



Mathieu Chantalat (<https://www.smartloc.fr/a-propos>)

2 décembre 2018



Assurance Loyer Impayé (<https://www.smartloc.fr/blog/category/assurance-loyer-impaye/>) > En cas d'impayés (<https://www.smartloc.fr/blog/category/assurance-loyer-impaye/en-cas-dimpayes/>) 17 commentaires

# Loyer impayé : commandement de payer par huissier

*Synthèse de l'article : le commandement de payer doit être rapidement envoyé au locataire pour éviter que l'impayé s'installe. Il est délivré par huissier mandaté par le bailleur et coûte une centaine d'euros. Passé 2 mois après un commandement de payer il est possible d'assigner le locataire pour résilier le bail.*

Lorsque que votre locataire est en impayés il est important de réagir rapidement pour éviter que la situation n'empire et qu'une dette importante s'installe - tous les professionnels vous diront qu'il est très compliqué de résoudre un impayé de plus de deux mois.

Nous allons vous expliquer dans cet article comment et à quel moment envoyer un commandement de payer par huissier.

## Exemple de commandement de payer

**ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE**  
Première Expédition

LOCATAIRE(S) PRENEUR(S)  
où étant et parlant à comme il est dit ci-après.

**EN VERTU :**  
1) De l'article 24 de la loi No 88-462 du 6 juillet 1989 et de l'article 6 de la Loi du 31 mai 1990.  
2) et d'un acte sous seing privé concernant un local à usage d'habitation sis :  
..... 34700 MAISONS ALFORT en date du 15 février 2017

**FAIT COMMANDEMENT DE PAYER :** dans le délai de **DEUX MOIS** à compter de la date portée en tête du présent en dernier ou quittances variables à moi, Huissier de Justice, porteur des pièces, ayant charge de recevoir et pouvoir de donner bonnes et valables quittances, la somme totale dont le détail vous est fourni ci-après, pour des loyers exigibles, y compris le coût de l'acte.

Date	Libellé	Debit	Credit	T.V.A. No. Soumis
15/09/17	PRINCIPAL	1,460.00		
15/09/17	Coût du présent acte	137.21		20.18 16.14
15/09/17	Total en Euro	1,597.21		20.18 16.14
15/09/17	Soit en Euro	1,597.21		

Le décompte des loyers et charges :

MOIS / ANNEE	LOYERS	CHARGES	NETTE à payer	DETTES
Janvier 2017				
Février 2017				
Mars 2017				
Avril 2017				
Mai 2017				
Juin 2017				
Juillet 2017				
Août 2017	680.00€	40.00€	0.00€	720.00€
Septembre 2017	680.00€	40.00€	0.00€	720.00€
Octobre 2017				
Novembre 2017				
Décembre 2017				
<b>TOTAL</b>				<b>1440.00€</b>

Sans préjudice et sous réserves de tous autres dus, droits actions et intérêts, offrant la liquidation à l'instar même en cas de Paiement.

([https://www.smartloc.fr/blog/wp-content/uploads/2017/11/screenshot\\_commandement.jpg](https://www.smartloc.fr/blog/wp-content/uploads/2017/11/screenshot_commandement.jpg))

## Sommaire

1. Quand envoyer un commandement de payer ?
2. Combien coûte un commandement de payer ?
3. Délai de 2 mois avant d'assigner au tribunal

# Quand envoyer un commandement de payer ?

---

Imaginons que le locataire doit vous payer le loyer le 5 du mois, par exemple le 05 janvier.

En pratique nous vous recommandons de respecter les étapes recommandées par l'assurance loyer impayé (<https://www.smartloc.fr/comparateur-assurance-loyer-impaye>) que nous proposons :

1. **envoi d'un courrier ou d'un mail de relance simple** vers le 10 janvier, vous pouvez doubler cette relance d'un SMS (voir le modèle de courrier de relance simple (<https://www.smartloc.fr/blog/loyer-impaye-lettre-de-relance-simple/>))
2. **envoi d'une mise en demeure de payer** sous 8 jours, en recommandé avec accusé de réception vers le 25 janvier (voir le modèle de courrier de mise en demeure (<https://www.smartloc.fr/blog/loyer-impaye-lettre-de-mise-en-demeure/>))
3. **envoi d'un commandement de payer** par huissier vers le 05 février

Ainsi le locataire recevra le commandement de payer par huissier avant la date d'exigibilité de la deuxième échéance; cela l'incitera fortement à régulariser sa situation s'il le peut et éviter qu'un impayé ne s'installe.

