

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Loyers impayés et expulsion du locataire

Expulsion : indemnisation en cas de refus du concours de la force publique – 18 octobre 2023

Un décret en Conseil d'Etat sera publié pour préciser l'indemnisation du propriétaire, en cas de refus du concours de la force publique pour procéder à l'expulsion.

C'est ce que prévoit l'article 11 de la loi n°2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite.

Location immobilière : obligations du locataire

Dépenses locatives

Loyer

Charges

Impayés et expulsion

Assurance habitation

Usage du logement

Travaux et jouissance des lieux

Entretien et réparations

Vous savez que vous allez avoir des difficultés à payer le loyer du logement que vous habitez ou vous avez déjà des difficultés à payer votre loyer ? Vous devez agir au plus vite. Nous vous expliquons comment.

À tout moment, vous pouvez demander conseil auprès de SOS loyers impayés :

Où s'adresser ?

SOS loyers impayés

Service d'accompagnement, de conseils et de prévention en cas de risque d'expulsion liée à des impayés de loyer.

Ce service informe gratuitement les locataires, comme les propriétaires.

Par téléphone

0 805 160 075 du lundi au vendredi

Numéro vert : appel et service gratuit, depuis un téléphone fixe ou mobile

Quelle solution en cas de difficultés à payer le prochain loyer ?

Plusieurs solutions sont possibles :

Demander un délai de paiement au propriétaire

Vous pouvez essayer de trouver une **solution à l'amiable** avec le propriétaire.

Par exemple, vous pouvez lui demander de vous accorder un délai supplémentaire pour payer le loyer, ou lui proposer d'étaler le paiement en plusieurs fois. Si vous trouvez un accord, il est préférable de l'écrire, et de le signer ensemble.

Si vous avez du mal à trouver une solution avec le propriétaire, vous pouvez contacter un conciliateur de justice, pour qu'il vous y aide. Le conciliateur intervient gratuitement.

Faire une demande d'aide sociale

Auprès de la Caf (ou de la MSA)

Si vous recevez déjà une aide de la Caf (ou de la MSA), vous pouvez déclarer un changement de situation (vous avez perdu votre emploi, vous ne vivez plus en couple...).

Vous devez utiliser ce service en ligne :

- Allocations et prestations familiales – Déclaration de situation (Caf)

Vous devez contacter la MSA (régime agricole) :

Où s'adresser ?

Mutualité sociale agricole (MSA)

Si vous ne recevez pas d'aide de la Caf (ou de la MSA), vous pouvez faire la demande d'une aide au logement (APL, ALS, ALF).

Vous devez contacter la Caf :

Où s'adresser ?

Caisse d'allocations familiales (Caf)

Vous devez contacter la MSA :

Où s'adresser ?

Mutualité sociale agricole (MSA)

Auprès d'Action logement

Si vous êtes salarié, ou préretraité, ou demandeur d'emploi, et que votre dernier employeur est une entreprise privée non agricole de 10 salariés et plus, vous pouvez demander une aide d'Action logement.

Cette aide peut prendre la forme d'un prêt sans intérêts – APPLICATION/PDF – 172.4 KB ou d'une subvention – APPLICATION/PDF – 65.7 KB. Elle est accordée avec la mise en place d'un accompagnement social réalisé par Action logement. Cet accompagnement social est un service gratuit et confidentiel.

Pour faire la demande, vous devez utiliser ce formulaire :

- Demande d'un accompagnement social par Action logement

Par l'intermédiaire d'une assistante sociale

Vous pouvez contacter une assistante sociale pour connaître les aides sociales auxquelles vous pourriez avoir droit (par exemple, celles du Fonds de solidarité pour le logement « FSL » ou celle de votre caisse de retraite complémentaire).

Vous pouvez rencontrer une assistante sociale dans votre mairie ou dans un Point conseil budget.

L'assistante sociale pourra également vous proposer un accompagnement social, c'est-à-dire vous accompagner pour résoudre vos difficultés.

Où s'adresser ?

Paris – Centre d'action sociale de la ville de Paris (CASVP)

Où s'adresser ?

Mairie

Où s'adresser ?

Point conseil budget (PCB)

Déposer un dossier de surendettement

Si vous avez des difficultés à payer le loyer et au moins 1 autre dette, vous pouvez déposer un dossier de surendettement.

Que faire après avoir reçu un commandement de payer ?

Un commissaire de justice (anciennement huissier de justice) vous a remis (ou envoyé ou déposé dans votre boîte aux lettres) un commandement de payer. Ce commandement vous réclame de payer votre dette (loyers impayés, charges locatives impayées...) au propriétaire.

Le commandement de payer doit contenir les informations suivantes (sinon, il n'a pas de valeur) :

Le délai qui vous est accordé pour payer votre dette (6 semaines)

Le montant mensuel de votre loyer et des charges

Le décompte de votre dette

L'information que si vous ne payez pas votre dette ou ne demandez pas des délais de paiement, alors le propriétaire peut demander au juge la résiliation de votre bail et votre expulsion du logement

L'adresse du fonds de solidarité pour le logement (FSL) auquel vous pouvez demander une aide financière

L'information que vous pouvez demander au juge, à tout moment, un délai de grâce pour payer votre dette aux conditions prévues par l'article 1343-5 du code civil (délai de 2 ans maximum, mais le juge peut vous accorder un délai 3 ans si vous êtes en mesure de rembourser votre dette)

Vous avez 6 semaines pour payer ce montant.

