



## appel a huissier pour loyer impayé

Par **samino**, le **19/01/2009** à **14:59**

Je suis bailleur et mon locataire ne me paye pas mon loyer depuis 2 mois on m a conseillé de faire appel a un huissier car les frais de celui ci sont a la charge du locataire comme prévu par le bail signé  
pouvez vs m'expliquer le processus ?  
Merci

Par **ardendu56**, le **20/01/2009** à **17:22**

Loyer impayé

Définition :

Le non-paiement d'un loyer par un locataire entraine diverses procédures initiées par le propriétaire :

- lettre de rappel,
- lettre de mise en demeure,
- lettre à la caution,
- signalement de retard dans le paiement des loyers.

Vous êtes un particulier - Vous avez donné à bail votre bien immobilier à un locataire qui ne paye plus ses loyers - Que faire ? Cette fiche répertorie les points clefs de la procédure et renvoie vers les modèles de lettres les plus incontournables.

La lettre amiable

Votre locataire n'ignore pas qu'il doit payer son loyer et son retard de paiement n'est peut être que le fruit d'une erreur. Avant de le menacer sérieusement de poursuites ou d'intenter réellement une procédure, il est parfois avantageux d'envoyer une lettre de relance amiable. Ce rappel à l'ordre devrait suffire si le fautif est de bonne foi.

lettre type

lettre de rappel de loyer impayé Lettre recommandée avec AR

Madame, Monsieur,

A ce jour et sauf erreur de ma part, je n'ai pas reçu le règlement du loyer du mois de ... s'élevant à ... Il s'agit sans doute d'un oubli.

Aussi, pour préserver nos bonnes relations, je vous invite à régulariser votre situation au plus

vite.

Comptant sur votre compréhension, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Signature

relance

La lettre de mise en demeure est la dernière démarche directe du propriétaire et la dernière chance du locataire de régulariser sa situation sans l'intervention d'un huissier. Son contenu est simple : soit le locataire régularise ses loyers en retard, soit le bailleur entame une procédure dont l'issue finale sera le départ ou l'expulsion du locataire.

Lettre type

lettre de rappel de loyer impayé Lettre recommandée avec AR

Madame, Monsieur,

Malgré mes différentes relances et mon courrier en date du ..., je reste à ce jour, sans nouvelle de votre part.

Je vous rappelle que vous me devez la somme de ...€, représentant les loyers des mois de

En conséquence, je vous mets en demeure de me faire parvenir la somme de ...€, le ... au plus tard. (laissez un délai de 8 jours minimum). A défaut de règlement à cette date, je serai contraint de remettre l'affaire devant la juridiction compétente.

Dans cette attente, veuillez agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Signature

Mise en demeure: La saisine de l'huissier de justice

A ce stade, si le locataire n'a pas réagi, il est temps de faire appel à un tiers. L'huissier de justice est compétent pour délivrer au locataire un commandement de payer. Deux mois au moins après ce commandement, si celui-ci est resté infructueux, le bail qui contient une clause résolutoire (Très fréquente en pratique...) est résilié de plein droit.

Les suites judiciaires

La résiliation du bail doit être constatée par un Tribunal qui ne pourra refuser ce constat. C'est l'huissier de justice qui délivrera encore l'assignation du locataire devant le Tribunal compétent et qui assurera les suites de la procédure, jusqu'à l'expulsion le cas échéant, si le locataire refusait de quitter les lieux...

Définition :

Résiliation du bail

Rupture du contrat de location dès lors que le locataire ne respecte pas ses obligations contractuelles.

Rappelons que la loi du 6 juillet 1989 prévoit quatre cas où la résiliation du contrat est de plein droit : défaut de paiement des loyers, des charges, du dépôt de garantie ainsi que le défaut

d'assurance des lieux loués.

