



La procédure si le locataire ne paie pas

La hantise de tout bailleur, c'est de tomber sur un locataire qui ne paie pas (ou plus). Cette situation est critique lorsque ce revenu locatif est nécessaire pour rembourser tout ou partie d'un crédit immobilier. C'est alors, la double peine pour le propriétaire. Non seulement, le rendement locatif est réduit à néant, mais en plus il lui faut réaliser un effort financier non prévu pour honorer d'autres dépenses obligatoires.

En principe, faute de paiement, le locataire risque l'expulsion. Toutefois, ce dénouement survient parfois plusieurs années après le sinistre. Entre-temps, les dettes se sont accumulées. Il aura fallu au bailleur régler des frais de justice, sans parler des éventuelles dégradations subies par le logement et beaucoup d'inquiétude à la clef.

Alors, comment réagir lorsqu'un problème survient ? D'abord, il faut être réactif. Dès les premiers jours de retard, il faut se manifester auprès du locataire et réclamer le loyer manquant. Tout va dépendre de l'attitude de l'occupant. Fait-il l'autruche ou va-t-il tenter de justifier son retard et donner une date de paiement ? Un bailleur indulgent peut toujours accepter un délai pour un premier retard, mais rien ne l'y oblige. Mieux vaut toujours privilégier la négociation et trouver avec le locataire une solution à l'amiable. En cas de non-réponse, il faut agir.

PREMIÈRE ÉTAPE : une simple lettre

Dans les 15 à 20 jours qui suivent le premier impayé, il faut envoyer une lettre de relance au locataire.



Conseil de l'expert

« Privilégier
la négociation »

PIERRE DESPORT, président de Desport Gérance

« En cas d'impayés de loyers, il faut toujours privilégier la négociation afin de trouver un arrangement à l'amiable. C'est toujours mieux que de recourir à la justice. Cette dernière solution est plus coûteuse (en frais d'avocat) et toujours très longue. A noter que la récente entrée en vigueur de la loi Alur a allongé de 15 jours, la période où les expulsions sont interdites. Cette durée est désormais comprise entre le 31 octobre et le 31 mars (au lieu du 15 mars il y a encore un an). »

DEUXIÈME ÉTAPE : la mise en demeure

Après 10 à 15 jours sans réponse, le bailleur adresse une lettre de mise en demeure envoyée en recommandé avec accusé de réception. C'est un bon moyen de montrer son intention d'aller plus loin, si rien ne s'arrange et si les loyers impayés ne sont pas réglés.

Pour les bailleurs qui disposent d'une garantie contre les loyers impayés (GLI), c'est à ce moment que le sinistre doit être déclaré à l'assurance et que cette dernière met en route le processus d'indemnisation.

TROISIÈME ÉTAPE : le commandement de payer

Après deux mois (60 à 70 jours) d'impayés sans nouvelle et sans règlement du locataire, il est conseillé de lui faire délivrer par un huissier, un commandement de payer.

Deux semaines plus tard, ce même document doit être envoyé à la personne qui s'est portée caution. A partir de la date de signification du commandement de payer, le locataire dispose d'un délai de deux mois pour éponger ses dettes. Si c'est le cas, la procédure prend fin. Si rien ne se passe, une autre étape est franchie et on se tourne vers la justice.

QUATRIÈME ÉTAPE : saisir le tribunal

Le dossier est à déposer au tribunal d'instance. Toutefois, pour engager cette démarche, il est nécessaire de faire appel aux services d'un avocat.

Après avoir pris connaissance du litige, le juge va d'abord vérifier que la procédure légale a bien été respectée. Ensuite, ce dernier peut demander au locataire de payer son loyer, ses charges, remboursant intégralement sa dette à une date fixée.

Le juge peut aussi décider d'accorder à ce même locataire, un délai de grâce en reportant sa dette et en l'étalant sur deux ans au maximum (article 1244 du Code civil). Ce dernier devra chaque mois ajouter à son loyer et à ses charges une fraction de sa dette. Le moindre défaut de paiement et la procédure est relancée. Le locataire se rapproche alors un peu plus de l'expulsion. Au bout du compte, le juge peut décider d'ordonner cette décision. Il peut même fixer une indemnité d'occupation que devra payer le locataire jusqu'à son départ.

