

LES MOYENS DE RECOUVREMENT DES LOYERS ET CHARGES

Tout investisseur immobilier fait des projections d'achat par rapport à un rendement. Ce rendement est fonction des charges à supporter mais également des revenus tirés de la location, le loyer.

Pour que l'investissement continue à être rentable, il est préférable que le loyer soit payé.

Différents moyens protecteurs sont mis en place comme le cautionnement, la garantie loyers impayés. (GLI)

Il convient ici de permettre à l'investisseur, de déployer des moyens pour recouvrer des dettes de loyer quel que soit le montant seul.

I. Les étapes du recouvrement du loyer

La dette de loyer obéit à une logique procédurale qu'il convient de légèrement développer ci- après.

La procédure se décline en une tentative de recouvrement amiable et, si celle-ci échoue et selon la relation que vous avez avec votre locataire, il faut éviter de perdre trop de temps pour entamer les procédures de recouvrement. Il faut noter que dans la grande majorité des cas, la phase amiable est suffisante et permet de trouver une solution ou un compromis directement avec son locataire.

Chaque étape devra être effectuée dans un laps de temps limité après la date d'exigibilité du paiement du loyer et charges pour éviter au mieux que la dette ne prenne de l'ampleur, et donc que la créance devienne plus difficilement recouvrable.

Le recouvrement amiable

1/ La lettre de relance

Sur ce point, il semble que tous les investisseurs connaissent cette phase de recouvrement amiable.

En effet, peu de jours (7 en général) après la date contractuelle de paiement de loyer, et si le locataire ne vous a pas donné de nouvelles, il convient d'envoyer un courrier de relance.

Ce courrier est plutôt amiable car il peut s'agir d'un simple oubli du locataire ou d'un souci financier passager.

Un courrier en lettre simple (voire par mail) est suffisant.

En cas de non réponse du locataire, s'il a des garants il convient d'envoyer une lettre de relance à ses garants indiquant qu'une lettre a déjà été envoyée au locataire.

Voici un exemple de courrier :

« Sauf erreur de ma part, à ce jour (Date du jour), je vous rappelle que nous n'avons toujours pas réceptionné votre paiement pour le loyer du mois de (Mois) s'élevant à un montant de (Montant du loyer).

En effet, conformément au contrat de location préalablement signé le (Date de signature de contrat), l'échéance pour le paiement de votre loyer est fixée au (XX) de chaque mois.

Aussi, je vous remercie de procéder au plus vite, au maximum sous 8 jours à compter de la date de réception de cette lettre, au règlement de cette échéance afin de régulariser votre situation de façon amiable.»

2/ Le courrier de mise en demeure

Pour lui donner davantage d'importance et être sûr de sa réception, ce courrier doit impérativement être envoyé en lettre recommandée avec accusé réception.

Vous insérerez dans ce courrier recommandé le courrier ou le mail de relance que vous aviez envoyé précédemment pour conserver une preuve, à l'égard d'un juge, qu'il a bien été averti deux fois au préalable.

Ce courrier devra retracer les faits : la date de location, la date contractuelle de paiement du loyer, le montant du loyer, la date de la lettre de relance restée sans effet et finir comme ci- après :

« Malgré mes relances, vous n'avez pas cru bon de devoir régler les sommes dont vous êtes débiteurs.

*C'est pourquoi, je vous mets en demeure de payer sous **HUIT JOURS** à compter de la réception de cette lettre de la somme de € directement à l'ordre de Monsieur (ou Madame, voire la SCI.).*

*A défaut, je saisisrai **sans délai** la juridiction compétente aux fins de vous voir*

condamner au paiement de la somme de €, sans préjudice de tous, intérêts, dommages- intérêts et autres frais nécessités par une telle procédure.

Je vous rappelle que la présente constitue une mise en demeure faisant courir les intérêts de retard au sens des articles 1231-6 et 1344-1 du Code civil ».

Il est intéressant de donner un délai limite (8 jours) et insérez des textes de loi relatifs au problème.

S'il y a des garants au paiement des loyers, il est judicieux de leur envoyer des courriers similaires.

Vous pourrez indiquer en
objet :

- au locataire : que copie de la présente est envoyé à Monsieur, Madame, ..
..... X..en sa
qualité de garant ;

- au (x) garant (s) : que la copie du courrier est envoyé au locataire.

Il a été présenté les deux phases de la procédure amiable. Si celles-ci n'ont pas amené de résultats et que vous n'avez toujours pas de nouvelles de la part du locataire afin de trouver ensemble une solution, vous pouvez alors passer à l'étape du recouvrement judiciaire.

Le recouvrement judiciaire

Beaucoup pensent que la procédure doit obligatoirement être confiée à un avocat, ce qui est faux.