Durant ce délai de 6 semaines, vous pouvez notamment :

Reprendre le paiement du loyer (même en partie) et, si possible, rembourser votre dette (même partiellement). Il s'agit d'attester votre bonne volonté et d'aggraver le moins possible votre endettement.

Contacter une assistante sociale pour obtenir une aide financière (aide au logement de la Caf, aide du FSL, aide d'Action logement, aide de votre caisse de retraite complémentaire...)

Contacter le propriétaire pour essayer de trouver ensemble un accord sur des délais de paiement. Si vous trouvez un accord, il est recommandé de l'écrire, et de le signer ensemble.

Après le délai de 6 semaines :

Si vous avez remboursé votre dette, vous pouvez rester dans le logement.

Si vous n'avez pas remboursé toute votre dette, ni conclu d'accord avec le propriétaire, alors le propriétaire peut demander au juge la résiliation de votre bail et votre expulsion du logement. S'il le fait, **vous recevez une assignation au tribunal**.

A tout moment, vous pouvez contacter un juriste pour connaître les règles en vigueur en matière de dettes locatives :

Où s'adresser ?

SOS loyers impayés

Service d'accompagnement, de conseils et de prévention en cas de risque d'expulsion liée à des impayés de loyer. Ce service informe gratuitement les locataires, comme les propriétaires.

Par téléphone

0 805 160 075 du lundi au vendredi

Numéro vert : appel et service gratuit, depuis un téléphone fixe ou mobile

Vous devez contacter le propriétaire.

Avant cela, vous pouvez consulter un juriste pour connaître les règles en vigueur en matière de dettes locatives :

Où s'adresser ?

SOS loyers impayés

Service d'accompagnement, de conseils et de prévention en cas de risque d'expulsion liée à des impayés de loyer.

Ce service informe gratuitement les locataires, comme les propriétaires.

Par téléphone

0 805 160 075 du lundi au vendredi

Numéro vert : appel et service gratuit, depuis un téléphone fixe ou mobile

Si vous avez du mal à trouver une solution avec le propriétaire, vous pouvez contacter un conciliateur de justice, pour qu'il vous y aide. Le conciliateur intervient gratuitement.

Attention : Lorsque le désaccord porte sur un montant ne dépassant pas 5 000 € , cette tentative de conciliation est obligatoire pour pouvoir par la suite saisir le juge.

Si le désaccord persiste, vous devez saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement que vous habitez. Vous n'êtes pas obligé d'avoir un avocat devant le tribunal.

Que faire après avoir reçu une assignation au tribunal ?

Un commissaire de justice (anciennement huissier de justice) vous remet (ou envoie ou dépose dans votre boîte aux lettres) une assignation au tribunal.

Cela signifie que vous êtes convoqué au tribunal car le propriétaire demande au juge du contentieux de la protection de vous condamner :

À rembourser votre dette

Et à être expulsé du logement, à la suite de la résiliation de votre bail.

L'audience doit avoir lieu au moins 6 semaines après le jour où vous avez reçu l'assignation.

Durant ce délai d'au moins 6 semaines, vous pouvez notamment :

Consulter gratuitement un avocat pour lui demander conseil avant l'audience.

Demander à un avocat de vous assister durant l'audience, même si vous n'y êtes pas obligé. Pour le rémunérer, vous pouvez demander l'aide juridictionnelle, sous certaines conditions.

Reprendre le paiement de votre loyer et des charges, et, si possible, rembourser votre dette (même en partie). Il s'agit de montrer au juge votre bonne volonté , et d'aggraver le moins possible votre endettement.

Répondre à la demande d'informations qui vous est adressée pour le diagnostic social et financier (DSF). Le DSF sert à éclairer le juge sur les causes de votre dette et les démarches que vous avez engagées pour y remédier. Vous devez aussi fournir des justificatifs (fiche de paie, demande déposée auprès du FSL ...).

Durant l'audience, vous pouvez demander au juge :

De vous accorder un délai pour rembourser votre dette

Et, si votre bail contient une clause résolutoire, de suspendre les effets de la clause résolutoire (c'est-à-dire de suspendre la procédure d'expulsion) durant le remboursement

Le juge peut vous accorder ce délai de remboursement de 3 ans maximum et suspendre la procédure d'expulsion, lorsque vous remplissez les conditions suivantes :

Vous avez repris le paiement (entier) du loyer courant avant l'audience

Vous êtes en capacité de rembourser votre dette

Que faire après avoir reçu la décision du juge ?