S'il paie mais reste toujours en retard:

Paiement en retard du loyer et motif de résiliation

Si vous avez adressé régulièrement des mises en demeure et avez en main les preuves des retards, vous pouvez aller en justice pour solliciter la résiliation du bail. Un arrêt récent de la Cour d'Appel de Paris en date du 7 novembre 2006 a considéré ces retards, par leur caractère répété, comme constituant un manquement grave et justifiant la résiliation du bail.

Malgré vos précédentes relances, votre locataire n'a pas régularisé le paiement de ses loyers en retard. Vous le mettez en demeure de payer et lui indiquez que faute de s'exécuter dans les délais impartis, il s'expose à la venue d'un huissier de justice, à un commandement de payer délivré par ce dernier et à terme, à la résiliation de son bail. Article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

(Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 188 1° et 3° JORF 14 décembre 2000) Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse, en tant que de besoin, les organismes dont relèvent les aides au logement, le Fonds de solidarité pour le logement ou les services sociaux compétents.

Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement, dans les conditions prévues aux articles 1244-1 (premier alinéa) et 1244-2 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative.

Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions des alinéas précédents ainsi que du premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en oeuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement dont l'adresse est précisée. Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

Les dispositions du deuxième alinéa sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur.

Huissier de justice : incontournable

Impossible de se dispenser d'un huissier de justice pour réclamer les impayés, assigner le locataire en justice et faire exécuter le jugement.

définition:

Assignation devant le tribunal d'instance

#### Injonction de payer

La procédure d'injonction n'est pas à négliger, à condition de l'entamer dès les premiers impayés.

#### La force du titre exécutoire

Le titre exécutoire permet au bailleur de saisir immédiatement les comptes bancaires, les rémunérations ou les meubles de son locataire.

j'espère vous avoir été utile.

Par **samino**, le **21/01/2009** à **23:36**

Merci beaucoup pour votre aide et votre réponse tres claire.

J'ai essayé de faire envoyer une mise en demeure avec le site lexiacte (<http://lexiacte.fr/mise-en-demeure-loyers-impayes.html>) dans un premier temps. Ca a bien fonctionné pour moi !

Cordialement

SC

Par **logique31**, le **13/08/2013** à **04:49**

Bonjour "ardendu56"

Je vous remercie pour la clarté de votre texte et réponses à nos souffrances de petits propriétaires dans un pays se disant de droit mais surtout protégeant certains locataires escrocs et de mauvaise foi. Ma situation est particulière , puisque mon locataire est mon ancien voisin que je connaissais d'apparence sympathique et qu'au moment de lui louer ma propre maison qu'il "convoitait" depuis un moment je n'ai pas été vigilant et pointilleux sur les précautions à prendre.Cependant nous avons fait un bail classique comprenant la clause résolutoire.Le malheur a commencé depuis son installation, il ne paye pas le loyer.Il s'installe le 1er avril et me règle un loyer que suite à plusieurs lettre (AR)de ma part.Et depuis plus rien malgré ma mise en demeure.Je remets mon dossier à un huissier de justice qui lui diligente un courrier adapté depuis plus d'un mois.Il a 3 mois d'impayé , plus le mois d'août en cours, ma question est, dois-je lui envoyer encore des mises en demeure pour loyers non payé en cours( août, certainement septembre..) en attendant l'écoulement des 2 mois d'attente liés au commandement de payer envoyé par huissier .Je suis convaincu maintenant que cet ancien voisin m'a tout simplement escroqué en calculant son coup et qu'il passera au moins l'hiver chez moi gratuitement!Jusqu'à aujourd'hui je n'ai pas reçu l'attestation d'assurance habitation.Il m'a eu ce con, comme quoi il ne faut jamais faire dans l'affectif, rester toujours objectif et vigilant(hélas!j'avais un autre regard sur l'être humain!

Merci de me répondre

Par **janus2fr**, le **13/08/2013** à **07:54**

Bonjour,

Si l'huissier a bien envoyé un commandement de payer, après 2 mois sans paiement de la

part du locataire, vous pouvez saisir le juge d'instance pour qu'il valide la résiliation du bail.  
Idem d'ailleurs pour la non fourniture de l'attestation d'assurance.  
Voyez avec votre huissier.

