GUIDE DU BAILLEUR · SITUATIONS DIFFICILES

Ce qu'un bailleur ne doit jamais faire

Un impayé, un conflit ou un départ difficile peuvent pousser à agir vite. Certaines réactions sont pourtant interdites et lourdement sanctionnées. Ce guide liste les erreurs à éviter et ce qu'il faut faire à la place, pour protéger vos droits sans vous mettre en faute.

Expulsion par soi-même : 3 ans et 30 000 €
Entrer sans accord : 3 ans et 45 000 €
Discrimination : 3 ans et 45 000 €
Dépôt rendu en retard : +10 % par mois

L'ESSENTIEL

- Seul un commissaire de justice, avec une décision du juge, peut faire partir un locataire. Expulser soi-même est puni de 3 ans de prison et 30 000 € d'amende.
- Vous pouvez garder un double des clés, mais vous ne pouvez pas entrer sans l'accord du locataire, même en cas d'urgence.
- Changer les serrures, couper l'eau ou l'électricité, menacer ou faire pression pour faire partir le locataire sont des fautes graves.
- Le dépôt de garantie doit être rendu sous 1 mois ou 2 mois, avec justificatifs pour toute retenue. Sinon, il est majoré de 10 % du loyer hors charges par mois de retard.
- Refuser un candidat pour son origine, son âge, sa santé, sa situation de famille ou un autre critère interdit est puni de 3 ans de prison et 45 000 € d'amende.
- Vous ne pouvez demander que les pièces prévues par la loi. Réclamer un autre document est puni d'une amende jusqu'à 3 000 €.
- Certaines clauses du bail sont interdites, comme imposer le prélèvement automatique ou des pénalités de retard. Elles sont réputées non écrites.

SOMMAIRE

1. Faire partir le locataire
2. Entrer dans le logement
3. Choisir un locataire
4. Le bail et l'argent
5. Modèle de lettre
6. Questions fréquentes
7. Dans Mes locations
8. Se faire aider
9. Sources officielles

1 Faire partir le locataire

Interdit : expulser le locataire vous-même

Forcer quelqu'un à quitter le lieu qu'il habite par des manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, sans le concours de l'État, est puni de 3 ans de prison et 30 000 € d'amende (article 226-4-2 du code pénal). À la place : engagez la procédure judiciaire (commandement de payer, juge, commandement de quitter les lieux). Seul un commissaire de justice exécute l'expulsion.

Interdit : changer les serrures

Changer la serrure pendant le bail ou avant l'intervention du commissaire de justice vous expose à des poursuites pour violation de domicile. À la place : attendez la décision du juge et le procès-verbal du commissaire de justice. Si le locataire semble parti, utilisez la procédure d'abandon du logement.

Interdit : couper l'eau, l'électricité ou un autre service

Priver le locataire d'eau ou d'électricité pour le pousser à payer ou à partir est une pression interdite. Le logement doit rester décent, avec ses équipements. À la place : relancez par écrit, puis envoyez une mise en demeure en lettre recommandée avec accusé de réception.

Interdit : harceler ou menacer

Appels répétés, visites surprises, menaces, pressions sur les proches ou l'employeur : ces comportements peuvent entrer dans les contraintes et menaces punies par la loi. À la place : gardez des échanges écrits, courtois et datés. En cas de blocage, passez par la commission départementale de conciliation, l'ADIL ou le juge.

Interdit : garder ou jeter les affaires du locataire

Vous ne pouvez ni conserver les biens du locataire pour vous payer, ni les jeter, ni les vendre. À la place : après une expulsion ou un abandon, c'est le commissaire de justice qui fait l'inventaire. Les biens de valeur non retirés sont vendus aux enchères, les papiers personnels sont gardés 2 ans sous enveloppe scellée.

BON À SAVOIR

Trêve hivernale et outre-mer

L'expulsion d'un locataire sans solution de relogement n'est pas possible du 1er novembre au 31 mars. 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.

2 Entrer dans le logement

Interdit : entrer sans l'accord du locataire

Vous pouvez garder un double des clés, mais vous n'avez pas le droit d'entrer sans l'accord du locataire. Même en cas d'urgence, comme un dégât des eaux, il faut son autorisation. Le locataire peut porter plainte pour violation de domicile : jusqu'à 3 ans de prison et 45 000 € d'amende (article 226-4 du code pénal). À la place : demandez par écrit et convenez d'un rendez-vous.

Interdit : imposer des visites n'importe quand

Les visites pour vendre ou relouer se font d'un commun accord. Jamais le dimanche ni les jours fériés, et pas plus de 2 heures par jour ouvrable. À la place : proposez des créneaux précis par écrit.

Interdit : faire des travaux sans prévenir

Le locataire doit laisser l'accès pour les travaux à votre charge, mais vous devez d'abord le prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception ou en main propre. Il peut refuser les samedis, dimanches et jours fériés. Si les travaux durent plus de 21 jours, le loyer doit être réduit en proportion.

3 Choisir un locataire

Interdit : discriminer un candidat

Refuser un candidat en raison de son origine, son sexe, sa situation de famille, une grossesse, son apparence, son nom, son lieu de résidence, son état de santé, un handicap, son âge, son orientation sexuelle, son identité de genre, ses opinions, sa religion, sa langue ou un autre critère interdit est puni de 3 ans de prison et 45 000 € d'amende. À la place : choisissez sur des critères objectifs, les mêmes pour tous, comme les ressources et les garanties.