Un commissaire de justice (anciennement huissier de justice) vous signifie la décision du juge :

Le juge vous impose de rembourser de votre dette selon un échéancier

En conséquence, vous devez rembourser votre dette en respectant les sommes à rembourser et les dates auxquelles vous devez le faire. En contrepartie, vous pouvez rester dans le logement.

Si vous ne respectez pas cet échéancier

Si vous ne respectez pas cet échéancier (c'est-à-dire si vous ne remboursez pas, ou si vous remboursez en retard), alors votre bail est résilié.

En conséquence :

Vous n'êtes plus considéré comme locataire de votre logement, mais comme un occupant sans droit ni titre

Le propriétaire ne vous facture plus un loyer, mais des indemnités d'occupation dont le montant est fixé par le juge

Le propriétaire peut poursuivre la procédure d'expulsion en vous adressant un commandement de quitter le logement

À partir de ce moment :

Vous devez, dans la mesure du possible, payer les indemnités d'occupation . Il s'agit de montrer votre bonne volonté au juge.

Vous devez anticiper votre expulsion en recherchant un nouveau logement. Pour cela, vous pouvez notamment contacter une assistante sociale (renseignez-vous en mairie), faire une demande de logement social, ou déposer un recours Dalo, sous certaines conditions.

Si vous êtes en logement social, vous pouvez demander au bailleur de mettre en place un protocole de cohésion sociale. Ce dispositif permet de suspendre la procédure d'expulsion, mais vous devez en contrepartie reprendre le paiement du loyer et rembourser progressivement votre dette.

Votre bail est résilié. En conséquence :

Vous n'êtes plus considéré comme locataire de votre logement, mais comme un occupant sans droit ni titre

Le propriétaire ne vous facture plus un loyer, mais des indemnités d'occupation dont le montant est fixé par le juge

Le propriétaire peut poursuivre la procédure d'expulsion, en vous adressant un commandement de quitter les lieux

À partir de ce moment :

Vous devez, dans la mesure du possible, payer les indemnités d'occupation . Il s'agit de monter au juge votre bonne volonté .

Vous devez anticiper votre expulsion en recherchant un nouveau logement. Pour cela, vous pouvez notamment contacter une assistante sociale (renseignez-vous en mairie), faire une demande de logement social, ou déposer un recours Dalo, sous certaines conditions.

Si vous êtes en logement social, vous pouvez demander au bailleur de mettre en place un protocole de cohésion sociale. Ce dispositif permet de suspendre la procédure d'expulsion, mais vous devez en contrepartie reprendre le paiement du loyer et rembourser progressivement votre dette.

Que faire après avoir reçu un commandement de quitter les lieux ?

Un commissaire de justice (anciennement huissier de justice) vous délivre un commandement de quitter les lieux (ou commandement d'avoir à libérer les locaux).

Ce commandement doit indiquer les informations suivantes (sinon il n'a pas de valeur) :

Le titre exécutoire justifiant l'expulsion

Le juge devant lequel demander des délais ou contester l'expulsion

La date à partir de laquelle le logement doit être inoccupé

L'avertissement qu'à partir de cette date vous pouvez être expulsé de force du logement

La reproduction des articles L412-1 à L412-6 du code des procédures civiles d'exécution

À savoir

Généralement, après avoir reçu le commandement de quitter les lieux, vous avez 2 mois pour quitter le logement, mais le juge peut avoir réduit ou supprimé ce délai (notamment s'il vous considère comme étant de mauvaise volonté).

Durant le délai indiqué sur le commandement de quitter les lieux, vous pouvez notamment :

Saisir le juge de l'exécution pour lui demander un délai supplémentaire (ou délai de grâce). Ce délai

supplémentaire peut aller de 1 mois à 1 an maximum. Le juge prend sa décision en tenant notamment compte de votre situation (âge, état de santé...) et de votre bonne volonté . Pour faire votre demande de délai supplémentaire, vous devez utiliser le formulaire suivant :

- Demander un délai à une mesure d'expulsion – Requête au juge de l'exécution

Rechercher un nouveau logement. Pour cela, vous pouvez notamment contacter une assistante sociale (renseignez-vous en mairie), faire une demande de logement social, ou déposer un recours Dalo, sous certaines conditions.

À savoir

Si vous restez dans le logement (hors logement social) après la fin du délai qui vous est accordé pour le quitter (hors trêve hivernale), vous encourrez une amende de 7 500 euros.

Comment se déroule l'expulsion ?

Vous n'avez pas quitté le logement et risquez l'expulsion.

2 situations sont possibles :

Si vous avez une solution de relogement correspondant à vos besoins (le nombre de pièces est conforme au nombre d'occupants), l'expulsion peut avoir lieu tout au long de l'année, dès que le délai pour quitter le logement est dépassé

Si vous n'avez pas de solution de relogement et que la fin du délai pour quitter le logement intervient durant la trêve hivernale (du 1^{er} novembre au 31 mars inclus de l'année suivante), alors l'expulsion est reportée après la trêve hivernale. Dans les Dom , une trêve cyclonique peut s'appliquer.

À savoir

Si vous avez déposé un dossier de surendettement, des règles spécifiques s'appliquent.

