

Récupérer votre logement en cas de loyers impayés

La procédure pas-à-pas 2026

Pack Impayés - Guide + modèles de courriers

Version 2026 - mise à jour le 18 juillet 2026

Ce guide est un outil pratique destiné aux bailleurs de logements d'habitation confrontés à des loyers impayés. Il ne remplace pas une consultation personnalisée auprès d'un avocat, d'un commissaire de justice, de l'ADIL, de la CAF/MSA ou du tribunal compétent. La procédure dépend du bail, de la date des actes, des clauses contractuelles, de la situation du locataire, de l'existence d'une caution ou d'une assurance loyers impayés, et des pratiques locales des juridictions.

Sommaire

1. Comprendre l'objectif réel de la procédure
2. Les réflexes à adopter dès le premier impayé
3. Préparer le dossier avant toute démarche contentieuse
4. La relance amiable et la mise en demeure
5. Le commandement de payer par commissaire de justice
6. Clause résolutoire : délai de six semaines et cas des baux anciens
7. Saisir le juge : assignation, audience et jugement
8. Après le jugement : commandement de quitter les lieux et force publique
9. Trêve hivernale : ce qu'elle bloque et ce qu'elle ne bloque pas
10. Coûts, délais et budget à anticiper
11. Erreurs fréquentes à éviter
12. Check-lists opérationnelles
13. Sources officielles utiles

1. Comprendre l'objectif réel de la procédure

Lorsqu'un locataire cesse de payer son loyer, le bailleur poursuit souvent trois objectifs à la fois : récupérer la dette, obtenir la résiliation du bail, puis reprendre matériellement le logement. Ces trois objectifs ne se confondent pas. Un courrier de relance peut aider à récupérer une partie de la dette. Un commandement de payer peut faire courir un délai juridique. Un jugement peut constater ou prononcer la résiliation du bail. L'expulsion physique, elle, ne peut intervenir que dans le cadre d'une exécution forcée strictement encadrée.

La première règle est donc de ne jamais mélanger vitesse et précipitation. Une procédure d'impayés se gagne par la chronologie, la preuve et la régularité des actes. Un dossier simple devient fragile si le montant réclamé est mal justifié, si la caution n'a pas été informée à temps, si le bailleur agit lui-même à la place du commissaire de justice, ou si une tentative de pression peut être interprétée comme une expulsion illégale.

En 2026, le vocabulaire « huissier » reste encore courant, mais la profession est désormais celle de commissaire de justice. Dans ce guide, les deux termes peuvent être compris comme visant le professionnel habilité à signifier les actes et à exécuter les décisions de justice.

2. Les réflexes à adopter dès le premier impayé

Dès le premier retard, l'objectif n'est pas d'entrer immédiatement en conflit, mais d'éviter que le dossier devienne incontrôlable. Une démarche amiable courte, écrite et datée peut permettre de résoudre la situation, ou au minimum de démontrer au juge que le bailleur a agi de façon proportionnée.

Dans les 7 à 10 premiers jours, vérifiez d'abord qu'il s'agit bien d'un impayé : erreur de virement, rejet bancaire, allocation logement versée en retard, régularisation de charges mal comprise, changement de RIB non pris en compte. Contactez le locataire par un canal simple, mais confirmez ensuite par écrit.

À partir de deux échéances ou d'un défaut persistant, préparez le passage au formalisme. Si le locataire bénéficie d'une aide au logement, vérifiez les obligations de signalement auprès de la CAF ou de la MSA. Si le bail comporte une caution personne physique ou morale, relisez les clauses et les délais d'information. Si une assurance loyers impayés existe, contactez l'assureur avant toute décision, car les contrats imposent souvent des délais et formats de déclaration stricts.

Ne promettez pas oralement un abandon de dette si vous souhaitez conserver vos droits. En revanche, un échéancier écrit peut être utile. Il doit mentionner le montant total reconnu, les échéances précises, le maintien du paiement du loyer courant, et la conséquence d'un non-respect.

3. Préparer le dossier avant toute démarche contentieuse

Avant de mandater un commissaire de justice ou de saisir le juge, constituez un dossier lisible. Un bon dossier évite les contestations inutiles et accélère le traitement par les professionnels.

Pièces à réunir

- Bail signé, annexes, état des lieux d'entrée et avenants éventuels.
- Décompte détaillé des sommes dues : loyers, charges, dépôts, paiements reçus, dates, mode de calcul.
- Quittances ou avis d'échéance déjà émis.
- Relances envoyées et preuves d'envoi : e-mail, lettre simple, LRAR, SMS exporté si nécessaire.
- Coordonnées complètes du locataire et de la caution éventuelle.
- Attestation d'assurance loyers impayés si elle existe, avec conditions de déclaration.
- Justificatifs des aides au logement connues, si le bailleur en dispose.
- RIB, mandat de gestion, pouvoir du mandataire, ou extrait de propriété si utile.

