon contact » avec votre locataire. Parce que vous êtes une personne correcte et que vous ne voulez pas qu'en plus de ne pas régler le loyer de ce mois et des mois suivants, il vous saccage votre logement... Ou qu'il cause des troubles de voisinage car c'est vous que les voisins (ou le syndic !) vont appeler pour se plaindre.

Selon un [article des Echos](#), « *Les rapports locatifs se durcissent. Ainsi, **42,8 % des propriétaires** sondés dans l'édition 2015 de l'enquête Bailleurs du [site immobilier pap.fr](#), reconnaissent avoir eu des litiges avec leur locataire. [...]*

Parmi les problèmes les plus souvent rencontrés, figurent, sans surprise, les impayés de loyers [...] suivis par les dégradations [...]

*Si les impayés de loyers sont la bête noire du propriétaire-bailleur, seuls 20 % des interrogés déclarent avoir souscrit une assurance pour s'en prémunir. Pour six bailleurs sur dix, l'assurance contre les impayés de loyers est en effet « difficile à mettre en œuvre, la faute à des conditions trop restrictives. » Et 44 % l'estiment trop chère. En termes de garanties, **les bailleurs préfèrent nettement demander la caution d'un tiers (76 % des cas)** que l'assurance loyers impayés (20 %). En outre, 7 % exigent une caution bancaire, même si la pratique est en théorie interdite, et 13 % ne demandent aucune de ces garanties.*

*Au demeurant, **le risque pour un bailleur d'être confronté à un impayé reste marginal - le taux des loyers impayés en France est estimé à environ 2 % - , mais lorsqu'elle se produit, cette situation peut virer au cauchemar. »***

Si seulement 2% des loyers sont impayés, **pourquoi une si grande peur ?** Parce que quand il s'agit d'un **bail d'habitation**, la procédure peut être longue et

couteuse, ce qui ruine votre rentabilité et met en péril votre survie quotidienne... parce que vous remboursez des crédits ou parce que vous vivez au moins en partie de vos loyers. Ce serait quand-même le comble que vous fassiez **vous-même l'objet de poursuites parce que votre propre locataire ne vous paye pas**, logé dans votre propre bien !

J'ai accompagné mes patrons, huissiers de justice, dans des endroits tellement écœurants que, à l'étude – mon lieu de travail, j'avais toujours un sac contenant des « vêtements jetables » comme je disais vulgairement et notamment mes chaussures : j'étais aussi prête à les jeter en cas de présence de crasse suspecte, de détritux dangereux, de nuisibles... On ne peut pas imaginer l'horreur qui se trame derrière la porte, tant qu'on ne l'a pas ~~pétée~~ ouverte.

Certains locataires savent parfaitement manipuler et se loger aux frais du gentil propriétaire pendant des mois (des années ?), mais d'autres locataires sont dans une situation exceptionnellement dure et ont honte de ne pas pouvoir vous régler. **Comme [la loi du 6 juillet 1989](#) protège plus le locataire que le propriétaire, ce dernier se retrouve souvent dans l'embarras alors que c'est le locataire qui cause le problème.** C'est paradoxal, mais c'est l'état du droit actuel, qui est perçu comme très injuste par de nombreux propriétaires : dans l'article des Echos cité ci-dessus, on apprend que « *L'enquête révèle que près de 72 % des personnes interrogées attendent une plus grande souplesse en cas de défaillance du locataire. 55 % veulent une réforme du droit des expulsions.* »


Pourtant, est-ce que vous écrivez à votre député ou à votre sénateur pour réclamer cette réforme ? Je ne pense pas. Nous devons donc **faire de notre mieux en l'état actuel de la loi, avec les moyens à notre disposition, en optimisant** notre temps et notre argent. Vu la longueur possible de la procédure, ne commettez pas ces erreurs.

Dans les lignes qui vont suivre, je vais **partager avec vous des stratégies professionnelles**, qui ne sont pas révélées en-dehors des études d'huissiers.



Ces stratégies ont permis aux propriétaires qui en ont bénéficié :

- **d'accélérer la reprise du logement occupé**
- d'accélérer **le recouvrement des loyers et des charges impayés**
- **d'augmenter leur rentabilité** sans pour autant déboursier des sommes folles en frais d'avocat ou d'huissier
- et ce, **sans être juristes.**


Voici quelques messages de lecteurs investisseurs suite à mes [articles / vidéos du blog](#), pour vous donner un aperçu de ce qui vous attend à la lecture de ce livre numérique :


 De **Emmanuel** Date **03.04.2018 00:42**
Merci Claire Michel pour votre livre, il est complet . Merci infiniment !


 De **Alexandre** Date **16.03.2018 22:08**
Hello Claire,
Je suis investisseur immo en _____ , je te fais un petit mail pour te féliciter et te soutenir pour le contenu que tu proposes, je investisseur immo nous fait toujours peur comme les loyers impayés.....gardes le feu et continues de proposer du contenu de qualité!
Alexandre

 De **Jean-Michel**  Date **14.04.2018 10:31**

Bonjour Claire,
Nous sommes propriétaire-bailleur.
Vous avez fait un travail très complet.

 De **C** Date **06.07.2018 16:38**
Première expérience avec huissier. C'est magique. Mon locataire se remet à me payer et rembourse ses arriérés.
Magique.
Au plaisir d'échanger si tu veux.
Rodolphe.

 De **bernadette** Date **08.09.2018 17:54**
Bonjour et merci.
Très intéressant et clair.