Le commissaire de justice (anciennement huissier de justice) peut vous informer au préalable de la date de l'expulsion, mais il n'y est pas obligé.

Pour l'expulsion, il doit se présenter au logement un jour ouvrable, entre 6 heures et 21 heures.

Lorsque le commissaire de justice se présente au logement, il fait alors face à l'une des 3 situations suivantes :

Le commissaire de justice dresse un procès-verbal d'expulsion et vous quittez le logement immédiatement.

Le procès-verbal d'expulsion doit contenir les informations suivantes :

Les opérations réalisées lors de l'expulsion et l'identité des personnes dont le concours a été nécessaire

Le juge compétent pour contester les opérations d'expulsion.

Si vous laissez des biens dans le logement, ou si le commissaire de justice les fait stocker dans un garde-meuble (à vos frais), le procès-verbal d'expulsion doit aussi contenir les informations suivantes :

Liste de ces biens, avec l'indication qu'ils paraissent avoir ou non une valeur marchande

Lieu et conditions d'accès au garde-meuble où ils sont stockés

Mention, en caractères très apparents, que vous êtes obligés de retirer vos biens dans les 2 mois qui suivent la remise ou la signification du procès-verbal (délai non renouvelable). Les biens non retirés seront vendus aux enchères publiques si l'inventaire indique qu'ils ont une valeur marchande. Les autres bien non retirés seront considérés comme abandonnés, sauf les papiers et documents personnels qui seront placés sous enveloppe scellée et conservés pendant 2 ans par le commissaire de justice

Mention que vous pouvez contester l'absence de valeur marchande des biens, dans le mois qui suit la remise ou la signification du procès-verbal

Indication du juge à qui soumettre cette contestation

Reproduction des articles R. 121-6 à R. 121-10, R 442-2 et R 442-3 du code des procédures civiles d'exécution

À savoir

Si vous n'avez pas de solution de relogement, vous pouvez appeler le 115 :

Où s'adresser ?

Samu social – 115

Numéro d'urgence et d'accueil des personnes sans abri

Par téléphone

115 (gratuit depuis un fixe et un mobile en France métropolitaine et en outre-mer)

Ouvert du lundi au dimanche et fonctionnant 24h/24

Un appel sur ce numéro est géolocalisé, identifié et priorisé. Il n'apparaît pas sur les factures.

Le commissaire de justice ne peut pas entrer dans le logement. Il dresse alors un procès-verbal de tentative d'expulsion.

Le commissaire de justice peut par la suite demander au représentant de l'Etat dans le département que la police ou la gendarmerie l'assiste lors de votre expulsion.

Si le représentant de l'Etat dans le département accepte, le commissaire de justice se présente accompagné d'un serrurier et de la gendarmerie ou de la police. Vous devez alors quitter immédiatement le logement. Le commissaire de justice dresse un procès-verbal d'expulsion qui doit contenir les informations suivantes :

Les opérations réalisées lors de l'expulsion et l'identité des personnes dont le concours a été nécessaire

Le juge compétent pour contester les opérations d'expulsion.

Si vous laissez des biens dans le logement, ou si le commissaire de justice les fait stocker dans un garde-meuble (à vos frais), le procès-verbal d'expulsion doit aussi contenir les informations suivantes :

Liste de ces biens, avec l'indication qu'ils paraissent avoir ou non une valeur marchande

Lieu et conditions d'accès au garde-meuble où ils sont stockés

Mention, en caractères très apparents, que vous êtes obligés de retirer vos biens dans les 2 mois qui suivent la remise ou la signification du procès-verbal (délai non renouvelable). Les biens non retirés seront vendus aux enchères publiques si l'inventaire indique qu'ils ont une valeur marchande. Les autres bien non retirés seront considérés comme abandonnés, sauf les papiers et documents personnels qui seront placés sous enveloppe scellée et conservés pendant 2 ans par le commissaire de justice

Mention que vous pouvez contester l'absence de valeur marchande des biens, dans le mois qui suit la remise ou la signification du procès-verbal

Indication du juge à qui soumettre cette contestation

Reproduction des articles R. 121-6 à R. 121-10, R 442-2 et R 442-3 du code des procédures civiles d'exécution

À savoir

Si vous n'avez pas de solution de relogement, vous pouvez appeler le 115.

Où s'adresser ?

Samu social – 115

Numéro d'urgence et d'accueil des personnes sans abri

Par téléphone

115 (gratuit depuis un fixe et un mobile en France métropolitaine et en outre-mer)

Ouvert du lundi au dimanche et fonctionnant 24h/24

Un appel sur ce numéro est géolocalisé, identifié et priorisé. Il n'apparaît pas sur les factures.

Le commissaire de justice ne peut pas entrer dans le logement. Il dresse alors un procès-verbal de tentative d'expulsion.

Le commissaire de justice peut par la suite demander au représentant de l'Etat dans le département que la police ou la gendarmerie l'assiste lors de votre expulsion.