Interdit : exiger des pièces non prévues par la loi

La liste des justificatifs que vous pouvez demander au candidat et à sa caution est fixée par le décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015. Un extrait de casier judiciaire, une photographie ou un dossier médical, par exemple, ne peuvent pas être exigés. Amende jusqu'à 3 000 € pour une personne physique, 15 000 € pour une personne morale. À la place : demandez uniquement les pièces de la liste officielle (identité, domicile, situation professionnelle, ressources).

Interdit : faire payer une réservation

Aucune somme d'argent ne peut être demandée pour réserver le logement avant la signature du bail. À la place : signez le bail, puis encaissez le dépôt de garantie et le premier loyer prévus au contrat.

4 Le bail et l'argent

Interdit : imposer le prélèvement automatique

Une clause qui impose le paiement par prélèvement automatique, traite, billet à ordre ou prélèvement sur le salaire est interdite (article 4 de la loi du 6 juillet 1989). À la place : proposez le prélèvement comme une option. Le locataire reste libre de payer autrement.

Interdit : ajouter des clauses abusives

Sont notamment interdits : les pénalités ou amendes pour infraction au bail, les frais de relance ou d'envoi de quittance, l'assureur imposé par vous, l'interdiction d'héberger des proches, la responsabilité collective des locataires, la résiliation pour un motif non prévu par la loi. Ces clauses sont réputées non écrites : le reste du bail s'applique. À la place : utilisez un bail conforme et vérifiez chaque clause ajoutée.

Interdit : garder le dépôt de garantie sans justificatif

Le dépôt doit être rendu dans 1 mois si l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée, 2 mois sinon, à partir de la remise des clés. Toute retenue doit être justifiée : états des lieux, photos, factures, devis, constat. En cas de retard, la somme due est majorée de 10 % du loyer mensuel hors charges pour chaque mois de retard commencé (article 22 de la loi du 6 juillet 1989). À la place : comparez les états des lieux, chiffrez chaque retenue avec un justificatif et rendez le solde dans le délai.

BON À SAVOIR

Copropriété

Dans un immeuble en copropriété, vous pouvez garder une provision, au plus 20 % du dépôt de garantie, jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble.

BON À SAVOIR

La majoration ne s'applique pas toujours

La majoration de 10 % ne s'applique pas si le retard vient du fait que le locataire n'a pas donné sa nouvelle adresse lors de la remise des clés.

5 Modèle de lettre

Demande d'accès au logement pour travaux

[Prénom et nom du bailleur]
[Adresse du bailleur]

[Prénom et nom du locataire]
[Adresse du logement loué]

À **[ville]**, le **[date]**

Lettre recommandée avec accusé de réception

Objet : accès au logement pour travaux

Madame, Monsieur,

Des travaux de **[nature des travaux]** doivent être réalisés dans le logement que vous louez, situé **[adresse du logement]**.

L'entreprise **[nom de l'entreprise]** interviendra le **[jour et date, hors samedi, dimanche et jour férié]**, de **[heure]** à **[heure]**. La durée prévue des travaux est de **[durée]**.

Si ce créneau ne vous convient pas, merci de me proposer une autre date avant le **[date limite]**. Je ne pénétrerai pas dans le logement sans votre accord.

[Si les travaux durent plus de 21 jours, le loyer sera réduit en proportion de leur durée.]

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

[Signature]

6 Questions fréquentes

Mon locataire ne paie plus. Puis-je couper l'électricité ?

Non. C'est une pression interdite. Relancez par écrit, puis faites délivrer un commandement de payer par un commissaire de justice.

Puis-je entrer avec mon double des clés en cas de fuite ?

Non, pas sans l'accord du locataire, même en urgence. Appelez-le et obtenez son autorisation.

Une clause interdite rend-elle tout le bail nul ?

Non. La clause est réputée non écrite. Le reste du bail s'applique.

Puis-je demander un extrait de casier judiciaire au candidat ?

Non. Seules les pièces de la liste officielle du décret du 5 novembre 2015 peuvent être demandées.

Le locataire est parti sans laisser d'adresse. Dois-je payer la majoration ?

Non, si le retard vient du fait qu'il ne vous a pas donné sa nouvelle adresse lors de la remise des clés.

7 Dans Mes locations

- Relancez et mettez en demeure par écrit : sur la fiche du locataire, rubrique « Courriers recommandés », le bouton « Envoyer un courrier » envoie une lettre recommandée par La Poste.
- Pour une visite ou des travaux, écrivez au locataire dans la rubrique « Messages » de sa fiche et gardez la trace de son accord.
- Pour justifier une retenue sur le dépôt de garantie, utilisez « Comparer entrée / sortie et dépôt de garantie » et rangez factures et devis dans la rubrique « Documents ».



Demandez l'accord du locataire par écrit

8 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.

9 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. Service Public – Le propriétaire peut-il garder un double des clés du logement loué ? · version du 25 août 2025
3. Service Public – Droit de visite du logement et accès pour travaux · version du 28 mai 2025
4. Service Public – Discrimination à la location d'un logement · version du 12 août 2025
5. Service Public – Futur locataire : justificatifs à fournir au propriétaire · version du 10 avril 2025
6. Service Public – Clauses interdites dans un bail d'habitation · version du 1er octobre 2026
7. Service Public – Dépôt de garantie dans un bail d'habitation (logement vide) · version du 9 juin 2026
8. Service Public – Que faire quand le locataire abandonne le logement ? · version du 5 décembre 2025

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