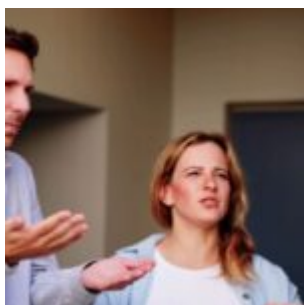


Loyers impayés : simplification de la procédure de saisie des rémunérations



© 2025 Les Echos Publishing

Bonne nouvelle pour les bailleurs ! Depuis le 1er juillet 2025, il est désormais plus simple de « récupérer » des impayés de loyers. En effet, grâce à une récente réforme de la saisie des rémunérations, les bailleurs n'ont plus à s'adresser au tribunal judiciaire en vue d'obtenir une autorisation du juge pour pouvoir mettre en œuvre une telle procédure. Désormais, la procédure de saisie sur salaire est confiée aux commissaires de justice (ex-huissiers de justice). Rappelons que cette procédure permet d'obtenir le remboursement d'une dette, en l'occurrence des loyers impayés, les sommes étant directement retenues, dans une certaine limite, par l'employeur sur le salaire net du salarié locataire.

À noter : le revenu saisissable se compose notamment des salaires, des allocations de retour à l'emploi, des indemnités chômage, des indemnités journalières de maladie, de maternité et d'accident du travail, des pensions de retraite et des pensions de réversion.

Les étapes de la procédure

Dans le détail, pour mettre en œuvre une procédure de saisie sur salaire, le bailleur doit produire un titre exécutoire constatant sa créance (décision de justice, procès-verbal de conciliation signé par le juge et les parties, acte notarié revêtu de la formule exécutoire...). Ensuite, il doit charger un commissaire de justice de délivrer un commandement de payer au locataire. Ce dernier disposant d'un mois à compter de la signification de ce document pour payer sa dette. En parallèle, le locataire peut, s'il le souhaite, se rapprocher du commissaire de justice pour rechercher un accord avec le bailleur. Mais il peut aussi contester le commandement de payer devant le juge de l'exécution.

Au terme du délai d'un mois, si la dette n'a pas été réglée, le commissaire de justice établira un procès-verbal de saisie des rémunérations qu'il adressera à l'employeur du locataire dans un délai de trois mois après la signification du commandement de payer. Ce document mentionnera les nom et domicile du locataire, le mode de calcul de la fraction saisissable du salaire et les modalités de son règlement ainsi que l'identité et les coordonnées du commissaire de justice répartiteur auquel cette somme devra être versée. Le commissaire de justice devra également notifier l'acte de saisie au locataire dans un délai de 8 jours après la signification du procès-verbal de saisie.

Tous les mois, l'employeur devra alors verser au commissaire de justice répartiteur une somme correspondant à la fraction saisissable du salaire du débiteur.

Précision : l'employeur devra laisser au salarié saisi une somme au moins égale au montant du RSA pour une personne seule sans correctif pour charges de famille, soit 646,52 € depuis le 1er avril 2025 (323,26 € à Mayotte).

La fin de la procédure

La mainlevée de la saisie (c'est-à-dire la fin de la saisie sur salaire) peut intervenir :

- soit lorsque le commissaire de justice répartiteur constate que la dette est remboursée ;
- soit sur décision du juge de l'exécution ;
- soit sur accord du créancier concerné.

En cas de mainlevée, le commissaire de justice répartiteur doit informer l'entreprise qui emploie le locataire dans les 8 jours et radier le procès-verbal de saisie et les actes d'intervention inscrits sur le registre numérique des saisies des rémunérations.

[Loi n° 2023-1059 du 20 novembre 2023, JO du 21](#)

[Décret n° 2025-125 du 12 février 2025, JO du 14](#)

© 2025 Les Echos Publishing