Si le représentant de l'Etat dans le département accepte, le commissaire de justice se présente accompagné d'un serrurier et de la gendarmerie ou de la police. Vous devez alors quitter immédiatement le logement. Le commissaire de justice dresse un procès-verbal d'expulsion qui doit contenir les informations suivantes :

Les opérations réalisées lors de l'expulsion et l'identité des personnes dont le concours a été nécessaire

Le juge compétent pour contester les opérations d'expulsion.

Si vous laissez des biens dans le logement, ou si le commissaire de justice les fait stocker dans un garde-meuble (à vos frais), le procès-verbal d'expulsion doit aussi contenir les informations suivantes :

Liste de ces biens, avec l'indication qu'ils paraissent avoir ou non une valeur marchande

Lieu et conditions d'accès au garde-meuble où ils sont stockés

Mention, en caractères très apparents, que vous êtes obligés de retirer vos biens dans les 2 mois qui suivent la remise ou la signification du procès-verbal (délai non renouvelable). Les biens non retirés seront vendus aux enchères publiques si l'inventaire indique qu'ils ont une valeur marchande. Les autres bien non retirés seront considérés comme abandonnés, sauf les papiers et documents personnels qui seront placés sous enveloppe scellée et conservés pendant 2 ans par le commissaire de justice

Mention que vous pouvez contester l'absence de valeur marchande des biens, dans le mois qui suit la remise ou la signification du procès-verbal

Indication du juge à qui soumettre cette contestation

Reproduction des articles R. 121-6 à R. 121-10, R 442-2 et R 442-3 du code des procédures civiles d'exécution

À savoir

Si vous n'avez pas de solution de relogement, vous pouvez appeler le 115.

Où s'adresser ?

Samu social – 115

Numéro d'urgence et d'accueil des personnes sans abri

Par téléphone

115 (gratuit depuis un fixe et un mobile en France métropolitaine et en outre-mer)

Ouvert du lundi au dimanche et fonctionnant 24h/24

Un appel sur ce numéro est géolocalisé, identifié et priorisé. Il n'apparaît pas sur les factures.

Vous êtes propriétaire d'un logement mis en location avec un bail d'habitation ? Le locataire ne paie pas le loyer ?

Vous voulez savoir quelles sont les démarches à faire, et dans quel ordre les engager ? Nous vous expliquons.

À tout moment, vous pouvez demander conseil auprès de SOS loyers impayés :

Où s'adresser ?

SOS loyers impayés

Service d'accompagnement, de conseils et de prévention en cas de risque d'expulsion liée à des impayés de loyer.

Ce service informe gratuitement les locataires, comme les propriétaires.

Par téléphone

0 805 160 075 du lundi au vendredi

Numéro vert : appel et service gratuit, depuis un téléphone fixe ou mobile

Réclamer le paiement au locataire

Vous pouvez rappeler au locataire son obligation de payer le loyer et les charges en lui envoyant une lettre simple. Si cette lettre reste sans effet, vous pouvez lui envoyer une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception.

Vous pouvez aussi faire appel à un conciliateur de justice (démarche gratuite) ou à un médiateur civil (démarche payante) pour essayer de trouver un accord avec le locataire (par exemple, un étalement du paiement). Attention, cette démarche est obligatoire pour pouvoir par la suite demander au juge la résiliation du bail, lorsque la dette est inférieure ou égale à 5 000. €

Faire appel à la caution ou à l'assurance

Dès le 1^{er} impayé de loyer, vous pouvez en réclamer le paiement au garant que vous avez choisi lors de la signature du bail :

La caution du locataire

La garantie Visale. Attention, vous devez faire la déclaration de l'impayé dans les 30 jours.

Votre assurance Garantie des loyers impayés

Alerter la Caf (ou la MSA) dès 2 mois impayés

Lorsque le locataire bénéficie d'une aide au logement (**APL, ALF, ALS**), vous devez signaler l'impayé à la Caf (ou la MSA), à partir d'un certain montant d'impayé. Ce montant varie selon que l'aide au logement vous est versée directement ou non :

Vous devez avertir la Caf (ou la MSA) dès que l'impayé équivaut à **2 fois le loyer net (loyer moins l'aide au logement) hors charges**.

Exemple

Pour un loyer de 430 € par mois, des charges de 90 € par mois et une aide au logement de 200 € par mois :

Le propriétaire doit signaler l'impayé lorsque la dette atteint :

$$430 \text{ €} - 200 \text{ €} = 230 \text{ €}$$

$$230 \text{ €} \times 2 = 460 \text{ €}$$

Vous devez avertir la Caf (ou la MSA) dès que l'impayé équivaut à **2 fois le loyer hors charges**.

Exemple

Pour un loyer de 430 € par mois, des charges de 90 € par mois et une aide au logement de 200 € par mois :

Le propriétaire doit signaler l'impayé lorsque la dette atteint :

$$430 \text{ €} \times 2 = 860 \text{ €}$$

Vous devez signaler l'impayé, de préférence par lettre recommandée avec accusé de réception.

Attention, si vous ne signalez pas l'impayé, vous risquez une amende de 7 850,00 € .

Où s'adresser ?

