

LES MODALITÉS DE PAIEMENT ET LES VOIES DE RECouvreMENT DES LOYERS

Les moyens de paiement du loyer et la périodicité **des échéances résultent d'un accord librement conclu entre propriétaire et locataire. Une fois les modalités** fixées, le locataire a pour obligation de payer son loyer dans les délais. En cas de difficultés de paiement, locataire et propriétaire ont tout intérêt à rechercher des solutions amiables avant d'envisager une procédure judiciaire dont les aléas sont nombreux. L'expulsion est la solution extrême.

LES MODALITES DE PAIEMENT

Les moyens de paiement du loyer et la périodicité des échéances résultent d'un accord librement conclu entre propriétaire et locataire. Le loyer peut être payé à terme échu ou à l'avance. L'usage veut que le loyer se paie chaque mois et d'avance. En cas de règlement trimestriel, le locataire peut à tout moment modifier l'accord selon l'article 7 du 6 juillet 1989. Par ailleurs la loi interdit au propriétaire d'imposer le règlement par prélèvement automatique mais il peut le proposer. D'ailleurs ce procédé évite au propriétaire d'avoir à déposer un chèque tous les mois. Pour le locataire, le virement laisse une trace incontestable de son paiement et rend inutile l'établissement d'une quittance.

Le bail indique la date à laquelle le loyer doit être payé et le locataire doit spontanément le payer sans rappel. En cas de difficultés financières passagères, le locataire aura intérêt à contacter son propriétaire afin de négocier un échelonnement des règlements et obtenir des délais. Pour se prémunir contre les retards de paiement, le propriétaire peut inclure dans le bail une clause prévoyant le calcul de pénalités sous forme d'intérêts. Cette clause a été légalisée par deux arrêts de la cour de cassation (3ème Ch. Civ. 22 novembre 1995 - N° de pourvoi : 94-11971 et 8 janvier 1997). Si ces pénalités sont excessives, le locataire peut demander au juge leur réduction.

LA QUITTANCE ET LE REÇU

Lorsque le locataire a payé l'intégralité du loyer et des charges, il est en droit de demander la délivrance gratuite d'une quittance. En cas de refus du bailleur, il peut déposer une injonction de faire devant le tribunal d'instance. La quittance précise le détail des sommes versées en distinguant

le s loyer et les charges. Ce document doit être conservé car il constitue la preuve que le locataire ne doit plus rien pour le terme indiqué, il est aussi la preuve de la domiciliation. Ce document est réclamé par certains organismes lors de démarches administratives : inscription scolaire, pour le versement de l'allocation logement, abonnement EDF ... Lorsque le locataire ne règle qu'une partie du loyer, le propriétaire délivre un reçu à la place de la quittance.

DES SOLUTIONS AMIABLES EN CAS DE NON PAIEMENT

Un plan d'apurement des dettes

Le propriétaire peut proposer à son locataire un plan d'apurement des dettes, c'est-à-dire un accord amiable, écrit, qui prévoit un étalement du remboursement de sa dette sur quelques mois. Le respect de ce plan permet au locataire de conserver son droit à une aide au logement.

La saisie de la caution

Dans le cas où une personne ou un organisme (F.S.L. : fonds de solidarité logement ou organisme 1 % logement) s'est porté caution pour le locataire au moment de la signature du bail. S'il ne peut pas payer son loyer, le propriétaire peut, dès le premier incident de paiement, en informer la personne ou l'organisme et si la situation s'aggrave demander à saisir la caution.

Versement direct de l'APL

Dans le cas où le locataire est titulaire d'une aide au logement (allocation logement ou APL: Aide Personnalisée au Logement) et qu'il ne paie plus son loyer depuis deux mois consécutifs, le propriétaire peut obtenir de la CAF (Caisse d'Allocation Familiale) ou de la CMSA (caisse de Mutualité Sociale Agricole) qu'elle lui soit versée directement. En contrepartie, le propriétaire devra justifier qu'un plan d'apurement a été établi avec son locataire.

Lorsque l'aide au logement est versée directement au propriétaire et que le locataire ne règle pas la part du loyer restant à sa charge, il est impératif de le signaler rapidement à la CAF ou à la CMSA

Si votre locataire bénéficie de l'APL, le propriétaire devra saisir la section départementale des aides publiques au logement.

Aide accordée par le Fonds de Solidarité Logement

Lorsque le locataire ne dispose pas de ressources suffisantes pour faire face à sa dette, le FSL (fonds de solidarité logement) saisi par un travailleur social pourra lui accorder une aide. Cette aide sera versée directement au propriétaire et déduite du montant de la dette

LE RECOURS CONTENTIEUX EN CAS D'ÉCHEC DES RECOURS AMIABLES

En cas d'échec des voies amiable, il convient de :

1. saisir le Tribunal d'instance pour une requête en injonction de payer.
2. Cette injonction de payer est à faire signifier dans les 6 mois par voie d'huissier au locataire, qui a alors 1 mois pour s'y opposer.
3. En cas de non opposition du locataire et de non paiement des loyers dans un délai d'1 mois, il convient de demander au juge d'apposer la formule exécutoire à l'injonction de payer. Celle-ci a alors la valeur d'un jugement.
4. Pour faire exécuter l'ordonnance, le créancier peut s'adresser à un huissier de justice qui doit porter l'ordonnance exécutoire à la connaissance du débiteur.

--> voir sur ce point : <http://vosdroits.service-public.fr/F1746.xhtml>

Il est conseillé avant d'entamer la procédure contentieuse de prendre conseil auprès d'un huissier de justice.