FOCUS //

La location meublée plus encadrée

Louer un bien meublé sur une courte durée permet d'encaisser un loyer 20 à 30 % plus élevé que le même logement loué vide. C'est donc un bon moyen pour doper un rendement locatif. Toutefois, cette solution est moins simple à mettre en place qu'avant. En effet, les règles de la location meublée viennent d'être profondément modifiées suite à l'entrée en vigueur de la loi Alur. Ce texte s'applique désormais aux baux conclus depuis sa promulgation. Durcies, les modalités de fonctionnement de la location meublée se rapprochent davantage de celles de la location nue. Néanmoins, quelques particularités subsistent. Rappel : on entend par location meublée, une habitation dotée de meubles et d'équipements et occupée à titre de résidence principale.

LA DÉFINITION

La loi précise qu'une location meublée est « un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en quantité suffisante pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante ».

Ce qui ne change pas

La durée courte du bail est maintenue. Elle est de 1 an ou 9 mois pour un locataire étudiant. Le bail se renouvelle chaque année par tacite reconduction. La durée du préavis pour congé donné par le bailleur est de 3 mois avant chaque date anniversaire du bail. De son côté, le locataire peut donner son congé à tout moment au cours du bail, à condition de prévenir le propriétaire un mois avant son départ.

Ce qui change

Les droits et les devoirs du bailleur et du locataire s'alignent sur ceux de la location nue (lire pages 48 à 50). Comme la location d'un logement vide, la location meublée est concernée par l'encadrement de loyers.

Le bailleur va devoir se référer à un loyer officiel de référence minoré (loyer de référence - 30 %) et majoré (loyer de référence + 20 %). Il a tout de même la possibilité de « doper » ce loyer de base grâce à



À NOTER

Pour les meublés, le loyer de référence devrait être supérieur à celui arrêté pour la location nue.



Conseil de l'expert

« De la souplesse dans la durée de location. »

MAUDE VELTER,
directeur associé chez
Lodgis

« La loi Alur introduit de nombreux changements dans les modalités de fonctionnement de la location de biens meublés. Cette activité est désormais plus encadrée qu'auparavant, mais sa souplesse concernant la courte durée de location - 1 an ou 9 mois pour les étudiants - est préservée. C'est notamment ce qui la distingue encore et l'avantage par rapport à la location nue. »



à savoir

La baisse des loyers constatée partout en France pèse sur la rentabilité. Elle avoisine 2 à 3 % brut à Paris et autour 5 % en province. Le plafonnement des loyers prévu par la loi Alur pourrait peser sur cette rentabilité.



un « complément de loyer ». Ce scénario est envisageable si l'habitation présente des caractéristiques atypiques ou particulières comme un mobilier et/ou des équipements haut de gamme.

- 1 La législation impose l'utilisation d'un bail type et la fourniture d'une liste détaillée des mobiliers et des équipements présents dans le logement. Le contenu de cette liste sera précisé par décret ultérieurement.
- 2 L'état des lieux à réaliser et les diagnostics immobiliers à fournir sont les mêmes que pour la location nue.
- 3 Jusqu'alors fixé librement par le bailleur, le dépôt de garantie légal est désormais équivalent à 2 mois de loyer. Ce montant est plus élevé qu'en location nue (1 mois) en raison de la présence dans le logement du mobilier et d'équipements ayant une valeur marchande.
- 4 Les charges locatives doivent être spécifiées dans le bail. Elles pourront au choix faire l'objet de provisions lors de la location puis être réajustées l'année suivante, ou être forfaitisées pendant la durée effective de la location. Ce dernier scénario évitera de se tourner vers le locataire susceptible de ne plus être dans les lieux. Il faudra penser à bien calibrer ce forfait qui par la suite ne pourra être complété s'il s'avère insuffisant.
- 5 Il est possible de souscrire une garantie universelle des loyers (GUL).



Lire page 51

- 6 En cas de congé pour reprise, le bailleur doit spécifier par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, les noms et l'adresse du futur bénéficiaire et mentionner son lien de parenté (conjoint, partenaire pacsé, concubin, ascendant, descendant). Il faut également penser à justifier cette décision. // Laurence Boccarda //