Le décompte doit être irréprochable

Le décompte est souvent le coeur du contentieux. Présentez-le sous forme de tableau : mois concerné, loyer hors charges, provisions ou charges récupérables, total exigible, paiement reçu, solde. Évitez d'ajouter des pénalités non prévues ou douteuses. Si des frais sont réclamés, indiquez leur base contractuelle ou légale.

Une erreur de décompte ne fait pas toujours tomber toute la procédure, mais elle donne au locataire un angle de contestation. Plus la dette est claire, plus la discussion se concentre sur la régularisation, la résiliation ou les délais de paiement.

4. La relance amiable et la mise en demeure

La relance amiable est le premier écrit utile. Elle rappelle les faits, invite à régulariser, propose un contact et annonce qu'une procédure pourra être engagée en l'absence de solution. Elle doit rester sobre. Les menaces, humiliations ou pressions répétées desservent le dossier.

La mise en demeure est plus ferme. Elle fixe un délai court de paiement et annonce le recours à un commissaire de justice si aucune régularisation n'intervient. Elle n'a pas le même effet qu'un commandement de payer visant la clause résolutoire : seul un acte de commissaire de justice peut produire cet effet lorsque la loi et le bail l'exigent.

Utilisez les modèles fournis dans le pack :

- Modèle 01 - Relance amiable loyer impayé
- Modèle 02 - Mise en demeure avant commandement de payer
- Modèle 03 - Information de la caution ou du garant

Ces courriers ne doivent pas contenir d'informations fausses, de montants approximatifs ou d'engagements contradictoires. Envoyez-les de manière traçable, idéalement par e-mail avec accusé de réception technique si votre relation contractuelle le permet, ou par lettre recommandée avec accusé de réception pour la mise en demeure.

5. Le commandement de payer par commissaire de justice

Si la dette persiste, le bailleur doit passer par un commissaire de justice pour faire signifier un commandement de payer. Cet acte n'est pas une simple lettre : il déclenche des effets juridiques, notamment lorsque le bail contient une clause résolutoire pour défaut de paiement.

Le commissaire de justice vérifie les pièces, rédige l'acte, signifie le commandement au locataire et, selon la situation, accomplit les formalités complémentaires. Le bailleur ne doit pas tenter de rédiger ou de signifier lui-même un commandement ayant les effets d'un acte judiciaire.

Le pack contient un modèle de demande de saisine du commissaire de justice. Ce document n'est pas le commandement lui-même ; c'est une lettre de mission pour transmettre les informations nécessaires au professionnel.

Que doit contenir l'acte ?

L'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit des mentions obligatoires, notamment le délai laissé au locataire pour payer, le montant mensuel du loyer et des charges, le décompte de la dette, l'avertissement sur la procédure de résiliation et d'expulsion, et l'information relative au Fonds de solidarité pour le logement. En pratique, le commissaire de justice sécurise ces mentions.

Et si le locataire paie ?

Si le locataire règle intégralement dans le délai applicable, la procédure fondée sur la clause résolutoire s'arrête en principe sur ce point. Si le locataire ne règle qu'une partie, le bailleur doit décider avec le commissaire de justice ou l'avocat s'il poursuit la résiliation, négocie un échéancier, ou saisit le juge pour demander condamnation, délais ou constat de résiliation.

6. Clause résolutoire : délai de six semaines et cas des baux anciens

Depuis la réforme issue de 2023, l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que la clause résolutoire pour impayés ne produit effet que six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux. Le commandement doit mentionner que le locataire dispose de ce délai pour payer sa dette.

Attention toutefois aux baux conclus avant la réforme ou contenant une clause rédigée avec un délai de deux mois. La Cour de cassation a précisé en 2024 que la réduction légale à six semaines ne modifie pas automatiquement les délais contractuels figurant dans les baux en cours au jour de l'entrée en vigueur de la loi. En cas de doute, ne partez pas seul du principe que le délai le plus court s'applique : demandez au commissaire de justice ou à un avocat de vérifier le bail.

En pratique

- Bail récent avec clause résolutoire conforme : raisonnement généralement autour du délai de six semaines.
- Bail ancien mentionnant deux mois : vérifier l'application dans le temps et la rédaction exacte.
- Bail sans clause résolutoire exploitable : le juge peut être saisi pour demander la résiliation judiciaire, mais la mécanique automatique de la clause ne joue pas de la même manière.

