

Ce site utilise et partage avec des tiers (partenaires ou prestataires) des cookies et autres traceurs à des fins de statistiques et de mesure d'audience, de partage de contenu sur les réseaux sociaux et d'utilisation d'outils de visualisation multimédia.

Le dépôt de ces cookies est soumis à l'obtention de votre consentement préalable à l'exception de certains cookies nécessaires au fonctionnement du site et des cookies de mesures d'audience pouvant être regardés comme exempts de consentement. Vous pouvez paramétrer votre choix, finalité par finalité, en cliquant sur « Paramétrer » et modifier votre choix à tout moment lors de votre navigation sur le site en cliquant sur l'onglet « Gérer les cookies » (accessible sur le site, en bas de page). Pour plus d'informations, [voir notre politique Cookies](#).

ACCEPTER

## IMPAYÉS DE LOYERS ET EXPULSION DU LOCATAIRE

### Fiche pratique J 166

Date de publication : **11/07/2017 - Droit/justice**

Tout impayé de loyers et de charges par un locataire constitue la hantise des propriétaires. Non seulement parce que les coûts peuvent vite s'accumuler (charges de copropriété, crédit, etc.) mais aussi parce que l'expulsion du locataire dans la pire des solutions, peut prendre plusieurs mois et est souvent synonyme d'épreuve et de difficultés.



Expulser un locataire, c'est l'obliger à quitter son logement, au besoin avec le concours des services de police. Cela n'est possible qu'au terme d'un processus dont il est important de connaître les différentes phases.

Cette fiche pratique de l'Institut national de la consommation permet ainsi de lister les étapes clés au cours desquelles chaque partie peut faire valoir ses droits. Elle concerne les locations vides ou meublées à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation. Les logements sociaux type HLM n'y sont pas traités.

## 1 - LES PREMIERES PRECAUTIONS A PRENDRE LORS DE LA SIGNATURE DU BAIL

### 2 - LES ETAPES CLES A RESPECTER FACE AUX IMPAYES

- A - La clause résolutoire
- B - Le commandement de payer
- C - L'assignation
- D - L'audience
- E - Les différents délais envisagés
- F - La décision du juge
- G - Le commandement d'avoir à libérer les locaux
- H - L'expulsion

### 3 - LES PROCEDURES DE TRAITEMENT PARTICULIERES EN CAS DE VERSEMENT D'AIDE PERSONNELLE AU LOGEMENT

### 4 - SE FAIRE AIDER POUR ACCOMPLIR SES DEMARCHES

## 1 - LES PREMIERES PRECAUTIONS A PRENDRE LORS DE LA SIGNATURE DU BAIL

Tout bailleur qui souhaite louer un logement doit s'assurer de la solvabilité de son futur locataire. Voici quelques conseils pour que la location se déroule dans les meilleures conditions :

- vérifier les ressources du locataire : mais attention ne lui demander que les pièces justificatives appartenant à la liste limitative fixée par la réglementation (Décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 fixant la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location et à sa caution) ;
- respecter le contrat type de location afin d'éviter toutes dérives : "Le contrat type de location en 10 questions - Fiche pratique J 105" ;
- demander le versement d'un dépôt de garantie : "Le dépôt de garantie en 10 questions - Fiche pratique J 129". L'Avance-loca pass® peut aider le locataire dans le versement de cette somme ;
- demander la caution d'une tierce personne pour sécuriser le paiement des loyers : "Se porter caution pour un locataire : les points clés - Fiche pratique J 190" ;
- souscrire une assurance "impayés de loyers". Attention, si vous choisissez cette option, vous ne pourrez pas exiger le cautionnement d'un tiers (sauf si le locataire est étudiant ou apprenti) ;
- en cas d'éligibilité du locataire aux aides au logement : demander le versement direct de ces aides sur votre compte bancaire en tant que bailleur.

---

## Les aides pour le locataire

### Le dispositif VISALE

Depuis le 31 décembre 2015, le dispositif VISALE a remplacé la garantie des risques locatifs (GRL). Pour disposer du dispositif VISALE, certains critères doivent être remplis comme par exemple être un jeune de moins de 30 ans (jusqu'au 31ème anniversaire), à l'exception des étudiants non boursiers rattachés au foyer fiscal de leurs parents, en recherche de logement dans le parc privé ou être un salarié de plus de 30 ans d'une entreprise du secteur privé hors agricole en recherche de logement dans le parc privé embauché (ou avec promesse d'embauche) depuis moins de 6 mois (hors CDI confirmé), et dans la limite de son contrat de travail.

> Pour en savoir plus : site [visale.fr](http://visale.fr)

### Le dispositif CLE (caution locative étudiante)

Le locataire étudiant peut être éligible au dispositif de caution locative étudiante. Cette garantie de l'Etat est gérée par le CROUS et permet aux étudiants dépourvus de garants personnels de faciliter leur accès à un logement.

