

Traiter un premier impayé de loyer

Cette fiche aide à vérifier le solde, contacter le locataire, formaliser un accord et préserver les délais des garanties. Elle ne remplace pas l'avis de l'ADIL, d'un commissaire de justice ou d'un professionnel compétent.

Logement / référence du bail

Locataire(s)

Échéance contrôlée

1. Vérifier avant de relancer

- ☐ La date d'échéance et le montant du bail sont confirmés.
- ☐ Les virements, espèces, CAF ou MSA et paiements par un tiers sont recherchés.
- ☐ Chaque mouvement est affecté à la bonne période et au bon locataire.
- ☐ Le loyer, les charges, les anciens soldes et les crédits restent séparés.
- ☐ Le solde est figé à une date précise et recalculé au centime.

2. Contacter et documenter

- ☐ Le premier message est factuel : période, attendu, reçu, solde et question ouverte.
- ☐ La date, le canal, le destinataire et la réponse sont conservés.
- ☐ Une difficulté durable est distinguée d'un oubli ou d'un virement en cours.
- ☐ Un paiement partiel réduit la dette sans modifier l'échéance initiale.
- ☐ Aucune quittance complète n'est émise tant qu'un solde subsiste.

3. Formaliser l'accord amiable

- ☐ Le plan précise les montants et dates de chaque versement.
- ☐ Le paiement des nouvelles échéances reste distinct de l'ancienne dette.
- ☐ Chaque règlement met à jour le solde sans effacer l'historique.
- ☐ La prochaine vérification est datée et le non-respect du plan est suivi.

Garanties, calendrier et preuves

4. Préserver les délais

- ☐ L'acte de cautionnement, Visale ou le contrat GLI réellement souscrit est identifié.
- ☐ Les délais, formes et pièces de déclaration sont relus dans la source applicable.
- ☐ La situation CAF ou MSA et le mode de versement de l'aide sont vérifiés.
- ☐ La règle CAF applicable en 2026 est distinguée du changement prévu au 1er janvier 2027.
- ☐ Relance amiable, mise en demeure, déclaration et acte formel gardent des dates séparées.

Exemple contrôlé	Montant
Loyer + charges d'août	1 080 € + 70 €
Total attendu	1 150 €
CAF + paiement locataire	300 € + 500 €
Solde restant	350 €
Plan écrit	175 € + 175 €

Erreurs fréquentes à éviter

Relancer un paiement mal affecté ; oublier la CAF ; écraser un paiement partiel ; émettre une quittance complète ; accepter un échéancier oral ; manquer le délai d'une garantie ; laisser une règle automatique envoyer un acte inadapté.

Sources vérifiées le 30 août 2026 : Service-Public, Loyers impayés, évolution des aides en 2027 et SOS loyers impayés ; ANIL, cautions, assurances et garanties ; CAF, déclaration dans l'Espace Bailleur.

Méthode MonImmoZen : recoupement des sources officielles, recalcul du cas multi-payeurs, reproduction des états Finances et Actions sur un compte de recette à données fictives et contrôle visuel du document final.