Si l'avocat reste conseillé, la procédure de recouvrement peut être menée directement par le bailleur, avec le concours d'un huissier.

L'huissier est obligatoire cependant pour certaines phases, l'avocat ne l'est pour aucune phase.

En effet, le recouvrement des loyers et charges ressort de la compétence exclusive du tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble loué.

Ainsi, quelle que soit la somme réclamée au titre d'un contrat de location d'habitation, le tribunal d'instance est seul compétent.

L'article R 221-38 du Code de l'organisation judiciaire (COJ) rappelle :

« Le tribunal d'instance connaît des actions dont un contrat de louage d'immeubles à usage d'habitation ou un contrat portant sur l'occupation d'un logement est l'objet, la cause ou l'occasion,. »

1/ La procédure possible de saisie conservatoire sans passer par un juge

Généralement, toute personne, est réticente à engager une action judiciaire car il la juge longue et coûteuse. Il est difficile de réduire le temps d'une procédure mais il est possible d'en réduire autant que faire se peut, son coût.

C'est le cas avec la procédure de saisie conservatoire. C'est une procédure complexe à ne mettre en place que si vous ne voyez plus d'autres solutions et que vos relations avec votre locataire son conflictuel.

Par exemple si votre locataire peut payer sa dette mais qu'il ne le fait pas volontairement en vous indiquant qu'il ne paiera pas les loyers tant que certains travaux ne sont pas réalisés et qu'il n'est pas possible de trouver un compromis.

Dans la majeure partie des cas (donc pas tous les cas), en procédant ainsi, le locataire se met en faute et vous permet ainsi de réclamer le paiement des loyers dû voir de l'expulser. La loi française ne permet pas la justice privée, elle requiert en général que le locataire ait une autorisation judiciaire pour qu'il puisse consigner le loyer.

Sans avoir à passer par une juridiction, il est possible de saisir un compte bancaire à titre provisoire, le temps que la saisie soit validée par une juridiction : c'est qu'on appelle la saisie- conservatoire.

L'article L 511-2 du Code des procédures civiles d'exécution (CPCE) mentionne :

« Une autorisation préalable du juge n'est pas nécessaire lorsque le créancier se prévaut d'un titre exécutoire ou d'une décision de justice qui n'a pas encore force exécutoire. Il en est de même en cas de défaut de paiement d'une lettre de change acceptée, d'un billet à ordre, d'un chèque ou d'un loyer resté impayé dès lors qu'il résulte d'un contrat écrit de louage d'immeubles. »

Pour ce faire, il suffit de donner à un huissier :

- le bail ;
- votre lettre de mise en demeure ;
- un décompte des sommes dues (en décomposant d'un côté le loyer et l'autre, les charges)

L'huissier saisira alors le compte bancaire du locataire, et avertira sous huit jours le locataire de la saisie.

Il est toujours préférable de choisir l'huissier le plus proche de l'établissement bancaire pour réduire les coûts car l'huissier prend également des frais de trajet.

Pour une telle procédure, il est préférable de s'assurer, si vous en avez la possibilité, de vérifier qu'il existe un compte in bonis.

Attention : le CPCE indique que le bailleur doit, une fois que la saisie provisoire est effectuée, introduire une action devant un juge pour valider la saisie, dans le mois de la saisie. A défaut, la saisie est caduque. (L 511-4 du CPCE)

2/ La validation judiciaire de la saisie conservatoire

Cette validation s'effectue par l'introduction d'une action judiciaire. Cette introduction peut être effectuée par deux moyens :

- les procédures contradictoires : procédures dans lesquelles les parties seront convoquées devant le juge pour débattre de la dette

- la procédure non contradictoire : le juge statuera seul et rendra une décision, sans que ni le créancier, ni le débiteur ne soient convoqués.

a) des procédures

contradictaires : Elles sont au nombre de deux :

- l'assignation en référé (procédure d'urgence) s'il n'y a pas de débat sur le montant de la dette et son exigibilité ;

- la déclaration au greffe ;

Concernant l'assignation en référé, il faut rédiger une assignation qui reprend les faits ayant amené à l'introduction de l'action (mise en demeure, saisie conservatoire, ...), l'agrémentée de pièces.

Cette assignation sera remise par un huissier au locataire.

Le délai de 1 mois à compter de la saisie conservatoire s'arrête dès lors que l'huissier a délivré l'assignation au locataire. (non à la date d'audience qui va être plus éloignée)

Il est possible de rédiger une assignation type qui pourra être adaptée à chaque situation.

Le juge convoquera donc les parties à une audience (il faut impérativement s'y présenter) et rendra une décision.

