GUIDE DU BAILLEUR · SITUATIONS DIFFICILES

Loyers impayés : de la première relance à l'expulsion

Ce guide s'adresse aux bailleurs particuliers confrontés à un loyer qui n'est pas payé. Il présente, étape par étape, ce que vous pouvez faire dès le premier retard, puis la procédure légale jusqu'à l'expulsion. Il signale aussi ce qui vous est interdit et ce qui change en outre-mer.

- 6 semaines pour payer après le commandement
- Conciliation obligatoire si la dette est de 5 000 € ou moins
- Pas d'expulsion sans relogement du 1er novembre au 31 mars
- SOS loyers impayés : 0 805 160 075

L'ESSENTIEL

- Réagissez dès le premier retard : un rappel écrit, puis une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception.
- Si la dette est de 5 000 € ou moins, une tentative de conciliation (conciliateur de justice, gratuit) est obligatoire avant de demander la résiliation du bail au juge.
- Activez sans attendre vos garanties : caution, garantie Visale ou assurance loyers impayés.
- Si votre locataire touche une aide au logement, vous devez signaler l'impayé à la Caf ou à la MSA au plus tard 2 mois après que la dette a atteint le seuil légal, sous peine d'une amende de 8 010 €.
- La procédure passe obligatoirement par un commissaire de justice et par le juge : commandement de payer (6 semaines), assignation, audience, décision, commandement de quitter les lieux (en général 2 mois).
- L'expulsion ne peut être faite que par un commissaire de justice. Expulser vous-même votre locataire est un délit puni de 3 ans de prison et 30 000 € d'amende.
- Dans les départements d'outre-mer, dont la Guadeloupe, une trêve cyclonique peut aussi s'appliquer. Ses dates varient : renseignez-vous auprès de la préfecture.

SOMMAIRE

1. Dès le premier retard : les bons réflexes
2. Activer vos garanties
3. Signaler l'impayé à la Caf ou à la MSA
4. Le commandement de payer
5. L'assignation et l'audience
6. La décision du juge
7. Le commandement de quitter les lieux
8. L'expulsion
9. Si le préfet refuse : l'indemnisation par l'État
10. Ce qui est interdit
11. Modèles de lettres
12. Questions fréquentes
13. Dans Mes locations
14. Se faire aider
15. Sources officielles

1 Dès le premier retard : les bons réflexes

Un retard de loyer se règle plus facilement s'il est traité tôt. Le dialogue reste la première étape : votre locataire traverse peut-être une difficulté passagère (perte d'emploi, maladie, séparation).

1

Contactez votre locataire

Appelez-le ou envoyez un rappel écrit. Demandez la raison du retard et la date à laquelle il pense payer.

2

Envoyez une mise en demeure

Si le rappel reste sans effet, envoyez une mise en demeure de payer par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle date officiellement votre réclamation.

3

Proposez un accord écrit

Un délai ou un étalement de la dette peut être convenu à l'amiable. Rédigez un échéancier écrit, daté et signé par vous deux, qui précise les montants et les dates de chaque versement, en plus du loyer courant.

4

Faites appel à un conciliateur de justice

Le conciliateur de justice est gratuit. Un médiateur civil peut aussi intervenir, mais il est payant. Si la dette est de 5 000 € ou moins, la tentative de conciliation est obligatoire avant de demander au juge la résiliation du bail.

BON À SAVOIR

Un numéro gratuit pour vous orienter

SOS loyers impayés répond aux propriétaires comme aux locataires au 0 805 160 075, du lundi au vendredi (numéro vert gratuit). Vous pouvez aussi indiquer ce numéro à votre locataire.

BON À SAVOIR

En Guadeloupe : l'ADIL de la Guadeloupe

L'ADIL de la Guadeloupe (agence départementale d'information sur le logement) donne des conseils juridiques gratuits aux bailleurs et aux locataires. Elle reçoit sur rendez-vous à Pointe-à-Pitre. Téléphone : 05 90 89 43 63.

2 Activer vos garanties

Si une garantie a été prévue à la signature du bail, utilisez-la dès que l'impayé est installé.