La prudence sur ce point est importante : une assignation délivrée trop tôt peut fragiliser la procédure. L'économie de deux semaines ne vaut pas le risque d'un incident de procédure.

7. Saisir le juge : assignation, audience et jugement

Si le commandement reste infructueux à l'expiration du délai applicable, le bailleur peut envisager la saisine du juge des contentieux de la protection du tribunal compétent. Dans la plupart des procédures d'expulsion pour loyers impayés, la saisine se fait par assignation délivrée par commissaire de justice. Une simple lettre au juge ne suffit généralement pas à obtenir l'expulsion.

L'assignation demande typiquement :

- la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire, ou la résiliation judiciaire du bail ;
- la condamnation du locataire au paiement de l'arriéré ;
- le paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à la libération effective ;
- l'expulsion si le locataire ne quitte pas les lieux ;
- éventuellement les frais et dépens.

Le locataire peut demander des délais de paiement. Le juge apprécie la situation : montant de la dette, ancienneté de l'impayé, reprise du paiement courant, bonne foi, ressources, démarches sociales, solutions de relogement, et capacité réelle à apurer la dette.

Le pack inclut deux trames utiles :

- Modèle 05 - Demande de poursuite après commandement infructueux : à adresser au commissaire de justice ou à l'avocat pour préparer l'assignation.
- Modèle 06 - Trame de requête / note au juge : support de synthèse des faits et demandes. Elle doit être adaptée à la procédure exacte et validée avant dépôt.

8. Après le jugement : commandement de quitter les lieux et force publique

Un jugement favorable ne donne pas le droit de reprendre immédiatement le logement soi-même. Le jugement doit être signifié selon les règles applicables. Si l'expulsion est ordonnée et que le locataire reste dans les lieux, un commissaire de justice délivre ensuite un commandement de quitter les lieux.

Pour un logement habité, le Code des procédures civiles d'exécution prévoit en principe un délai de deux mois après ce commandement avant l'expulsion effective, sous réserve des exceptions et décisions du juge. Si le locataire ne part pas, le commissaire de justice peut demander le concours de la force publique. Le bailleur ne peut pas remplacer cette étape par un changement de serrure, une coupure de fluides, l'enlèvement des meubles ou une pression physique.

Si l'État refuse ou tarde à accorder le concours de la force publique, des démarches spécifiques peuvent être envisagées. Elles doivent être menées avec le commissaire de justice ou un conseil, car la stratégie dépend du dossier et du département.

9. Trêve hivernale : ce qu'elle bloque et ce qu'elle ne bloque pas

La trêve hivernale s'applique en principe du 1er novembre au 31 mars inclus. Pendant cette période, l'expulsion matérielle d'un locataire de son logement est reportée, sauf exceptions prévues par la loi. Elle ne supprime pas la dette et n'interdit pas au bailleur d'agir en justice.

Concrètement, pendant la trêve hivernale, le bailleur peut continuer à préparer son dossier, faire délivrer certains actes, saisir le juge et obtenir une décision. Ce qui est suspendu, en règle générale, c'est l'exécution matérielle de l'expulsion. Si le juge ordonne l'expulsion pendant l'hiver, elle pourra être exécutée à la fin de la trêve, sous réserve des délais et formalités.

Les exceptions concernent notamment certaines situations de squat, de relogement adapté, d'arrêté de mise en sécurité ou de violences familiales ordonnées par le juge. Ne présumez pas seul qu'une exception s'applique : faites vérifier.

10. Coûts, délais et budget à anticiper

Une procédure d'impayés comporte plusieurs postes : courriers recommandés, frais de commissaire de justice, frais d'assignation et de signification, éventuels honoraires d'avocat, frais liés à l'exécution, frais de serrurier le jour de l'expulsion si elle est autorisée, et temps de vacance ou de remise en état du logement.

Les coûts exacts varient selon les actes, le département, la complexité du dossier, les contestations et les professionnels mobilisés. Certains frais peuvent être demandés au locataire dans le cadre de la condamnation, mais le bailleur doit souvent les avancer.

Ordre de grandeur des délais

Un scénario rapide, avec bail clair, dette non contestée, commandement régulier, audience disponible et absence de délais importants, peut déjà prendre plusieurs mois. Un dossier contesté, un locataire demandant des délais, une période de trêve hivernale ou des difficultés de concours de la force publique peuvent allonger fortement la durée.

Le meilleur levier du bailleur n'est pas d'essayer de contourner la procédure : c'est d'agir tôt, de documenter chaque étape, d'éviter les erreurs, et de transmettre un dossier complet au commissaire de justice.