Concernant la déclaration au greffe, elle n'est possible que lorsque la demande de paiement n'excède pas 4.000 euros.

En effet, l'article 843 du CPC rappelle :

« Lorsque le montant de la demande n'excède pas 4 000 euros, la juridiction peut être saisie par une déclaration faite, remise ou adressée au greffe, où elle est enregistrée. La prescription et les délais pour agir sont interrompus par l'enregistrement de la déclaration. »

Cette déclaration au greffe est moins coûteuse que l'assignation car l'acte introductif d'instance n'a pas à être délivré par huissier. Cependant, la date d'audience risque d'être plus lointaine car il ne s'agit pas d'une procédure d'urgence.

En effet, il suffit d'envoyer les faits pièces et ses demandes (chiffrées) au tribunal d'instance en lettre recommandée pour conserver une preuve d'envoi et de réception.

Le tribunal se chargera alors d'avertir le locataire de l'instance en cours.

Les parties seront convoquées à une audience au sein de laquelle le juge statuera.

Vous trouverez au besoin un modèle de déclaration au greffe sous le formulaire Cerfa n°11764*08 en annexe. Attention ce formulaire pourrait être bientôt changé.

b) la procédure non contradictoire de l'injonction de payer

L'injonction de payer nécessite un contrat écrit, donc il est déconseillé si le contrat est oral, même si naturellement un contrat peut parfaitement être oral, mais les juges sont assez exigeant sur l'existence d'un contrat écrit.

En effet, l'article 1405 du Code de procédure civile rappelle :

« Le recouvrement d'une créance peut être demandé suivant la procédure d'injonction de payer lorsque :

1° La créance a une cause contractuelle ou résulte d'une obligation de caractère statutaire et s'élève à un montant déterminé ; en matière contractuelle, la détermination est faite en vertu des stipulations du contrat y compris, le cas échéant, la clause pénale ; »

Le site service public met à disposition un formulaire type Cerfa n° 12948*03 à retrouver en annexe également.

Il suffit d'envoyer le formulaire d'injonction de payer (ou une lettre) au tribunal d'instance du lieu de l'immeuble.

Il faut accompagner cette requête de toutes pièces permettant au juge de statuer. (contrat, lettre de mise en demeure, décompte des sommes dues,...)

Le juge réceptionnera donc cette requête et statuera au regard des pièces présentées.

Il rendra une décision (une ordonnance) sans inviter les parties à faire valoir leurs arguments, d'où la nécessité pour le bailleur de bien décrire les faits dans la requête pour permettre au juge de comprendre la situation à la seule lecture.

* Si la décision est favorable au bailleur, il devra faire délivrer l'ordonnance au locataire par voie d'huissier.

A compter de la réception de l'ordonnance par huissier, le locataire a donc un mois pour former opposition. (il envoie un courrier au tribunal pour dire qu'il s'oppose à la décision)

Si dans ce délai d'un mois, le locataire fait opposition, le juge convoquera donc les parties pour s'expliquer devant lui et rendra ensuite une décision.

* Si la décision n'est pas favorable au débiteur : soit le juge rejette la demande ou n'accorde que partiellement la demande, rien n'empêche au bailleur d'intenter une action sous une autre voie judiciaire (assignation, ou déclaration au greffe si la demande est inférieure à 4.000 €)

Attention, pour rappel la déclaration au greffe n'est possible que pour les demandes de paiement inférieures ou égales à 10.000 €.

II. Le résumé des étapes

Pour récupérer ses loyers et charges impayés, un bailleur doit passer en premier lieu par une phase amiable qui permet dans la majorité des cas de résoudre le problème.

Ensuite, il aura le choix :

a) Soit d'engager directement une procédure judiciaire (assignation, déclaration au greffe ou injonction de payer) : la plus simple est souvent l'injonction de payer.

b) Soit il précède, ou au cours de la procédure judiciaire déjà lancée, il double son action par une saisie conservatoire : qui n'est judiciaire que si votre locataire est solvable.

III. Conclusion

Ces étapes peuvent être réalisées par un bailleur seul, sans avocat, donc en limitant un peu les frais.

Il a été vu les procédures de récupération du loyer et des charges. Ces procédures peuvent, toujours sans avocat, être doublées, par assignation, d'une procédure de

demande d'expulsion.

Cette procédure d'expulsion est simple à comprendre mais très codifiée au niveau des étapes successives.

Il est souvent reproché à la procédure d'expulsion d'être longue et coûteuse. C'est pourquoi, récemment il a été légiféré sur la possibilité de reprendre rapidement le logement, dès lors qu'on a connaissance que le locataire a quitté le logement : la procédure d'abandon du logement.