 De **daniel** Date **16.10.2018 19:30**
--- Bonjour, merci pour l'envoi de votre documentation que j'ai lu avec attention. Intéressante et bien structurée. Je m'appuierai dessus pour les recours envisagés. Encore merci.

Pourquoi je partage ces conseils avec vous ?

2 cas de figure :

Si vous débutez avec les impayés

Tant mieux pour vous, cela veut dire que ça ne vous est jamais arrivé avant.

Sachez que j'aime par-dessus tout faire comprendre aux investisseurs immobiliers **comment utiliser le droit dans leur intérêt**, surtout à ceux qui retiennent mes conseils et qui les appliquent. Mes collègues me disent toujours : « *Tu es trop gentille Claire, tu prends trop de temps pour expliquer* ». Je pense que cela n'a rien à voir avec la gentillesse, c'est juste **la passion d'échanger**. Quand je vois que mon interlocuteur a compris, je rayonne ! À chacun son plaisir.

Parce qu'il n'y a **rien de pire que l'injustice** à mes yeux, surtout quand vous vous donnez la peine d'investir de votre temps et de votre argent dans l'immobilier pour mettre votre famille à l'abri, pour assurer votre retraite, je me sens aujourd'hui la **responsabilité d'aider les investisseurs à réussir** leur projet locatif.

Si vous êtes un investisseur confirmé

[Sur la page Facebook](#), on parle aussi d'autres sujets si vous cherchez à **augmenter votre rentabilité tout en sécurisant votre investissement**, si vous cherchez à connaître les nouvelles lois, les nouvelles décisions qui font du bruit, des modèles de documents...

Si tout cela est du charabia, pas d'inquiétude ! Suivez tout d'abord les étapes pour résoudre le loyer impayé et après vous pourrez revenir dessus.

Ce que cet ebook n'est pas ?

Un recueil d'outils techniques, de jurisprudences ou de textes de lois.

Vous faites l'effort de lire ce livre écrit par une juriste, je ne vais pas vous faire l'affront de vous offrir un texte imbuvable.

Vous allez parfaitement comprendre la solution sans vous prendre la tête, vous saurez où vous allez en terme de temps et de coût. Le tarif des huissiers de justice, la procédure de recouvrement des impayés et la procédure d'expulsion sont tous trois réglementés (prix fixes, délais fixes), donc que vous soyez à Paris, Lyon ou Strasbourg, **tant que votre immeuble est en France, mes indications sont valables**. Plus d'excuses pour dire que le droit est compliqué ou que vous ne saviez pas.

Et maintenant

Je vous laisse lire l'ebook.

Découvrez les stratégies et voyez comment elles peuvent s'appliquer à votre situation pour vous sortir de là.

1. La procédure à suivre selon votre propre situation

Allez directement au point n°2 si vous êtes ou si vous serez assisté par un juriste, un huissier de justice ou un avocat.

Bonus : si le loyer n'est pas payé parce que le locataire exige une réparation par exemple, reportez-vous à [cet article dont l'auteur est avocat au barreau de Paris](#).

Locataire présent dans le logement ?

Je démarre toujours avec cette question simple : votre locataire est-il encore dans les lieux ou pas ?

Plusieurs **moyens légaux** de le savoir :

- interrogez les voisins (l'avez-vous vu récemment ? Quand pour la dernière fois ?)
- faites-vous faire **une ou deux attestations** si les voisins l'ont **vu partir** ou ne l'ont plus vu depuis des semaines / mois. En récoltant les infos sur le terrain, vous apprendrez peut-être qu'il a déménagé la semaine dernière ! Ou bien, au contraire, qu'il est régulièrement vu dans les lieux.
- regardez si sa **boîte aux lettres** ne déborde pas de courrier (attention, ne pas prendre ce courrier sous peine de [poursuites pénales](#)). Ce courrier est-il relevé régulièrement ou non ?
- si les **compteurs** d'énergie sont dans les parties communes, faites un relevé de consommation : si le compteur n'a pas bougé au bout de 2 à 3 semaines, il y a fort à parier qu'il ait quitté les lieux même si **l'on ne peut jamais être sûr à 100%** (il est peut-être en voyage ou en vacances, le comble, alors qu'il n'honore même pas son loyer !)
- petit rappel évident mais sûrement utile : le propriétaire n'est pas censé garder un double de la clef du logement. S'il en a un, [il ne doit pas rentrer dans les lieux](#).

Premier conseil en or, simple mais très puissant, donc je vous demande de le garder à l'esprit pendant cette mésaventure de l'impayé. Certains sont **scandalisés** par ce que je vais vous dire dans 10 secondes, je préfère vous prévenir : ce n'est pas illégal, mais à utiliser avec modération. Voici ma proposition quand vous êtes vraiment bloqué : à tout moment, vous pouvez complètement « négocier » et vous

mettre d'accord avec le locataire pour qu'il quitte le logement ! Ne faites pas non plus trop de concessions, mais un bon deal selon moi serait : « *Vous partez sous 15 jours, à telle date on fait ensemble l'état des lieux de sortie, et au lieu de vous réclamer les 1700 Euros de loyers impayés, je ne vous en demanderai que 1000 Euros.* » Tout dépend si vous préférez retrouver rapidement le bien ou si vous tenez à ce que l'intégralité des loyers soit payée...

Dans quel cas précis vous vous trouvez ?

Si vous êtes dans le cas du locataire qui a abandonné le logement, si le bail entre dans le cadre de la loi du 06 juillet 1989, consultez [l'article sur la procédure de reprise des locaux abandonnés en cliquant ici](#).