Caisse d'allocations familiales (Caf)

Où s'adresser ?

Mutualité sociale agricole (MSA)

À savoir

Avertie de l'impayé, la Caf ou la MSA engage une procédure pour impayé.

Résilier le bail et demander l'expulsion

La procédure de résiliation du bail et d'expulsion du locataire dépend de la présence d'une clause résolutoire dans le bail :

À savoir

Le bail signé à partir du 29 juillet 2023 doit contenir une clause résolutoire.

Faire délivrer un commandement de payer au locataire

Vous devez charger un commissaire de justice (anciennement huissier de justice) de faire parvenir au locataire, puis à sa caution, un commandement de payer .

Le commandement de payer doit contenir les informations suivantes (sinon, il n'a pas de valeur) :

Le délai accordé au locataire pour payer sa dette (6 semaines)

Le montant mensuel du loyer et des charges

Le décompte de la dette

L'information que si le locataire ne paie pas sa dette ou ne demande pas des délais de paiement, alors vous pouvez demander au juge la résiliation de votre bail et votre expulsion du logement

L'adresse du fonds de solidarité pour le logement (FSL) auquel le locataire peut demander une aide financière

L'information que le locataire peut demander au juge, à tout moment, un délai de grâce pour payer votre dette aux conditions prévues par l'article 1343-5 du code civil (délai de 2 ans maximum, mais le juge peut lui accorder un délai 3 ans s'il est en mesure de rembourser sa dette)

Le locataire a 6 semaines pour payer sa dette.

Après ce délai de 6 semaines :

Si le locataire a remboursé toute sa dette, il peut rester dans le logement

Si le locataire n'a pas remboursé toute sa dette, et que vous n'avez pas convenu avec lui un étalement du remboursement, vous pouvez assigner le locataire au tribunal.

À savoir

Le commissaire de justice (anciennement huissier de justice) qui délivre le commandement de payer doit le signaler à la Ccapex .

Assigner le locataire au tribunal

Lorsque le locataire n'a pas remboursé toute sa dette dans le délai de 6 semaines après avoir reçu le commandement de payer, et en l'absence d'accord sur un étalement du remboursement, vous devez faire les démarches suivantes :

Saisir le juge des contentieux de la protection dont dépend le logement loué. Vous pouvez saisir le juge en référé. Vous devez demander au juge de condamner le locataire à payer sa dette et les frais de justice, de constater que le bail est résilié, d'ordonner l'expulsion du locataire et de fixer le montant d'une indemnité d'occupation.

Charger un commissaire de justice (anciennement huissier de justice) d'assigner le locataire au tribunal, et de signifier au représentant de l'Etat dans le département cette assignation.

Faire appliquer la décision du juge

Soit l'application d'un échéancier de remboursement de la dette (de 3 ans maximum)

Si le locataire a repris le paiement du loyer courant (intégralement) avant l'audience et qu'il est en capacité de rembourser sa dette, le juge peut décider d'appliquer un échéancier de remboursement de la dette, et de suspendre les effets de la clause résolutoire (c'est-à-dire de suspendre la procédure d'expulsion).

Répondre à la demande d'informations qui vous est adressée pour le diagnostic social et financier (DSF). Le DSF sert à éclairer le juge sur la situation d'impayé. Il s'agit notamment d'indiquer les conséquences de la dette du locataire sur votre situation financière et personnelle.

Dans le cas où le locataire ne respecterait pas l'échéancier de remboursement (non remboursement ou remboursement en retard), son bail sera résilié. Vous pourrez alors poursuivre la procédure d'expulsion, en chargeant un commissaire de justice de signifier la décision du juge au locataire et de lui délivrer un commandement de quitter les lieux .

Soit l'application de la clause résolutoire

Si le locataire n'a pas repris le paiement du loyer courant (intégralement) avant l'audience, ou s'il n'est pas en capacité de rembourser sa dette, le juge peut le condamner le locataire à voir son bail résilié et à être expulsé du logement.

Vous pouvez alors poursuivre la procédure d'expulsion, en chargeant un commissaire de justice de signifier la décision du juge au locataire et de lui délivrer un commandement de quitter les lieux .

Faire appel au juge

Vous devez d'abord :

Saisir le juge des contentieux de la protection dont dépend le logement, pour demander le paiement de la dette et des frais de justice, la résiliation du bail, l'expulsion du locataire et la fixation du montant d'une indemnité d'occupation.

Et charger un commissaire de justice d'assigner le locataire au tribunal, et de signifier au représentant de l'Etat dans le département cette assignation.

Ensuite, vous pouvez notamment :

Consulter gratuitement un avocat pour lui demander conseil avant l'audience.

Demander à un avocat d'intervenir pour vous lors de l'audience, même si vous n'êtes pas obligé d'avoir un avocat.

Pour le rémunérer, vous pouvez demander l'aide juridictionnelle, sous certaines conditions.

Répondre à la demande d'informations qui vous est adressée pour le diagnostic social et financier (DSF). Le DSF sert à éclairer le juge sur la situation d'impayé. Il s'agit notamment d'indiquer les conséquences de la dette du locataire sur votre situation financière et personnelle.