Par **logique31**, le **14/08/2013** à **20:23**

Merci Janus2fr

En effet , l'huissier a bien envoyé un commandement à payer.Aucune réaction du locataire, nous attendons donc que les 2 mois s'écoulent et s'il ne paye pas , nous saisirons le juge. Ce qui est ennuyeux , je suis persuadé qu'il va payer à la dernière minute et répétera son manège durant toute la durée du bail , sachant que nous n'en sommes qu'au début.

Par **HOODIA**, le **16/08/2013** à **19:10**

Le fait de ne pas avoir l'attestation d'assurance est une cause recevable pour casser le bail,mais encore faut il voir l'huissier.

Par **jluc11**, le **17/08/2013** à **16:51**

d'accord avec hoodia la non assurance de la maison est valable pour casser le bail

Par **logique31**, le **21/08/2013** à **09:54**

Merci à vous tous de me répondre et de me conseiller.

Par **toulouse31000**, le **26/08/2013** à **12:04**

Bonjour à tous,

Nous faisons face à des loyers impayés nous aussi... Malgré la gestion du bien par une agence immobilière qui a fait appel à un huissier ayant rédigé un commandement de payer (six mois se sont écoulés), nous nous retrouvons aujourd'hui avec un montant de plus de 2000 euros impayés...

Les locataires ont quitté les lieux et ont pris les clés avec eux...

Nous hésitons à les faire assigner à la Cour parce qu'il nous faudrait un avocat pour rédiger l'assignation, et qui dit avocat, dit honoraires... mais bon au point où nous en sommes. Connaissez-vous un avocat spécialisé dans l'immobilier sur Toulouse qui a déjà réussi faire

recupérer des loyers impayés?

En vous remerciant par avance pour votre aide

Par **janus2fr**, le **26/08/2013 à 13:10**

Bonjour,

Pour ce genre de procédure devant le tribunal d'instance, l'avocat n'est pas obligatoire.

Par **toulouse31000**, le **26/08/2013 à 13:27**

Bonjour janus2fr,

Quelle est l'autre solution pour l'assigner en justice ?

Par **PdV**, le **22/04/2015 à 10:00**

de toute façon, vous ne tondrez jamais un oeuf, alors ne vous faites pas d'illusions, face à un impayé locatif, négociez le départ immédiat, gardez la caution et faites signer une reconnaissance de dette....Si vous allez en justice, vous allez gagner un procès.... la belle affaire, mais de toute façon vous allez perdre du temps, de l'énergie et de l'argent...  
Devant le juge, il y a le "pauvre" petit locataire qui n'arrive pas à joindre les deux bouts et ce cochon de nanti de propriétaire!!!!

Par **HOODIA**, le **22/04/2015 à 11:18**

Voila qui est sage ....

si vous voulez récupérer votre bien dans un délai court !

,dans tous les cas le bailleur laisse des plumes ,alors autant agir (légalement) en obtenant un accord avec le "sortant" en effaçant la dette .

Par **topaze33\***, le **03/07/2015 à 15:04**

Bonjour je viens de trouver votre forum, mon oncle de 80 ans a loué une petite maison qui se trouve à côté de sa maison principal, au concubin de notre cousine.

Etant le petit ami de sa cousine est pour aider sa famille mon oncle n'a pas fait de bail!

Cela fait 3 ans qu'il loue à cet homme qui ne paye pas tous les loyers (quittance fournis par mon oncle lorsqu'ils sont payés)cet homme n'y vie pas; facture d'eau et edf le prouvent (garde meuble et sert d'adresse pour le courrier pour sa société )

A ce jour il ne sait pas si la maison est assurée aucune attestation d'assurance. Mon oncle a pris un huissier pour faire tous constater il aurait du quitter les lieux depuis avril (il n'est toujours pas parti). Mécontent le locataire a porté plainte contre mon oncle pour violation de domicile en disant que mon oncle rentrée chez lui. il n'a pas de double des clés! Il passe au tribunal au mois de septembre.