Si vous êtes dans le cas du locataire qui est parti « avec certitude » (j'entends par là « lettre de départ, remise des clés, état des lieux signé par vous et le locataire ou son représentant ou tentative d'état des lieux »), [reportez-vous à cet article sur l'ordonnance d'injonction de payer](#).

Si le locataire est dans le logement mais que le contrat n'est pas « écrit » ou pas régi par la loi du 6 juillet 1989, rendez-vous juste en-dessous au paragraphe “bail sans clause résolutoire”.

Si vous savez que votre locataire occupe toujours votre bien, il vous faut maintenant vérifier quel bail a été signé : **est-ce qu'il contient une clause résolutoire** ? Sous ce nom savant, il s'agit simplement d'un paragraphe figurant dans le contrat de bail et qui indique : “*A défaut de paiement de tout ou partie du loyer dans un délai de xx mois après un commandement de payer infructueux...*” ou “*Faute par le locataire de régler les loyers et charges au propriétaire, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit...*”

S'il n'en contient pas, ne paniquez pas. Rendez-vous directement au paragraphe ci-dessous “bail sans clause résolutoire”.

Bail contenant une clause résolutoire

Vous voulez toucher vos loyers en temps et en heure, c'est évident. Vous pourriez faire vous-même une procédure de recouvrement classique contre le locataire. **Mais vu le comportement de celui-ci, il est légitime de vouloir résilier le bail** puisqu'il ne respecte pas ses obligations. Dans cette optique de mettre fin à la location, il est obligatoire de passer par un huissier de justice. Vous n'avez **pas besoin d'adresser une mise en demeure** par recommandé au locataire : ici, **ça ne vous fera que perdre du temps et de l'argent**. De même, ne donnez pas congé en pensant que la personne partira, imaginez qu'elle reste dans les lieux (je l'ai déjà vu), que faites-vous ? Vous êtes bon pour résilier le bail, donc vous aurez perdu tout le temps du préavis... Il faut absolument aller voir un juriste avant d'écrire quoi que ce soit au locataire.

Bon à savoir : **si le locataire vous paye, mais systématiquement en retard, vous pouvez tout de même vous rendre chez l’huissier.** Payer avec retard, c’est également ne pas respecter ses obligations de locataire ! Si cela est répété, le juge pourra constater la résiliation du bail.

Munissez-vous d’une **copie de votre bail**, de votre pièce d’identité ou d’un Kbis de votre SCI propriétaire du bien et d’un **décompte** détaillant mois par mois les loyers impayés. Ci-dessous un modèle simple que vous pouvez reproduire sur papier libre.

Mois	Loyer impayé	Charges impayées
Janvier 2019	360,00 Euros	55,00 Euros
Février 2019	360,00 Euros	55,00 Euros

Total dû au 18 février 2019 : 830,00 Euros

Si vous touchez l’allocation ou l’aide au logement de votre locataire, vous pouvez présenter le tableau ainsi :

Mois	Loyer	Charges	APL	Solde dû
Janvier 2019	360,00 E	55,00 E	- 120,00 E	295,00 E
Février 2019	360,00 E	55,00 E	- 120,00 E	295,00 E

Total dû au 18 février 2019 : 590,00 Euros

Bail d’habitation : délai de deux mois pour tout vous régler

L’huissier de justice va signifier à votre locataire un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail (comme son nom l’indique, cette clause est intégralement reproduite dans l’acte d’huissier), qui laissera **deux mois** à votre locataire pour s’acquitter de **l’intégralité de l’arriéré y compris les frais d’huissier auprès de vous directement.** C’est vous qui réglez la facture de l’huissier, mais vous en demanderez le remboursement à votre locataire devant le Tribunal si vous devez en arriver jusque-là.

L’huissier de justice ou son clerk assermenté se rendront sur place rapidement. Donnez-leur toutes les informations sur les moyens de joindre votre locataire : “*le logement est situé au*

2ème étage, porte de droite”, ou “Mon locataire travaille dans telle société”. Donnez son numéro de téléphone. En effet, la loi oblige l’huissier à faire le maximum pour rencontrer le locataire en personne et à relater ses actions dans le procès-verbal de remise de l’acte. Il se peut que le fait de voir venir l’huissier chez lui ou au travail lui fasse l’effet d’une douche froide et qu’il régularise la situation. Bien sûr, si votre locataire se cache et ne répond pas aux coups de sonnette de l’huissier, ce dernier signifiera finalement l’acte par “dépôt à l’étude” : **la date du commandement sera donc celle où l’huissier était sur place même s’il n’a pas rencontré le locataire en personne.**

Si vous aviez pris la sécurité de prendre une personne comme **cautionnaire**, l’huissier de justice portera à sa connaissance les impayés du locataire. Elle prendra peut-être le relais du locataire défaillant (illusoire dans l’immédiat ? Pas sûr...) ou fera peut-être bouger les choses, en demandant au locataire d’arrêter ici l’hémorragie et de vous rendre immédiatement les clés, qui sait ? Dans tous les cas, il faudra bien penser que **c’est une deuxième personne qui sera tenue de régler la dette, ce qui maximise vos chances d’être payé.**

Vous voyez, à chaque étape, il y a toujours un moyen pour que la situation s’arrange. Et une fois que vous lancez la procédure, **vous avez parfaitement le droit de l’arrêter à tout moment**, par exemple parce que vous trouvez un arrangement ou que vous avez gagné au loto.