Faire appliquer la décision du juge

Le juge détermine si la faute du locataire est d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail et son expulsion du logement.

Le juge peut rendre les décisions suivantes :

Si le locataire ne peut pas rembourser sa dette, le condamner à voir son bail résilié et à être expulsé de son logement.

Vous pouvez alors poursuivre la procédure d'expulsion, en chargeant un commissaire de justice de signifier la décision du juge au locataire et de lui délivrer un commandement de quitter les lieux .

Si le locataire est en mesure de rembourser sa dette, l'application d'un échéancier de remboursement de la dette.

En cas de non respect de cet échéancier (non remboursement ou retard de remboursement), le bail sera résilié. Vous pourrez alors poursuivre la procédure d'expulsion en chargeant un commissaire de justice de signifier la décision du juge au locataire et de lui délivrer un commandement de quitter les lieux .

Délivrer un commandement de quitter les lieux

Attention

Si le locataire a déposé un dossier de surendettement, des règles spécifiques s'appliquent.

Après que le juge a décidé la résiliation du bail et l'expulsion du locataire, vous devez charger un commissaire de justice (anciennement huissier de justice) de lui signifier cette décision, et de lui délivrer un commandement de quitter les lieux (ou commandement d'avoir à libérer les lieux).

À savoir

Le commissaire de justice doit informer le représentant de l'Etat dans le département de ce commandement de quitter les lieux.

Généralement, le locataire a alors 2 mois pour quitter le logement (mais le juge peut avoir réduit ou supprimé au locataire de mauvaise volonté).

Durant le délai qui lui est accordé pour quitter le logement, le locataire peut saisir le juge de l'exécution pour lui demander un délai supplémentaire (ou délai de grâce). Ce délai supplémentaire peut aller d'un mois à 1 an maximum. Le juge prend sa décision en tenant compte de la situation du locataire (âge, état de santé...) et de sa bonne volonté.

À savoir

Dès que le bail est résilié, le locataire devient occupant sans droit ni titre, à qui vous facturez une indemnité d'occupation, et non plus un loyer.

Charger un commissaire de justice de l'expulsion

A l'issue du délai laissé au locataire pour quitter le logement, un commissaire de justice (anciennement huissier de justice) doit procéder à son expulsion.

Attention

Seul un commissaire de justice peut se charger de l'expulsion du locataire :

Vous ne devez pas entrer dans le logement avant l'intervention du commissaire de justice, ni faire changer la serrure, ni toucher aux meubles. Dans le cas contraire, vous risquez d'être poursuivi en justice pour violation de domicile.

Si vous faites l'expulsion par vous-même, vous risquez jusqu'à 3 ans de prison et 30 000 € d'amende.

2 situations sont possibles :

Lorsque le locataire a une solution de relogement correspondant à ses besoins (le nombre de pièces est conforme au nombre d'occupants), l'expulsion peut avoir lieu tout au long de l'année, dès que le délai pour quitter le logement est dépassé.

Lorsque le locataire n'a pas de solution de relogement, l'expulsion n'est pas possible durant la trêve hivernale, c'est-à-dire du 1^{er} novembre au 31 mars (inclus) de l'année suivante. Si le terme du délai pour quitter le logement intervient durant cette période, l'expulsion est reportée.

Dans les Dom, une trêve cyclonique peut s'appliquer.

À savoir

Si le locataire a déposé un dossier de surendettement, des règles spécifiques s'appliquent.

Le commissaire de justice se présente au logement un jour ouvrable, entre 6 heures et 21 heures.

Il peut prévenir le locataire de sa venue, mais il n'y est pas obligé.

Il peut faire face à l'une des 3 situations suivantes :

Le commissaire de justice dresse un procès-verbal d'expulsion et le locataire quitte immédiatement le logement.

Si le locataire a laissé des biens dans le logement, le commissaire de justice les fait déposer dans un garde-meuble, aux frais de la personne expulsée.

À savoir

Si la personne expulsée ne les a pas retirés dans un délai de 2 mois, ils seront vendus aux enchères publiques s'ils ont une valeur marchande.

Le commissaire de justice ne peut pas entrer dans le logement. Il dresse alors un procès-verbal de tentative d'expulsion. Il peut par la suite demander au représentant de l'Etat dans le département à être assisté par la police ou la gendarmerie pour l'expulsion.

Le commissaire de justice se présente au logement accompagné d'un serrurier et de la gendarmerie ou de la police. Le locataire doit alors quitter immédiatement le logement.

Si le locataire a laissé des biens dans le logement, le commissaire de justice les fait déposer dans un garde-meuble, aux frais de la personne expulsée.

À savoir

Si la personne expulsée ne les a pas retirés dans un délai de 2 mois, ils seront vendus aux enchères publiques s'ils ont une valeur marchande.

Si le représentant de l'Etat dans le département refuse que la police ou la gendarmerie intervienne, vous pouvez demander une indemnisation. Un décret en Conseil d'Etat sera publié pour préciser cette indemnisation.