Il souhaite qu'une chose c'est qu'il parte de ce logement il s'est qu'il ne pourra pas avoir les loyers que le locataire n'a pas payé.

le premier mois ce locataire étant artisan dans le métier de la construction a déclaré à son assurance qu'il y avait,un dégât des eaux dans la maison qu'il loué à mon oncle le locataire s'est fait rembourser mais a quel titre artisan ou locataire?!

Pour aider mon oncle j'aimerais avoir de votre part des conseils. car il est très touché par cette affaire.

Par **melodiel**, le **13/09/2015** à **17:03**

Bonjour un huissier de justice peut il se présenter au domicilié du locataire pour 2 mois d'impayés sans en prévenir le locataire (pas de courrier) seul l'agence de location on passer des appels au locataire lui demandant de régler les 2 mois de retard . Comment se passe la démarche du huissier?

Merci

Par **janus2fr**, le **14/09/2015** à **07:00**

Bonjour,  
Oui, bien entendu...

Par **inclownito**, le **21/01/2016** à **13:25**

Etant dans la situation d'un propriétaire face à une locataire qui ne paye pas.procédure en cours.je serais d'avis de citer tous les noms de ces derniers afin d'éviter à de futurs propriétaires de louer à des profiteurs (caf et restant du loyer par le proprio,tout ceci en période hivernal).j'ai voulu faire dans le social au départ,aujourd'hui je n'ai plus d'empathie face à ces parasites de la société.ma locataire s'appelle melle xxxxxx xxxxxx et vit gratuitement dans mon appartement à perpignan

**Bonjour,**  
**Merci de ne pas citer de noms.**  
**Cordialement.**

Par **masy974**, le **17/04/2016** à **20:07**

Bonjour,

J'ai besoin de vos lumières concernant notre situation et savoir quoi faire.: 09/ 2012:  
Signature d'un bail avec locataire (choisit par une agence). loyers payés régulièrement par la CAF

01/ 2016: Arrêt des règlement par la CAF

- Contact pris avec la locataire qui nous dit qu'il manque une quittance de juillet à leur remettre pour reprendre les paiements.

-Fin janvier: envoi du document + appel CAF qui nous assure que tout rentrera dans l'ordre au mois d'avril.

- Au 15 avril toujours pas de règlement ni du mois en cours, ni des arriérés. - Reprise de contact avec la CAF. La conseillère m'informe que nous ne serons pas payés le motif: notre locataire a une créance auprès d'eux et ils se sont servis des APL pour se rembourser (la belle affaire!!!). D'autant plus qu'elle n'a pas pu m'informer du montant de cette créance infos confidentielles.

Nous avons contacté notre locataire à plusieurs reprises appels, sms, mails...et aucun signe de vie de sa part. Nous sommes dans le 4ème mois d'impayé et sommes désespérés car nous ne sommes même pas en métropole.

Merci de bien vouloir partager avec nous votre vécu et nous conseiller. A ce jour nous n'avons rien entrepris de concret car nous faisons confiance et attendons le règlement total de la CAF.

Par **janus2fr**, le **18/04/2016** à **13:41**

Bonjour,

Peu importe la CAF, le locataire vous doit le paiement du loyer. Vous devez donc lancer une procédure pour impayés à son encontre. Sa relation avec la CAF, c'est son problème...

Par **masy974**, le **08/06/2016** à **11:59**

Bonjour Janus2fr,

Je vous remercie de votre réponse. Finalement, j'ai pu avoir le règlement intégral des loyers auprès de la personne qui s'était portée caution pour l'appartement en date 01/06 après deux recommandés. Et les règlements des loyers avaient eux repris le 05 mai.

