

LOYERS IMPAYES :
COMMENT RECUPERER SON DU
AUPRES DE LA CAUTION

Votre locataire ne paie plus et vous ne trouvez pas de solutions amiables, il vous reste une solution évidente : faire appel à la personne qui s'est porté caution (ou garant) de votre locataire. Quand et comment procéder ?

Ce recours est largement utilisé par les bailleurs. Ils sont 47% à opter pour ce dispositif, selon une étude de l'Agence nationale d'information sur le logement (ANIL) réalisée en 2019.

Par ailleurs, 14% des bailleurs souscrivent une assurance loyers impayés, 3% préféreront recours à la garantie Visale et 35% ne prennent aucune couverture de risque.

En premier lieu, il est préférable de tenter de résoudre le défaut de paiement à l'amiable. Cette étape n'est pas obligatoire. Cependant, il est plus simple d'engager une solution amiable avant de lancer une procédure de commandement de payer.

Si le locataire ne répond pas à vos relances, vous pouvez vous rapprocher de la caution pour lui signaler le défaut de paiement du locataire.

Les démarches se déroulent en 2 phases :

- La phase amiable,
- La phase contentieuse.

La phase amiable

C'est la phase au cours de laquelle nous allons relancer amialement le locataire pour l'emmener à régler. Nous procédons le plus souvent de la façon suivante :

- Le 15 du mois, relance simple (et/ou RAR) par courrier ou par mail, rappelant au locataire ses obligations financières indiquées dans le bail. Ces relances sont faites à l'attention du locataire, mais aussi des garants (si vous le souhaitez).
- Relance téléphonique au locataire (et au garant possiblement).
- Dans certains cas passage sur les lieux loués (non systématique).

A ce stade, la plupart des impayés sont réglés à la fin du mois, mais il peut être convenu d'un commun accord avec le locataire de mettre en place un échéancier, un étalement de la dette sur les mois qui suivent.

Attention de ne pas se laisser embarquer dans des échéanciers trop longs, le locataire devant comprendre que s'il a des difficultés, le propriétaire peut également avoir des impératifs financiers dont dépend le paiement des loyers.

Il faut trouver un juste milieu pour que tout le monde s'y retrouve. Quand tout ce travail est effectué et que le locataire n'a toujours pas réglé, ou qu'aucun accord amiable n'a pu être trouvé, il reste la voie contentieuse à proprement dite.

La phase contentieuse

Si nous ne voulons pas nécessairement résilier le bail, et si on veut éviter des honoraires d'avocat, nous déposons une requête en injonction de payer au greffe du tribunal de situation de l'immeuble, qui devra contenir le bail, le décompte, et tout justificatif des sommes dues.

Le juge qui estime la requête justifiée rend une ordonnance valant injonction de payer qu'il nous communique. Nous la faisons signifier au locataire par huissier de justice.

Le locataire a un mois pour contester par la voie de l'opposition auprès du tribunal. Passé ce délai, l'huissier fait apposer par le tribunal la formule exécutoire sur l'ordonnance.

Il peut ensuite faire les actes de recouvrement forcé (saisies comptes bancaires, saisies salaires, saisie meubles, etc...) pour récupérer les impayés.

Comment mobiliser la caution en cas d'impayés de loyer ?

Reprenez le contrat de bail et vérifiez la forme de cette garantie choisie dans l'acte de caution. Deux cas de figure sont envisageables selon le contrat réalisé :

- La caution solidaire,
- La caution simple.

Le recouvrement des loyers impayés avec une caution solidaire

La caution solidaire est un document que l'on ajoute au dossier de location. Ce document permet donc à une personne de se porter caution pour le compte d'une autre personne, quel que soit leur lien. En se portant caution, le garant s'engage alors à se substituer au locataire en cas de défaillance de sa part, et donc de payer les loyers impayés le cas échéant. La caution solidaire est donc mise en place pour rassurer le propriétaire, qui a la garantie de percevoir son loyer même si le locataire cesse de les régler. Il s'agit d'un engagement important, puisque le garant ne dispose d'aucune échappatoire. Si le locataire cesse de payer ses loyers, il devra alors les verser à sa place. Cela signifie que vous pourrez solliciter son concours au paiement des loyers seulement lorsque vous aurez engagé une procédure (commandement de payer) contre le locataire.

Le recouvrement des loyers impayés avec la caution simple

En cas de caution simple, le garant peut vous demander de passer par la voie juridique avant que lui-même ne soit obligé de vous payer. Cela signifie que vous pourrez demander à un huissier de justice d'intervenir auprès de votre locataire défaillant.

Vérifiez la durée de la caution dans le contrat de location

La durée de l'engagement est induite dans l'acte de cautionnement qui accompagne le contrat de bail. En effet :

- Soit la date de fin est précisée, dans ce cas, aucun doute possible, le garant peut se dégager de sa responsabilité au terme cette échéance,
- Soit aucune date n'est mentionnée ; le garant peut mettre un terme à ses engagements lorsqu'il le souhaite.

Mais attention, il reste redevable des dettes du locataire jusqu'à la fin du bail en cours. Ainsi, pour un bail de trois ans, s'il souhaite se retirer dès la première année, il est encore responsable des dettes les deux années suivantes.

Conclusion

Vous l'aurez compris, il est de l'intérêt de tous de tenter de régler les problèmes à l'amiable et rapidement. N'hésitez pas à vous montrer insistant pour que le paiement se fasse au plus vite.

Si toutefois cela ne suffit pas, il vous appartiendra de suivre les démarches pour récupérer vos loyers dus par voie de justice.

Pour éviter ces désagréments, envisagez peut-être l'assurance loyers impayés...