Astuce : si votre locataire ne justifie pas non plus de l’attestation d’assurance annuelle, cette même procédure du commandement visant la clause résolutoire s’applique, à une exception : il a **un mois** pour vous en justifier. Vous pouvez utiliser ce moyen pour vous séparer de ce locataire même s’il vous paye ses loyers rubis sur ongle. Normal : au fond, il ne respecte pas son obligation d’user de votre bien en bon père de famille.

À défaut de vous payer tout l’arriéré au centime près sous deux mois, ou de vous justifier dans le délai imparti de son assurance habitation, **le bail sera résilié immédiatement et de plein droit**. Aux yeux de la loi, le locataire devient “occupant sans droit ni titre”.

Le juge sera tenu de constater que le bail est résilié et ordonnera l’expulsion, la condamnation de l’occupant à vous régler l’arriéré, une indemnité d’occupation etc. Pour connaître le détail des demandes à adresser dans ce cas au Tribunal d’Instance du lieu de l’immeuble passé le délai, [cliquez ici pour consulter mon article sur le sujet](#). Vous pouvez aussi vous adresser à un avocat qui pourra vous assister ou vous représenter.

Bail d’habitation meublé : un délai différent ?

La procédure est la même que ci-dessus, à l’exception près que le locataire n’a qu’**un mois pour vous régler l’intégralité de sa dette et des frais**. L’article 25-3 de la loi du 6 juillet 1989 précise que l’article 24 de cette même loi (celui qui explique la clause résolutoire du bail) ne s’applique pas aux baux meublés. Ainsi, pour vous régler le loyer et les charges impayés, le locataire a un mois sous peine de résiliation du bail.

Dans les deux cas de loyers impayés, l'huissier de justice effectuera un **signalement à la CCAPEX** (Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives) si le bailleur est une personne physique ou une SCI "de famille" (article 24, I, 4ème paragraphe de la loi du 06 juillet 1989).

Conclusion

Passé le délai (ou un peu avant mais les tribunaux n'aiment pas trop bloquer une date d'audience hypothétique, imaginez si votre locataire régularise sa dette le dernier jour du délai imparti ?), vous (ou votre représentant) solliciterez une **date d'audience devant le juge pour obtenir une décision d'expulsion**. Rendez-vous juste en-dessous pour un schéma récapitulant les délais de procédure, pour savoir exactement où vous allez.

Bail sans clause résolutoire et bail verbal

Pour les baux d'habitation, deux cas entrent dans cette catégorie : le bail verbal ou le bail écrit mais qui ne contient pas de clause résolutoire. Que votre locataire soit toujours dans les lieux, ou qu'il ait quitté les lieux (hors baux entièrement soumis à la loi du 06 juillet 1989, par exemple le bail meublé) mais sans vous donner congé (ou, au minimum, sans vous laisser d'écrit prouvant son départ) ni rendre les clés, voici la marche à suivre.

La loi vous permet "d'agir au fond", ce qui est le contraire du "référé". En pratique, vous vous présentez au greffe du **Tribunal d'Instance** du lieu de situation de votre immeuble. Pour connaître le Tribunal compétent, cliquez ici. Vous demandez à remplir une **déclaration au greffe** en vérifiant auprès du greffier du service civil si le tribunal accepte cette procédure (tout dépend des instructions dans chaque tribunal donc vérifiez en amont). Si vous ne pouvez ou ne voulez pas vous déplacer, voici le formulaire à remplir, mais prenez quand-même la peine de téléphoner au greffe pour poser la question que je viens de vous indiquer. Sinon, vous pouvez toujours agir par « assignation », il suffit de contacter un huissier de justice ou un avocat.

Si le greffe vous donne le feu vert pour la déclaration, vous complétez votre identité (et préciser s'il s'agit d'une SCI le cas échéant), celle du locataire (et de son conjoint si vous avez été officiellement informé de leur mariage), en résumant la situation : "Selon bail en date du... j'ai loué à (locataire) un bien situé ... dont il ne règle plus le loyer selon décompte ci-joint. Je demande..."

Et vous joignez toutes pièces justificatives.

