IMMO9

CHECKLIST PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Impayé de loyer pendant la trêve : les étapes du propriétaire

Trêve hivernale 2026-2027 : du 1er novembre 2026 au 31 mars 2027

Pendant la trêve, **aucune expulsion ne peut être exécutée**. Le loyer et les charges **restent dus**, et la procédure judiciaire peut avancer. Voici les étapes générales pour réagir à un impayé.

- [ ] **01 Contacter le locataire dès le premier retard**
  Puis confirmer l'échange par écrit, par courriel ou par courrier.

- [ ] **02 Chiffrer la dette**
  Mois concernés, montant du loyer et des charges, versements partiels reçus. Conserver le bail, les quittances et tous les échanges.

- [ ] **03 Proposer un échéancier de remboursement écrit**
  Signé par le propriétaire et le locataire, en plus du loyer courant.

- [ ] **04 Identifier la garantie prévue au bail**
  Caution personne physique, garantie Visale ou assurance loyers impayés.

- [ ] **05 Déclarer l'impayé au garant ou à l'assureur**
  Dans les délais prévus par l'acte de cautionnement ou le contrat.

- [ ] **06 Signaler l'impayé à la CAF ou à la MSA**
  Si le locataire perçoit une aide au logement. Nouvelles règles au 1er janvier 2027.

- [ ] **07 Prendre conseil gratuitement auprès de l'ADIL de Loire-Atlantique**
  Coordonnées ci-dessous.

- [ ] **08 Consulter un commissaire de justice ou un avocat**
  Avant toute démarche judiciaire : commandement de payer, assignation, commandement de quitter les lieux.

EN TOUTE SAISON

Forcer un occupant à quitter son logement sans le concours de l'État est un délit : trois ans d'emprisonnement et 30 000 € d'amende (article 226-4-2 du Code pénal). Ne changez jamais les serrures et ne videz jamais le logement vous-même.

ADIL de Loire-Atlantique
Maison de l'Habitant, 12 rue du Président Herriot, 44000 Nantes
02 40 89 30 15 · 33 permanences dans le département, sur rendez-vous

Document d'information générale, mis à jour le 13 novembre 2026. Il ne remplace pas un conseil juridique personnalisé.
Sources : Service Public (actualité A14632 du 2 octobre 2026), ministère chargé du logement, ADIL de Loire-Atlantique, préfecture de la Loire-Atlantique.