11. Erreurs fréquentes à éviter

1. Changer les serrures ou couper les fluides

Forcer un occupant à quitter le logement sans concours régulier de l'État peut constituer une infraction pénale. Même si la dette est réelle, le bailleur doit passer par la procédure légale.

2. Réclamer un montant flou

Un décompte imprécis ralentit le dossier. Le juge et le commissaire de justice doivent pouvoir comprendre immédiatement les sommes demandées.

3. Attendre trop longtemps avant d'agir

Chaque mois impayé augmente la dette et réduit les chances de remboursement spontané. Une relance rapide, puis un passage au commissaire de justice si nécessaire, protègent mieux le bailleur.

4. Oublier la caution, la CAF/MSA ou l'assureur GLI

Les garanties ont leurs propres règles. Un retard de déclaration ou d'information peut réduire les chances de prise en charge.

5. Confondre commandement de payer et commandement de quitter les lieux

Le premier vise la dette et peut activer la clause résolutoire. Le second intervient après un titre permettant l'expulsion et ouvre la phase d'exécution.

6. Saisir le juge trop tôt

L'expiration du délai applicable après commandement est une condition stratégique. Le délai peut être de six semaines ou, selon la rédaction et l'ancienneté du bail, nécessiter une analyse particulière.

12. Check-lists opérationnelles

Check-list avant relance

- ☐ Vérifier que l'impayé est réel et que le virement n'est pas en attente.
- ☐ Calculer le solde exact.
- ☐ Relire le bail, la clause résolutoire et les clauses de caution.
- ☐ Vérifier l'existence d'une assurance loyers impayés.
- ☐ Préparer un message court et daté.

Check-list avant commandement de payer

- ☐ Bail et annexes prêts en PDF.
- ☐ Décompte mois par mois à jour.
- ☐ Coordonnées complètes du locataire et de la caution.
- ☐ Historique des relances.
- ☐ Informations CAF/MSA disponibles si connues.
- ☐ Lettre de mission au commissaire de justice complétée.

Check-list avant audience

- ☐ Commandement de payer et preuve de signification.
- ☐ Décompte actualisé jusqu'à l'audience.
- ☐ Preuves de non-paiement ou de paiements partiels.
- ☐ Échanges avec le locataire.
- ☐ Demandes formulées clairement : dette, résiliation, indemnité d'occupation, expulsion, frais.
- ☐ Position sur un éventuel échéancier : acceptable ou non, montant minimal, durée maximale.

Check-list après jugement

- ☐ Lire le dispositif du jugement, pas seulement les motifs.
- ☐ Demander au professionnel la signification du jugement.
- ☐ Suivre la délivrance du commandement de quitter les lieux si nécessaire.
- ☐ Vérifier les délais et la trêve hivernale.
- ☐ Ne jamais reprendre le logement sans cadre légal.

13. Sources officielles utiles

- Service-Public.fr - « Loyers impayés et expulsion du locataire », vérifié le 1er janvier 2026 : <https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31272>
- Service-Public.fr - « Trêve hivernale 2025-2026 : ce que vous devez savoir », publié le 9 octobre 2025 : <https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/actualites/A14632>
- Service-Public.fr - « Quand s'applique la trêve hivernale ? », vérifié le 1er décembre 2025 : <https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F34736>
- Légifrance - Article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 : https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834673/
- Cour de cassation - Avis du 13 juin 2024, pourvoi n° 24-70.002, application dans le temps du délai de six semaines : <https://www.courdecassation.fr/decision/666a8c06c0b8d30008019086>
- Légifrance - Article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution, délai après commandement de quitter les lieux : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037671731
- Légifrance - Article 226-4-2 du Code pénal, expulsion illégale sans concours de l'État : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000028776961
- Chambre nationale des commissaires de justice - « Loyers impayés » : <https://commissaire-justice.fr/gerer-un-impaye/loyers-impayes/>

Annexes : les modèles inclus dans le pack

Le dossier modeles/ contient six documents éditables au format texte :

1. 01-reliance-amiable-loyer-impaye.txt
2. 02-mise-en-demeure-avant-commandement.txt
3. 03-information-caution-garant.txt
4. 04-saisine-commissaire-commandement-payer.txt
5. 05-demande-poursuite-resiliation-bail.txt
6. 06-trame-requete-juge-contentieux-protection.txt

Chaque modèle doit être adapté à la situation réelle, relu, daté et signé. Les actes qui doivent être délivrés par commissaire de justice ne doivent pas être remplacés par ces modèles.