Donc je n'ai pas eu à aller plus loin dans ma démarche. En tous les cas je vous remercie pour votre réponse.

Par **nath49**, le **23/06/2016** à **09:38**

Bonjour, je passe par une agence immobilière pour louer mon appartement, le locataire n'a pas payé son loyer depuis 5 mois, l'agence vient de lui envoyer une mise en demeure via huissier, et cette agence me réclame les frais de cette procédure. Est-ce normal ?

Par **janus2fr**, le **23/06/2016** à **13:11**

Bonjour,

Oui, normal, si ce n'est pas un commandement de payer, les frais restent à la charge du créancier. Seuls les frais de commandement de payer sont à la charge du locataire...

Par **marie076**, le **23/06/2016** à **13:32**

Bonjour

L'agence aurait mieux fait de faire une mise en demeure par lettre recommandée cela aurait limité les frais, après il faut s'assurer que l'huissier n'a fait qu'une mise en demeure et pas un commandement de payer

Par **nath49**, le **23/06/2016** à **14:38**

Je viens de recevoir la facture d'huissier, c'est marqué "commandement de payer + justificatif assurance, donc c'est qui qui paye : moi le proprio ou l'agence? Merci beaucoup de votre réponse

Par **janus2fr**, le **23/06/2016** à **16:19**

Donc s'il s'agit d'un commandement, comme déjà dit, les frais sont pour le locataire.

Par **marie076**, le **23/06/2016** à **16:32**

Exactement

Par **factoser**, le **12/07/2016** à **11:50**

Bonjour

Comment récupérer ton auprès du locataire les frais de huissier réglés pour un commandement à payer .

Par **FEEPACHIER**, le **29/09/2016** à **00:25**

ca fait 9 ans que je suis locataire et pas un loyer de retard en 9 ans et ma proprio me donne congé pour la vente de sa maison .  
pas un travaux effectué malgré des demandes concernant des fuites a la douche qui proviennent des joints et ce depuis mon entrée dans la maison ,trace d'humidité signalées dans l'état des lieu et elle me fait visiter la maison par les agences avant les 3 mois de préavis.2 mois de cautions payés et je compte bien les récupérer en ne payant pas mes deux derniers loyer que ca plaise ou non aux proprios du forum.

**Bonjour,**

**La politesse voudrait qu'un message commence par un "bonjour" et se termine par un "merci".**

**Merci pour votre attention...**

Par **yas 69**, le **31/01/2017** à **15:10**

bonjour,

je passe par la moi aussi, a l issu des 2 mois impayes tu d'adresse a un huissier avec ton carnet de chèque perso j ai payée 160e la copie de ton bail signe, carte d'identité.

l'huissier lui adresse un commandement de paye remise en main propre le locataire a 2 mois pour ce manifeste le locataire

s'arange avec l huissier pour le paiement soit il regle la totalite ou en 2 fois.

l huissier encaisse son reglement et ensuite il vous fais un cheque du montant percu par le locataire.

si aucune nouvelle de ce locataire une action devant le tribunal est inevitable.

bon courage a vous.

Par **webrider**, le **31/05/2017** à **11:46**

Bonjour, merci pour toutes ces bonnes informations!

Dans mon cas, la caution a résilié son engagement (c'est son droit et dans ce cas dommage pour le bailleur!). A ce moment la je lui avais signifié que sa fille devait 2 mois de loyer que j'ajouterai à la somme que je lui réclamais (remboursement des réparations des dégradations faites dans l'immeuble). Au terme légal de sa caution, la locataire avait régularisé un mois. Est-ce que je peux lui réclamer le mois restant du à ce moment là (terme légal de sa caution) sachant que 8 mois après la locataire n'a pas encore régularisé.

Une annulation de caution est elle une cause d'annulation de bail si non componsée?

note : j'ai du laisser trainer un peu car sans ressources (RSI!)pas les moyens de payer l'huissier avant!!

Merci d'avance  
Philippe