La caution

La personne qui s'est portée caution peut être sollicitée pour payer la dette. Si la procédure est engagée, le commandement de payer lui est aussi délivré.

La garantie Visale

Si votre locataire bénéficie de Visale, déclarez l'impayé sur l'espace Visale. Service Public indique un délai de 30 jours pour cette déclaration : vérifiez les conditions de votre contrat.

L'assurance loyers impayés

Si vous avez souscrit une garantie des loyers impayés, prévenez votre assureur et respectez les délais et justificatifs prévus par votre contrat.

3 Signaler l'impayé à la Caf ou à la MSA

Si votre locataire perçoit une aide au logement (APL, ALF ou ALS), vous devez signaler l'impayé à la Caf ou à la MSA dès que la dette atteint un seuil fixé par la loi.

- Si l'aide vous est versée directement : le seuil est atteint quand la dette égale 2 fois le montant mensuel du loyer et des charges, aide au logement déduite.
- Si l'aide est versée au locataire : le seuil est atteint quand la dette égale 2 fois le montant mensuel du loyer et des charges.
- Exemple : loyer de 430 €, charges de 90 €, aide de 200 €. Le seuil est de 640 € si l'aide vous est versée, et de 1 040 € si elle est versée au locataire. En cas de doute, demandez à votre Caf de vous confirmer le seuil.
- Une fois l'impayé constitué, vous avez 2 mois pour le signaler.
- Envoyez le signalement de préférence par lettre recommandée avec accusé de réception. Indiquez le nom et l'adresse du locataire, le montant de la dette et la période concernée.

ATTENTION

Amende en cas d'oubli

Le bailleur qui ne signale pas l'impayé risque une amende de 8 010 €.

BON À SAVOIR

Changement prévu au 1er janvier 2027

Deux décrets du 12 février 2026 modifient les règles de gestion des impayés pour les locataires qui reçoivent une aide au logement. Ils entrent en vigueur le 1er janvier 2027. Les règles décrites ici restent applicables jusqu'à cette date. Nous mettrons ce guide à jour.

4 Le commandement de payer

Si votre bail contient une clause résolutoire (elle est obligatoire dans les baux signés depuis le 29 juillet 2023), la procédure commence par un commandement de payer. Il est délivré par un commissaire de justice, au locataire et à la caution.

Le commandement doit contenir des mentions obligatoires, sans quoi il n'a pas de valeur :

- le délai de 6 semaines accordé au locataire pour payer ;
- le montant mensuel du loyer et des charges ;
- le décompte de la dette ;
- l'avertissement qu'à défaut de paiement, le bail peut être résilié et le locataire expulsé ;
- l'adresse du fonds de solidarité pour le logement (FSL), qui peut aider le locataire ;
- la possibilité pour le locataire de demander des délais de paiement au juge.

Selon le montant et l'ancienneté de la dette, le commissaire de justice signale le commandement à la Ccapex (commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives). Pendant les 6 semaines, le locataire peut payer, demander une aide (FSL notamment) ou négocier un accord avec vous.

BON À SAVOIR

Bail sans clause résolutoire

Si votre bail ne contient pas de clause résolutoire, vous devez demander au juge de prononcer la résiliation. Le juge apprécie alors si la faute du locataire est assez grave pour la justifier.

5 L'assignation et l'audience

1

Assignation devant le juge

Après 6 semaines

Si la dette n'est pas entièrement payée au bout de 6 semaines et qu'aucun accord n'a été trouvé, vous pouvez saisir le juge des contentieux de la protection, y compris en référé. Le commissaire de justice remet une assignation au locataire. Une contribution de 50 € (timbre fiscal) est en principe demandée pour saisir le juge, sauf exceptions, notamment si vous bénéficiez de l'aide juridictionnelle.

2

Information du préfet

Le commissaire de justice doit aussi transmettre l'assignation au représentant de l'État dans le département (le préfet).

3

Diagnostic social et financier

Un diagnostic social et financier est réalisé pour éclairer le juge sur les causes de la dette. Répondez aux demandes d'information qui vous sont adressées : le diagnostic tient aussi compte des effets de l'impayé sur vos propres finances.