Le commandement de payer doit être délivré par huissier. Vous pouvez trouver un huissier proche de votre bien sur Internet, ces derniers ont l'habitude de rédiger le commandement de payer à partir des informations que vous lui transmettez sur l'impayé (adresse, du bien, nom des locataires, loyer, échéance impayée, etc.).

## Commandement de payer au garant

L'huissier de justice devra également envoyer un commandement de payer au garant le cas échéant.

Il doit être envoyé au plus tard 15 jours après celui du locataire. Pour en savoir plus consultez notre fiche sur l'activation de la caution en cas d'impayés (<https://www.smartloc.fr/blog/activation-de-la-caution-garant-en-cas-dimpayes/>).

## Recouvrement de loyers impayés

### Expulsion du locataire

Locataires mauvais payeurs, surendettés, dégradations, etc.



- ▶ vous prépare les courriers de mise en demeure
- ▶ vous aide dans le calcul des retenues sur le dépôt de garantie
- ▶ vous propose une procédure de recouvrement et/ou expulsion menée par un avocat spécialisé à tarifs négociés

Smartloc accompagne des milliers de bailleurs dans la gestion quotidienne de leurs locations et dans les contentieux qu'ils rencontrent avec leurs locataires.

→ Découvrir la gestion en ligne Smartloc (/gestion-locative)

## Combien coûte un commandement de payer ?

Un commandement de payer est à la charge du propriétaire, sauf si vous avez souscrit à notre garantie loyer impayé (<https://www.smartloc.fr/comparateur-assurance-loyer-impaye>), dans ce cas c'est l'assurance qui se charge de mandater et de payer l'huissier.

Le coût indicatif d'un commandement de payer est de 130€, les honoraires sont fixés par décret et se décomposent en fonction de la prestation en taxes, déplacements, émoluments, etc.

Le commandement de payer étant un acte obligatoire, il est théoriquement à la charge du débiteur donc du locataire (cf Article L111-8 du Code des procédures civiles d'exécution (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000025024948&idArticle=LEGIARTI000028747701>)).

Dans l'exemple fourni ci-dessus, l'impayé de loyer est donc complété des frais d'huissiers. Sachez qu'en pratique il est souvent aussi compliqué de récupérer les

impayés de loyer que les frais théoriquement imputés au locataire.

## Délai de 2 mois avant d'assigner au tribunal

L'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 indique que le bail n'est résilié via la clause résolutoire qu'après un délai de 2 mois après le commandement de payer :

**“** Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux. [...]

— Article 24 de la loi du 6 juillet 1989 ([https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do;jsessionid=BC8B0E2687F73B413B2A674B51C8554E.tplgfr26s\\_3?idArticle=LEGARTI000cidTexte=LEGITEXT000006069108&dateTexte=20171130](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do;jsessionid=BC8B0E2687F73B413B2A674B51C8554E.tplgfr26s_3?idArticle=LEGARTI000cidTexte=LEGITEXT000006069108&dateTexte=20171130))

Une fois ce délai de 2 mois passé, si le locataire n'a pas soldé l'intégralité de sa dette, le bail est automatiquement résilié via la clause résolutoire (<https://www.smartloc.fr/blog/clause-resolutoire-proposee-pour-le-contrat-type-loi-alur/>) (que nous vous recommandons très fortement lors de la rédaction de votre bail de location).

Il n'est par contre pas possible d'expulser le locataire à ce moment là, il est nécessaire d'assigner le locataire pour constater la résiliation du bail et procéder à son expulsion (cf notre la procédure d'expulsion du locataire (<https://www.smartloc.fr/blog/loyer-impaye-comment-se-deroule-la-procedure-dexpulsion>)).

### Recouvrement de loyers impayés

#### Expulsion du locataire

Locataires mauvais payeurs, surendettés, dégradations, etc.



- ▶ vous prépare les courriers de mise en demeure
- ▶ vous aide dans le calcul des retenues sur le dépôt de garantie
- ▶ vous propose une procédure de recouvrement et/ou expulsion menée par un avocat spécialisé à tarifs négociés