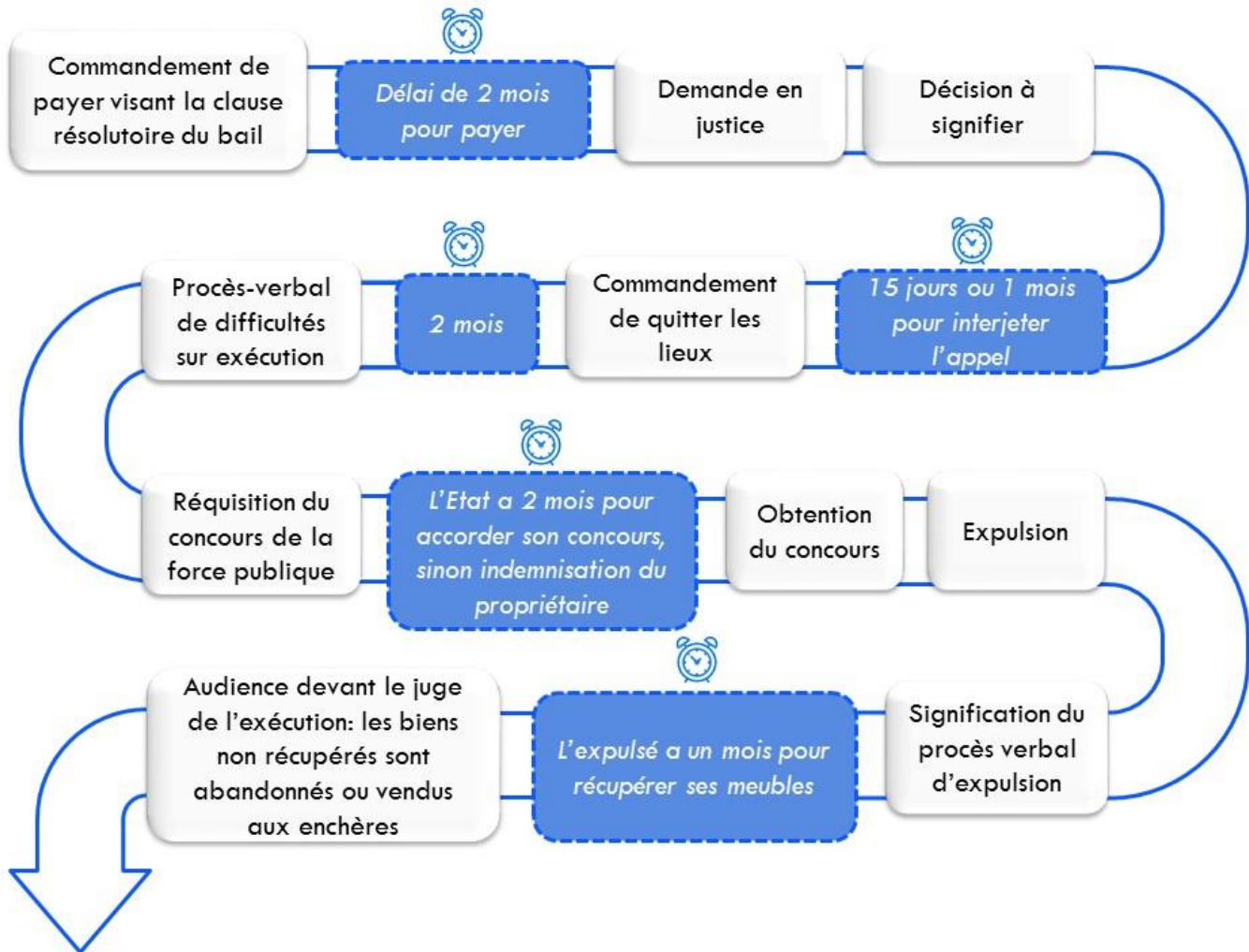
Ici vous pouvez lire mon article simplissime sur les demandes à formuler devant le Tribunal d'Instance pour obtenir une décision de justice efficace. En attendant, n'hésitez pas à consulter un professionnel du droit.

Attention, ici le juge apprécie souverainement la gravité de la faute et est libre de prononcer ou non la résiliation du bail. **Argumentez efficacement votre demande !**

Contrairement au référé, ici, vous devez savoir qu'une conciliation sera tentée.

2. Coûts et délais de l'expulsion

Voici mon schéma qui vous montre en bleu le délai entre chaque étape de la procédure d'expulsion.



Sachez que, étape par étape, la procédure d'expulsion est tarifée par la loi. Autrement dit, le coût est le même d'une étape à l'autre, donc pas besoin de téléphoner pour demander X devis avant de confier votre dossier à un huissier.

Il est toujours difficile d'indiquer un coût précis pour une expulsion. Encore une fois, gardez à l'esprit que **plus tôt le locataire part, moins élevés seront les frais d'huissier** (ces frais dont l'huissier vous demandera le paiement, soit à vous, soit à votre assureur, et qui seront à la charge du locataire ensuite pour le recouvrement). **C'est un argument de plus à rappeler au locataire pour qu'il vous rende votre logement au plus tôt.**

En plus des frais de la procédure d'expulsion, une pratique courante est que l'huissier de justice négocie des honoraires en plus **s'il arrive à récupérer les clés** dans un certain délai, avant d'en arriver à l'expulsion. Là encore, cela se négocie, mais je vous déconseille de faire baisser les honoraires proposés sans rien en échange, car l'intérêt c'est que vous retrouviez votre bien au plus vite. Vous économiserez en plus pas mal de frais car les actes de la suite de la procédure n'auront pas à être régularisés, donc ce type d'accord entre l'huissier et le propriétaire est vraiment **gagnant-gagnant**.

Comptez entre 1200 et 1500 Euros TTC minimum pour une procédure d'expulsion uniquement (hors tentatives de saisie pour retrouver l'argent).

Pensez qu'il y a également l'intervention de la force publique et du serrurier dans le coût.

Attention : vous pouvez demander à l'huissier de tenter par exemple de saisir les comptes bancaires (ou le véhicule) du locataire défaillant pour retrouver votre argent, parallèlement à la procédure d'expulsion. Sachez que **cela coûte des frais en plus de ceux que je viens de vous donner**. Impossible de dire le coût à l'avance car tout dépend de la procédure que va choisir l'huissier selon les résultats des enquêtes qu'il aura diligentées.

À l'étude, un propriétaire institutionnel nous demandait de reporter le recouvrement après l'expulsion pour limiter les frais et laisser au locataire une chance de « se refaire financièrement », dans l'espoir que le locataire propose de lui-même un règlement échelonné, ou qu'il soit plus solvable quelques mois après. Il y a des avantages et des inconvénients à cette méthode, je souhaitais simplement la porter à votre connaissance pour vous montrer que tout est envisageable et que tout dépend de chaque cas. Demandez conseil à l'huissier de justice.

3. Conseils concrets pour gagner du temps, donc de l'argent

Maintenant que j'ai bien fait chauffer votre cerveau et que vous connaissez la procédure pour résilier le bail, je vous donne mes meilleurs conseils tirés de mon expérience.