4

Audience

Au moins 6 semaines

L'audience a lieu au moins 6 semaines après la remise de l'assignation au locataire. L'avocat n'est pas obligatoire, mais il est recommandé.

6 La décision du juge

Délais de paiement accordés

Si le locataire a repris le paiement intégral du loyer courant avant l'audience et peut rembourser, le juge peut lui accorder jusqu'à 3 ans pour payer et suspendre la clause résolutoire. Si l'échéancier est respecté, le bail continue. S'il ne l'est pas, le bail est résilié.

Résiliation et expulsion ordonnées

Si le locataire n'a pas repris le paiement ou ne peut pas rembourser, le juge peut constater la résiliation du bail et ordonner l'expulsion.

Une fois le bail résilié, le locataire devient « occupant sans droit ni titre ». Il ne doit plus de loyer, mais une indemnité d'occupation dont le montant est fixé par le juge. Elle est due jusqu'à son départ et la remise des clés.

La décision est signifiée au locataire par un commissaire de justice.

7 Le commandement de quitter les lieux

Après la décision, vous faites signifier au locataire le jugement et un commandement de quitter les lieux par un commissaire de justice, qui en informe le préfet.

- Le locataire dispose en général de 2 mois pour partir. Le juge peut réduire ou supprimer ce délai, notamment s'il estime que le locataire est de mauvaise foi.
- Pendant ce délai, le locataire peut demander au juge de l'exécution un délai de grâce, de 1 mois à 1 an.
- Le commandement doit notamment indiquer la date à laquelle le logement doit être libéré et avertir que l'expulsion pourra être forcée.

8 L'expulsion

ATTENTION

Trêve hivernale

Si le locataire n'a pas de solution de relogement, aucune expulsion ne peut avoir lieu du 1er novembre au 31 mars inclus. Si le délai pour partir se termine pendant cette période, l'expulsion est reportée. Si un relogement adapté existe, l'expulsion reste possible toute l'année.

BON À SAVOIR

En Guadeloupe : trêve cyclonique

Dans les départements d'outre-mer, une trêve cyclonique peut s'appliquer. Avant toute démarche, renseignez-vous auprès de la préfecture de la Guadeloupe pour savoir si elle s'applique et à quelles dates.

1 **Intervention du commissaire de justice**

L'expulsion a lieu un jour ouvrable, entre 6 heures et 21 heures. Si le locataire part, un procès-verbal d'expulsion est dressé. S'il refuse d'ouvrir ou est absent, un procès-verbal de tentative est dressé.

2 **Demande de concours de la force publique**

2 mois

Le commissaire de justice peut demander au préfet l'aide de la police ou de la gendarmerie. Le préfet peut refuser, mais doit motiver son refus. S'il ne répond pas pendant 2 mois, son silence vaut refus.

3 **Biens laissés sur place**

Le locataire a 2 mois, non renouvelables, pour récupérer ses biens. Les biens de valeur sont vendus aux enchères. Les papiers personnels sont conservés 2 ans.

9 Si le préfet refuse : l'indemnisation par l'État

Si le préfet refuse le concours de la force publique, ou ne répond pas pendant 2 mois, vous pouvez demander à l'État de vous indemniser.

- Adressez votre demande au préfet par lettre recommandée avec accusé de réception, avec vos justificatifs.
- Peuvent être indemnisés notamment : les loyers et charges récupérables perdus, la perte de valeur du bien, les frais de remise en état, les frais de commissaire de justice, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.
- Au bout de 2 mois, l'administration vous fait une offre ou refuse. Si vous acceptez l'offre, vous renoncez à tout autre recours.
- En cas de refus ou de désaccord, vous pouvez saisir le tribunal administratif dans un délai de 2 mois.
- Si le refus intervient pendant la trêve hivernale, l'indemnisation ne couvre que la période qui suit.

10 Ce qui est interdit

INTERDIT

Ne vous faites jamais justice vous-même

Seul un commissaire de justice peut expulser un locataire, après une décision du juge. N'entrez pas dans le logement, ne changez pas la serrure, ne touchez pas aux meubles du locataire. Vous risquez des poursuites pour violation de domicile. Expulser vous-même un locataire est puni de 3 ans de prison et de 30 000 € d'amende.