Le commissaire de justice ne peut pas entrer dans le logement. Il dresse alors un procès-verbal de tentative d'expulsion. Il peut par la suite demander au représentant de l'Etat dans le département à être assisté par la police ou la gendarmerie pour l'expulsion.

Le commissaire de justice se présente au logement accompagné d'un serrurier et de la gendarmerie ou de la police. Le locataire doit alors quitter immédiatement le logement.

Si le locataire a laissé des biens dans le logement, le commissaire de justice les fait déposer dans un garde-meuble, aux frais de la personne expulsée.

À savoir

Si la personne expulsée ne les a pas retirés dans un délai de 2 mois, ils seront vendus aux enchères publiques s'ils ont une valeur marchande.

Si le représentant de l'Etat dans le département refuse que la police ou la gendarmerie intervienne, vous pouvez demander une indemnisation. Un décret en Conseil d'Etat sera publié pour préciser cette indemnisation.

Questions – Réponses

- L'aide personnelle au logement (APL, ALF ou ALS) est-elle maintenue en cas de loyers impayés ?
- Quel tarif s'applique en cas de recours à un huissier (à présent appelé commissaire de justice) dans un litige locatif ?
- Doit-on payer des frais au propriétaire en cas de retard de paiement du loyer ?
- Quelles aides peut toucher une personne âgée en situation de précarité ?
- Impayés de factures (gaz ou électricité, eau) : quelles conséquences ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Recouvrement de dettes en France : injonction de payer et procédure simplifiée
- Chèque énergie (gaz, chaleur, électricité)
- Accord amiable pour éviter un procès civil

Pour en savoir plus

- Point conseil budget (PCB)
Source : Ministère chargé de la santé
- Réagissez dès le premier impayé
Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- Les aides en cas d'impayés de loyer
Source : Ministère chargé du logement
- Locataire : aide sur quittance (Action logement)
Source : Action logement
- Locataire : allégement de charges de logement (Action logement)
Source : Action logement
- Service d'accompagnement social (Action logement)
Source : Action logement
- Impayés de loyers jusqu'à 100 euros : procédure de traitement simplifié
Source : Institut national de la consommation (INC)
- Garantie visale : délais de déclaration de l'impayé de loyer
Source : Action logement
- Code des procédures civiles d'exécution : articles R121-5 à R121-10
Source : Legifrance
- Code des procédures civiles d'exécution : article R442-2
Source : Legifrance
- Code des procédures civiles d'exécution : article R442-3
Source : Legifrance
- Code civil : article 1343-5
Source : Legifrance
- Code des procédures civiles d'exécution : articles L412-1 à L412-8
Source : Legifrance

Où s'informer ?

- Pour le locataire et le propriétaire :

SOS loyers impayés

Service d'accompagnement, de conseils et de prévention en cas de risque d'expulsion liée à des impayés de loyer. Ce service informe gratuitement les locataires, comme les propriétaires.

Par téléphone

0 805 160 075 du lundi au vendredi

Numéro vert : appel et service gratuit, depuis un téléphone fixe ou mobile

- Pour le locataire :

Point conseil budget (PCB)

Services en ligne

- Demander un délai à une mesure d'expulsion – Requête au juge de l'exécution

Formulaire

- Diagnostic social et financier

Formulaire

- Allocations et prestations familiales – Déclaration de situation (Caf)

Téléservice

- Lettre pour demander un délai pour payer un rappel de charges locatives important

Modèle de document

- Demande d'un accompagnement social par Action logement

Formulaire

Et aussi...

- Recouvrement de dettes en France : injonction de payer et procédure simplifiée

- Chèque énergie (gaz, chaleur, électricité)

- Accord amiable pour éviter un procès civil

Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation : article R824-1

Définition de l'impayé de loyer

- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 24

Clause résolutoire

- Code des procédures civiles d'exécution : article L411-1

Procédure d'expulsion : décision de justice

- Code des procédures civiles d'exécution : articles R411-1 à R411-3

Commandement de quitter les lieux

- Code des procédures civiles d'exécution : articles L412-1 à L412-8

Procédure d'expulsion

- Code des procédures civiles d'exécution : articles R412-1 à R412-4

Procédure d'expulsion

- Code des procédures civiles d'exécution : article L431-1 à L431-2

Concours de la force publique

- Code des procédures civiles d'exécution : articles R432-1 à R432-2

Procès verbal d'expulsion

- Code des procédures civiles d'exécution : articles R433-1 à R433-6

Des biens sont laissés dans le logement

- Code pénal : article 226-4-2

Expulsion par soi-même

- Code des procédures civiles d'exécution : article L153-1

Indemnisation en cas de refus du concours de la force publique

- Code pénal : Article 315-2

Sanction en cas de non-respect des délais pour quitter le logement



AGGLOMÉRATION

Luberon Monts de Vaucluse

Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavaillon

Tél. : 04 90 78 82 30



URL de la page : <https://www.luberonmontsdevaucluse.fr/service-public/particuliers/?xml=F31272>