Gagner du temps devant le tribunal d'instance

Vous pouvez téléphoner au Tribunal d'Instance pour connaître les prochaines dates d'audience en référé ou au fond. Il peut arriver que les dates d'audience au fond soient plus proches que les dates de référé lorsqu'on tient compte :

- du délai de la clause résolutoire (un mois ou deux mois)
- des délais de comparution (devant le tribunal d'instance, la convocation doit être adressée au locataire minimum 15 jours avant l'audience dite "au fond", dans un "délai raisonnable" en référé)
- de la conciliation préalable.

Dans tous les cas (clause résolutoire ou non), vous avez le **délai incompressible de deux mois** de l'article 24 III de la loi du 6 juillet 1989 : l'assignation portée à la connaissance du représentant de l'Etat dans le département). Ainsi, même si votre bail contient une clause résolutoire, **vous pouvez peut-être gagner du temps si vous assignez directement au fond**. Renseignez-vous auprès du greffier ou d'un **avocat**.

Le choix de l'assignation

[Si vous confiez votre dossier à un **avocat ou un huissier de justice**, allez directement au point suivant sur le surendettement].

- Soit vous assignez votre locataire "au fond", sans passer par la délivrance du commandement de payer visant la clause résolutoire du bail qui laisse 2 mois (ou 1 mois) au locataire pour régler (délai pendant lequel vous n'avez pas à saisir le juge pour l'impayé) ;
- Soit vous lui faites signifier par huissier ce fameux commandement pour ensuite l'assigner "en référé".

Avantages et inconvénients de ces solutions :

Assignation au fond

- **pas de délai de 2 mois lié à la signification du commandement** visant la clause résolutoire et économie de ces frais,
- décision « **définitive** » (contrairement au référé qui vous donne une décision par définition « provisoire »),
- mais cela laisse une **liberté au juge** de prononcer ou non la résiliation du contrat de location. Si le juge estime qu'un impayé de 500 Euros ne justifie pas de résilier le bail, il peut parfaitement rejeter votre demande...
- **délai plus important** qu'en référé pour que votre affaire soit jugée **en cas d'appel**.

Assignation en référé

- **délai de 2 mois** du commandement visant la clause résolutoire,
- en cas de **contestation sérieuse**, elle n'est pas appropriée,
- la décision est dite « **provisoire** » et une décision au fond pourra s'y substituer (mais je ne l'ai jamais vu en pratique)
- le juge est **tenu de constater** que la clause résolutoire a joué, autrement dit il **n'a pas cette liberté** de résilier le bail car il est tenu par le jeu de cette clause qui résilie ou met fin au bail.

En cas de doute...

Si vous n'êtes pas sûr de vous, comme à chaque fois, je vous invite vraiment à **consulter un avocat** qui pourra vérifier le cas le plus adapté à votre situation particulière. Décrochez votre téléphone et bougez-vous ! Je vous invite également à [lire cet article sur le sujet](#). Voici [un autre article écrit par un avocat](#) justement, qui vous parle aussi des pratiques (le renvoi d'une audience à l'autre, le délibéré qui rajoute un délai supplémentaire pour obtenir la décision etc.) Osez passer du côté des meilleurs et **lisez les écrits des professionnels qui prennent la peine de partager leur précieux savoir !**

Le choix d'une date d'audience "optimale"

En assignation au fond, comme en référé, il vous faudra toujours respecter le **délai de deux mois entre la notification de l'assignation à la Préfecture** (aujourd'hui réalisée de façon dématérialisée par l'huissier de justice chargé de signifier l'assignation) **et la date de l'audience**.

Ainsi, en référé, selon le tribunal concerné (celui où se situe votre immeuble - en cas de doute, [vérifiez immédiatement en cliquant ici](#)), il peut y avoir des délais plus longs... Anticipez cet obstacle et **prenez d'ores et déjà une date qui tienne compte** du délai de 2 mois du commandement (+ 2 semaines le temps que l'huissier fasse le nécessaire) ET du délai de 2 mois indiqué en début de ce paragraphe.

Attention, n'oubliez pas de **transmettre cette assignation au tribunal au moins 8 jours avant la date de l'audience**, sous peine de voir votre procédure tomber à l'eau (**caducité** que le juge doit constater d'office selon [l'article 839 du Code de procédure civile...](#))

À quoi s'attendre face au surendettement

Si votre locataire est en situation de **surendettement** ou menace de déposer un dossier, sachez que **sa demande** auprès de la Commission de surendettement n'a pas d'incidence sur la procédure de résiliation du bail. La **décision de recevabilité à la procédure de surendettement n'a pas non plus de conséquence sur la résiliation**, mais elle interdit toute saisie de compte par exemple. Attention, l'article L. 331-3-2 du Code de la consommation prévoit la possibilité pour votre locataire de saisir le juge de l'exécution pour demander la suspension des mesures d'expulsion de son logement. Evidemment, la recevabilité au surendettement interdit toutes poursuites contre votre locataire pour réclamer de l'argent, la dette de loyer est comme "gelée" et la Commission décidera si le locataire vous rembourse un montant défini sur une période choisie, ou s'il ne rembourse aucune dette pendant 24 mois, ou si les dettes sont tout bonnement effacées (y compris sa dette de loyer). Dans tous les cas, vous pourrez contester la décision de la Commission.

Pour ne pas perdre d'argent et éviter de payer de votre poche les frais d'expulsion :

Prévenir votre garantie « loyers impayés » ou votre [protection juridique](#). C'est maintenant que vous pouvez vous féliciter d'y avoir souscrit. Prévenez l'assurance **par téléphone ET par lettre recommandée avec demande d'avis de réception** pour "prendre date".