11 Modèles de lettres

Lettre de rappel amiable

[Vos nom et prénom]
[Votre adresse]
[Votre téléphone et adresse e-mail]

[Nom et prénom du locataire]
[Adresse du logement loué]

[Lieu], le **[date]**

Objet : rappel de loyer impayé

Madame, Monsieur,

Sauf erreur de ma part, je n'ai pas reçu le paiement du loyer et des charges du mois de **[mois et année]**, d'un montant de **[montant]** €, qui était dû le **[date d'échéance]**.

Il s'agit peut-être d'un simple oubli. Je vous remercie de bien vouloir régulariser ce paiement dans les meilleurs délais.

Si vous rencontrez des difficultés, je vous invite à me contacter rapidement afin que nous cherchions ensemble une solution, par exemple un échéancier écrit. Vous pouvez aussi obtenir des conseils gratuits auprès de SOS loyers impayés au 0 805 160 075 (numéro vert, du lundi au vendredi).

Si le paiement a été effectué entre-temps, merci de ne pas tenir compte de ce courrier.

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

[Signature]

Mise en demeure de payer (lettre recommandée avec accusé de réception)

[Vos nom et prénom]
[Votre adresse]

[Nom et prénom du locataire]
[Adresse du logement loué]

[Lieu], le **[date]**

Lettre recommandée avec accusé de réception

Objet : mise en demeure de payer les loyers impayés

Madame, Monsieur,

Vous êtes locataire du logement situé **[adresse du logement]** en vertu d'un bail signé le **[date du bail]**.

Malgré mon rappel du **[date du rappel]**, les sommes suivantes restent impayées à ce jour :
- **[mois et année]** : **[montant]** €
- **[mois et année]** : **[montant]** €

Soit un total de **[montant total]** €, selon le décompte joint.

Par la présente, je vous mets en demeure de me régler cette somme dans un délai de **[nombre]** jours à compter de la réception de ce courrier, par **[mode de paiement habituel]**.

Si vous rencontrez des difficultés, je reste disposé(e) à étudier avec vous un échéancier écrit. Nous pouvons également recourir à un conciliateur de justice, gratuitement.

À défaut de paiement ou d'accord dans ce délai, je serai contraint(e) d'engager les démarches prévues par la loi, notamment la mise en jeu de la caution **[ou : de la garantie dont je bénéficie]** et la délivrance d'un commandement de payer par commissaire de justice, pouvant conduire à la résiliation du bail.

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

[Signature]

Pièce jointe : décompte des sommes dues

Signalement de l'impayé à la Caf (ou à la MSA)

[Vos nom et prénom]
[Votre adresse]

Caisse d'allocations familiales de **[département]** **[ou : MSA de (département)]**
[Adresse de la caisse]

[Lieu], le **[date]**

Lettre recommandée avec accusé de réception

Objet : signalement d'un impayé de loyer

Madame, Monsieur,

Je suis propriétaire du logement situé **[adresse du logement]**, loué à **[nom et prénom du locataire]**, qui y réside.
[Si vous le connaissez : Numéro d'allocataire : (numéro).]

L'aide au logement est versée **[directement à moi-même / au locataire]**.

Je vous signale un impayé de loyer :
- loyer mensuel hors charges : **[montant]** €
- charges mensuelles : **[montant]** €
- montant total de la dette à ce jour : **[montant]** €
- période concernée : de **[mois et année]** à **[mois et année]**

Vous trouverez ci-joint le décompte détaillé des sommes dues.

[Le cas échéant : J'ai adressé à mon locataire une mise en demeure le (date) et je lui ai proposé (un échéancier / une conciliation).]

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

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

[Signature]

Pièce jointe : décompte des sommes dues

12 Questions fréquentes

Puis-je couper l'eau ou l'électricité, ou changer la serrure, pour pousser le locataire à partir ?

Non. Seul un commissaire de justice peut expulser un locataire, après une décision du juge. Agir vous-même vous expose à des poursuites, jusqu'à 3 ans de prison et 30 000 € d'amende.

