

Réforme des saisies sur salaire, rien ne remplace une bonne assurance loyers impayés



Par Arnaud Hacquart, président-fondateur d'Imodirect

Depuis le 1^{er} juillet, les modalités des saisies sur salaire sont simplifiées. Désormais, le créancier muni d'un titre exécutoire peut directement engager une saisie en s'adressant à un commissaire de justice. Et ce, sans avoir obtenu préalablement l'accord d'un juge. Le titre exécutoire peut être un jugement, une ordonnance de référé, une injonction de payer mais aussi un contrat de bail notarié.

Ce dernier, qui coûte quelques centaines d'euros partagés entre le propriétaire et le locataire, a longtemps été présenté comme l'apanage d'une grande sécurité juridique, car rédigé par un professionnel du Droit. Mais cet argument est tombé depuis la loi Alur du 24 mars 2014 qui impose d'utiliser un contrat de bail type.

La valeur exécutoire du bail notarié n'est pas nouvelle, simplement sa mise en œuvre est simplifiée en cas d'impayés de loyers. Faut-il rappeler que la réforme qui est entrée en vigueur le 1^{er} juillet ne vise que les saisies sur salaire et pas celles sur les meubles, immeubles ou placements ? Si le locataire est – volontairement ou non – insolvable, son propriétaire ne récupérera pas ses fonds.

Finalement, la réforme qui a fait grand bruit dans la presse, ne change pas grand-chose dans les rapports locatifs. Et elle ne doit surtout pas procurer un faux sentiment de sécurité aux bailleurs. D'autant que, selon les statistiques publiées par Imodirect en février dernier, dans de nombreux territoires, le taux d'impayés de loyers de plus d'un mois excède 4 %, contre 3,80 % début 2024 et seulement 1,25 % avant la Covid. Autre signe de cette dégradation, les relances à J+5, qui étaient à 6,12 % en mars 2020 frôlent dorénavant les 20 %. Les commissaires de justice, quant à eux, font état de 24 000 expulsions locatives en 2024 contre « seulement » 19 000 en 2023.

Seule une assurance loyers impayés permet de limiter les conséquences d'une défaillance de son locataire. Si ce dernier respecte certains critères d'âge et de situation professionnelle, la garantie Visale peut être une solution viable. Dans les autres cas, pour sécuriser son investissement, il convient de souscrire une garantie des loyers impayés (GLI) dont, rappelons-le, la prime est déductible. Il faut, bien sûr, préalablement vérifier l'étendue des garanties : remboursement intégral des impayés, prise en compte des dégradations et des frais de justice...

À propos d'Imodirect

Lancée commercialement en 2018 par Arnaud Hacquart, Imodirect est une agence immobilière 100% en ligne, nationale, indépendante, dédiée à l'activité de recherche de locataire et de gestion locative. Dotée d'un réseau national de 300 Imoagents, elle s'adresse à tous les propriétaires bailleurs avec une offre professionnelle à des tarifs abordables et des services réalisés en toute transparence.

Plus d'informations sur www.imodirect.com

Contact presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com / www.galivel.com