- Assurez-vous qu'ils aient **vos RIB** pour vous verser l'équivalent des loyers qui ne rentrent plus et demandez-leur **jusqu'à quand** ils vous seront versés. AN-TI-CI-PEZ !

- Demandez-leur **comment se passe la prise en charge des frais d'huissier et d'avocat** (ce dernier n'est pas obligatoire mais, s'il est compris dans la prise en charge de votre garantie, **autant en solliciter un**).

Pour garder une rentabilité locative positive malgré la procédure d'expulsion :

Si vous n'avez pas pris la peine de [souscrire une garantie loyers impayés](#), interrogez votre banquier pour **savoir si les échéances du prêt immobilier peuvent être suspendues pendant quelques mois**. Cela peut paraître fou, mais qui ne demande rien n'a rien. J'ai déjà entendu que cette **demande de suspension avait été acceptée** à cause de travaux qui ont duré plus longtemps que prévu ! S'il n'y a pas d'argent qui rentre et s'il n'y a pas d'argent qui

sort, l'équilibre est maintenu quelques mois et **vous permet d'anticiper en mettant de l'argent de côté**, pour ne pas être en défaillance de remboursement de prêt lorsque le paiement reprendra. Peut-être que d'ici là, le locataire sera parti et que vous aurez pu relouer. Mieux vaut cette solution que des mensualités de prêt impayées, non ?

Ici, pensez également à prévenir le centre des impôts qui prélève l'impôt sur le revenu à la source : si le loyer ne rentre plus, demandez la suppression temporaire de cette part de votre imposition.

Pour ne pas payer des frais d'huissier pour rien et récupérer votre bien plus vite :

Toujours tenir informé l'huissier par écrit (email) : vous apprenez par des voisins que le locataire a déménagé, ou toute autre information utile, communiquez-la immédiatement !

Exemple typique : si le locataire, par miracle, vous met la clé dans la boîte aux lettres, il faut en informer l'huissier **pour qu'il ne casse pas la porte du logement**, qu'il stoppe la procédure d'expulsion après reprise (et donc stopper ses frais), qu'il prévienne les services de la Préfecture etc. **Sinon, vous aurez des frais inutiles à votre charge**, pour rien : ce serait trop bête ! N'oubliez pas, quand vous aurez compris que l'huissier est votre allié, vous passerez une étape supérieure vers le succès.

Pour gagner du temps auprès de l'huissier :

Une fois la décision de justice obtenue, demandez par écrit à l'huissier de justice de la **signifier en même temps que le commandement de quitter les lieux**. Demandez à l'huissier de **vous donner la date** de cet acte. Pendant le **délai de deux mois** laissé au locataire pour quitter votre bien, essayez de **vous renseigner régulièrement** sur la situation du locataire (et légalement, ne me dites surtout pas que vous avez utilisé **votre double** pour rentrer chez le locataire, **c'est interdit !** [J'en parle dans cette vidéo](#), c'est un comportement à proscrire si vous voulez garder un casier judiciaire vierge et ne pas y laisser votre argent pour payer l'amende !)

Si, en vous renseignant, vous apprenez avec certitude que votre locataire est parti (il faut des éléments factuels précis à communiquer à l'huissier), une **reprise du logement pourra être envisagée avant l'écoulement de ce délai**, comme le permet [l'article L.451-1 du Code des procédures civiles d'exécution](#). Vous comprenez ici encore l'intérêt de rester en contact avec l'huissier !

Deux mois après ce délai, l'huissier de justice doit à nouveau se rendre sur place et vérifier la présence du locataire ou non et, dans ce dernier cas, « **requérir le concours de la force publique** ». Le préfet a deux mois pour l'accorder ou non.

N'hésitez pas à **envoyer un mail à l'huissier pour lui demander de vous informer** quand il aura demandé le concours de la force publique, dans le cas où le locataire n'est toujours pas parti. Comment compter ce délai de deux mois ? Exemple : signification de la décision avec

commandement de quitter les lieux le 2 avril, vous rajoutez 2 mois, le locataire doit quitter au plus tard le 2 juin.

Pour faciliter le travail aux services de la Préfecture et peut-être gagner quelques jours sur la procédure d'expulsion :

Je vous recommande d'**écrire une lettre aux services de la préfecture** avec votre huissier en copie, pour détailler la situation de votre locataire :

- est-il seul, en couple, en famille ?
- combien a-t-il **d'enfants à charge** et de quel âge ?
- a-t-il des animaux dans le logement ?
- quel est le **montant actualisé de la dette** ?
- est-ce qu'il paye une partie de la dette tous les mois pour rattraper le retard ou non ?
- est-ce qu'il paye le loyer en cours ou non ?
- est-ce qu'il **travaille** ?
- à votre connaissance, quel est le montant de ses ressources (dont il a du vous justifier en début de bail) ?
- le cautionnaire (ses parents, son frère, sa sœur...) paye-t-il ?

Envoyez ce courrier en lettre suivie à la préfecture, par email à l'huissier. Il **complétera l'enquête sociale** des agents de la préfecture et fera peut-être gagner du temps.

Anticiper l'hypothèse où le locataire a laissé des meubles dans le logement

Le jour de l'expulsion (date qui n'a pas à vous être communiquée avant qu'elle soit réalisée), **l'huissier doit vérifier si le locataire a encore des meubles dans le logement.**

Si vous louez un logement meublé ou un local commercial avec du mobilier

Transmettez à l'huissier, avant l'expulsion, la **liste des meubles loués dans le contrat de location.**

Si vous louez un logement nu

Réfléchissez si vous préférez que les meubles du locataire soient **laissés dans le logement ou déménagés ailleurs** (dans un garage, dans un garde-meubles). Faites un **calcul de rentabilité** :

- est-ce que vous y perdez moins en rafraîchissant et en relouant immédiatement le logement dès que le serrurier aura changé la serrure, tout en payant des déménageurs et un garde-meuble ?