Combien de temps dure la procédure ?

Au minimum plusieurs mois : 6 semaines après le commandement de payer, au moins 6 semaines entre l'assignation et l'audience, puis en général 2 mois après le commandement de quitter les lieux. Il faut ajouter les délais que le juge peut accorder et la trêve hivernale.

La conciliation est-elle toujours obligatoire ?

Elle est obligatoire avant de saisir le juge si la dette est de 5 000 € ou moins. Le conciliateur de justice est gratuit.

Que se passe-t-il si mon locataire dépose un dossier de surendettement ?

La procédure d'expulsion peut être suspendue dans certains cas. Renseignez-vous auprès de l'ADIL ou d'un avocat.

Le locataire doit-il encore quelque chose après la résiliation du bail ?

Oui. Tant qu'il reste dans le logement, il doit une indemnité d'occupation fixée par le juge, jusqu'à son départ et la remise des clés.

13 Dans Mes locations

- Sur votre Accueil, l'alerte « Loyer en retard » vous prévient dès que l'échéance est passée ; dans l'onglet « Loyers », le loyer apparaît en retard.
- Dans l'onglet « Loyers », le bouton « Envoyer un rappel » sert à la première relance amiable.
- Dès qu'un versement arrive, même partiel, touchez « Enregistrer un paiement » : votre décompte reste exact.
- Sur la fiche du locataire (onglet « Locataires »), rubrique « Charges et fin de location », le bouton « Décompte des sommes dues (PDF) » produit le décompte à joindre à la mise en demeure, au signalement à la Caf ou au dossier du commissaire de justice.
- Toujours sur la fiche, la rubrique « Courriers recommandés » et son bouton « Envoyer un courrier » vous permettent d'envoyer la mise en demeure en lettre recommandée par La Poste, sans vous déplacer.
- L'« Historique des envois », en bas de la fiche, garde la trace de vos rappels et messages : des preuves utiles devant le conciliateur ou le juge.
- Rangez le bail, l'échéancier signé et les accusés de réception dans la rubrique « Documents » de la fiche (bouton « Ajouter un document »).



Votre Accueil signale le loyer en retard

14 Se faire aider

ADIL de la Guadeloupe

Conseils juridiques gratuits et neutres sur la location, pour les bailleurs et les locataires. **05 90 89 43 63**, à Pointe-à-Pitre, sur rendez-vous. Ailleurs en France : anil.org, rubrique « Votre ADIL ».

Mes locations

Dans l'application : **Menu → Aide et contact**. Par email : contact@infinityhomesystems.com. Nous vous aidons à utiliser l'application ; nous ne donnons pas de conseil juridique personnalisé.

SOS loyers impayés

0 805 160 075 (appel gratuit). Pour les bailleurs comme pour les locataires en difficulté.

15 Sources officielles

Les règles citées viennent de ces pages officielles. Elles peuvent évoluer : en cas de doute, vérifiez la page à jour ou demandez à l'ADIL.

1. Service Public – Loyers impayés et expulsion du locataire · version du 6 août 2026
2. Justice.fr – Loyers impayés et expulsion du locataire · version du 1er janvier 2026
3. Justice.fr – Aide personnelle au logement (APL, ALF, ALS) maintenue en cas de loyers impayés · version du 1er janvier 2026
4. ANIL – ADIL de la Guadeloupe · consultée le 13 octobre 2026
5. Légifrance – Journal officiel du 13 février 2026 (décrets du 12 février 2026)
6. ANIL – Aides au logement et impayés de loyer (analyse 2026-07) · version du 7 juillet 2026
7. Service Public – Contribution pour l'aide juridique de 50 € (F33227) · version du 10 avril 2026

Information générale, à jour en octobre 2026. Ce guide ne remplace pas un conseil juridique personnalisé : pour une situation précise, contactez l'ADIL, un avocat ou un commissaire de justice. Les règles propres à l'outre-mer sont signalées ; elles visent d'abord la Guadeloupe.

Mes locations · INFINITY HOME SYSTEMS · Tous les guides pratiques · Mentions légales