- ou est-ce que l'opération est la moins pire en laissant les meubles dans le logement le temps d'obtenir une décision (rendue par le juge de l'exécution) vous autorisant à vous en débarrasser ?

Attention, **les meubles sont sous votre responsabilité et ne doivent pas être détruits avant que la nouvelle décision de justice ne l'autorise**. Renseignez-vous auprès de l'huissier de justice pour connaître la date à laquelle vous pourrez vous débarrasser des meubles. Demandez-lui quel est le délai constaté en pratique habituellement dans cette ville ? Cela pourra vous aider dans votre décision.

Enfin, si vous vous présentez en personne à l'audience du juge de l'exécution qui décidera du sort de ces meubles abandonnés par l'ancien locataire, veillez à avoir sur vous une copie de la décision autorisant l'expulsion, une copie du procès-verbal d'expulsion et de sa signification. J'ai eu un cas où le propriétaire a vu son affaire renvoyée à 6 mois pour la simple et bonne raison qu'il n'a pas pu présenter immédiatement une décision rendue par ce même tribunal 9 mois avant... Sans commentaire !

Laissez votre numéro à l'huissier...

Le temps, c'est de l'argent : la loi et la pratique ne vous permettent pas d'être sur place lors de l'expulsion ni de connaître la date à l'avance. Demandez à l'huissier de noter votre numéro de téléphone sur la pochette du dossier qu'il a à l'étude, **pour qu'il vous téléphone dès que l'expulsion est terminée et que la serrure a été changée, pour vous puissiez reprendre possession de votre bien rapidement** (sous réserve de la question des meubles évoquée ci-dessus).

Anticipez d'éventuels dégâts dans le logement

Si vous craignez que le logement ne soit **pas en état d'être rapidement reloué**, renseignez-vous auprès de votre **assurance** pour savoir si elle peut **prendre en charge la réparation des dégâts**. J'ai déjà eu connaissance de réponses négatives de l'assurance. Dans ce cas, pensez à vous adresser à **l'assurance du locataire** (il doit vous justifier de l'attestation d'assurance une fois par an, donc vous avez ses coordonnées !)

L'assurance a souvent besoin d'un **constat d'huissier pour prouver le "sinistre"** (demandez bien à l'assurance si elle payera également ce constat qu'elle exige... Parfois on pense que cela coule de source et on se retrouve avec des surprises !) Bref, **calculez vos coûts et choisissez l'option la plus avantageuse pour vous, propriétaire investisseur**. Si un constat doit être fait, demandez à l'huissier de justice (avant l'expulsion) s'il peut vous réaliser un constat ou un état des lieux lors de l'expulsion (attention, s'il y a des meubles c'est plus compliqué évidemment, mais pas impossible...) Ces frais s'ajoutent bien sûr à la facture de l'huissier de justice qui vous sera transmise (ou à votre assureur). Demandez que le constat soit agrémenté de quelques photos, les huissiers de justice le font en pratique mais c'est mieux de vous en assurer en amont.

Bonus : comment bien choisir son serrurier

L'huissier de justice travaille avec un **serrurier professionnel** aguerri, qui ne casse pas les portes et les serrures si une autre solution est possible. Évidemment, pour une expulsion, le changement de serrure est obligatoire pour éviter toute réinstallation. Pour les autres procédures, crocheter la serrure est à privilégier. Comme le serrurier de l'huissier est requis en général pour la matinée ou pour la journée entière, **le tarif** (à votre charge ou à la charge de l'assureur dans un premier temps vu que vous devrez payer cette facture, puis à la charge du débiteur lors du recouvrement) **est souvent plus intéressant que si vous faisiez appel à un autre serrurier**, qui se déplacerait alors pour une seule intervention.

Si néanmoins vous tenez à prendre votre serrurier habituel, au lieu du serrurier de l'huissier, téléphonez à l'huissier de justice pour le prévenir mais je ne pense pas que ce choix soit dans votre intérêt. Faites confiance au serrurier qui est le collaborateur habituel de l'huissier de justice !

Conclusion

Maintenant que vous savez exactement ce que vous devez faire pour résoudre ces maudits loyers impayés, récupérer votre bien et votre argent plus rapidement, je vais simplement vous poser la question : vos locations, votre patrimoine immobilier, votre portefeuille de biens ressembleraient à quoi si vous implémentiez tous mes conseils ou si quelqu'un le faisait pour vous ? Ça vous tente de le découvrir ? Alors écoutez bien ce que j'ai à partager avec vous.

Je vous propose de vous former, individuellement ou en équipe, sur tout sujet dont vous avez besoin autour de l'immobilier locatif, des impayés, du recouvrement. Si vous voulez directement enclencher la vitesse supérieure et que je vous coache / forme sur la gestion de l'impayé, sur la mise en place des stratégies en amont pour déjouer les impayés, sur la création d'un réseau fort, vous pouvez poser votre candidature à l'adresse suivante : claire@recouvrement-facile.com pour que l'on prenne rendez-vous.

Maintenant ... que cette aventure entre nous s'arrête ici ou continue, c'est à vous de le décider ! En tout cas, j'aurais pris beaucoup de plaisir à condenser ce livret numérique.