> Pour en savoir plus : site [lokaviz](http://lokaviz), site officiel du logement étudiant du réseau des oeuvres universitaires et scolaires.

### La Garantie LOCA-PASS®

C'est une garantie gratuite de paiement des loyers et charges locatives, donnée au bailleur à compter de l'entrée dans les lieux du locataire. Pendant les 3 ans qui suivent la date d'effet du bail, en cas d'impayés de loyers, Action Logement règle au bailleur jusqu'à 9 mois de loyers et charges.

> Pour en savoir plus : [actionlogement.fr](http://actionlogement.fr)

## 2 - LES ETAPES CLES A RESPECTER FACE AUX IMPAYES

Agir dès les premiers impayés permet souvent de trouver une solution amiable et d'éviter des situations lourdes de conséquences pour les deux parties (locataire et bailleur). D'autant que le bailleur ne peut forcer son locataire à quitter les lieux sans avoir au préalable obtenu une décision de justice et, au besoin, le concours de la force publique. Sinon, il encourt un délit passible d'une peine de prison et d'une amende. Des étapes clés sont donc à respecter.

### A - La clause résolutoire

La clause résolutoire qui figure dans la quasi-totalité des baux d'habitation, prévoit que le contrat sera résilié "de plein droit", c'est-à-dire automatiquement, si le locataire ne paie pas son loyer (et ses charges) aux échéances convenues ( [article 7, a\) de la loi du 6 juillet 1989](#)). Son automaticité est lourde de conséquences pour le locataire. C'est pourquoi la loi n'autorise son fonctionnement que sous certaines conditions :

- le locataire doit impérativement recevoir un **commandement de payer** par huissier de justice : la clause ne peut donc pas jouer par surprise ;
- le locataire doit disposer d'un délai pour régulariser sa situation en payant ce qui est dû, ou pour demander des délais de paiement au juge.

Image not found

[https://www.conso.net/sites/default/files/galerie/galimages/Images%20diverses/titre\\_attention\\_3.gif](https://www.conso.net/sites/default/files/galerie/galimages/Images%20diverses/titre_attention_3.gif)

Selon l'[article 4 point g\) de la loi du 6 juillet 1989](#), une clause qui prévoit la résiliation de plein droit, c'est-à-

dire automatique, du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, est réputée non écrite. Au même titre qu'une clause qui permettrait au bailleur d'obtenir la résiliation de plein droit du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel [article 4, point s)].

## B - Le commandement de payer

Le commandement de payer, délivré par acte extrajudiciaire, est signifié par huissier au locataire et lui ordonne de s'acquitter de sa dette. Ce document reproduit, à peine de nullité, le texte des premiers alinéas de l'[article 24 de la loi du 6 juillet 1989](#) et des trois premiers alinéas de l'[article 6 de la loi du 31 mai 1990](#). Si un tiers s'est engagé comme caution du locataire, l'huissier lui signifiera obligatoirement le commandement. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

### Un délai de deux mois

La résiliation du bail n'interviendra qu'après un délai **de deux mois**. Le locataire peut saisir le juge pour demander des délais de paiement ainsi que le Fonds de solidarité pour le logement (FSL), dont l'adresse lui est précisée sur le commandement de payer, afin d'obtenir une aide financière.

### La réaction du locataire

A la réception du commandement de payer, le locataire :

- s'acquitte de sa dette : s'il le fait dans les délais, les choses en restent là ;
- ne s'acquitte pas de la totalité de sa dette : il peut être assigné en vue de son expulsion, même si la part restante est minime ;
- demande des délais de paiement au juge : voir partie consacrée aux [délais de paiement](#).
- ne réagit pas : à l'expiration des deux mois, le bailleur pourra saisir le juge d'instance en référé pour lui demander de constater que le contrat est résilié et de prononcer l'expulsion. ?

### L'information de la CCAPEX

L'huissier, qui signifie le commandement de payer à la demande de personnes physiques ou de SCI dites familiales (société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus), **doit informer par lettre simple** la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ([CCAPEX](#)) ou la sous-commission compétente du département concerné.

C'est un arrêté préfectoral d'une durée maximale de 3 ans (puis de 6 ans à compter du 1er janvier 2019), qui précise l'adresse postale et électronique du secrétariat de la commission et, le cas échéant, de la sous-commission, à laquelle l'huissier signale le commandement ([article 14 du décret n° 2015-1984 du 30 octobre 2015](#)).

Image not found

[https://www.conso.net/sites/default/files/galerie/galimages/Images%20diverses/titre\\_attention\\_3.gif](https://www.conso.net/sites/default/files/galerie/galimages/Images%20diverses/titre_attention_3.gif)

Ce signalement à la CCAPEX n'est obligatoire que si la dette dépasse un certain montant ou une certaine ancienneté. Dès lors, l'un des deux seuils doit être atteint :

- soit le locataire est en situation d'impayé de loyer (le cas échéant de charges locatives) sans interruption depuis une durée fixée en mois par arrêté préfectoral, comprise entre trois et six mois ;
- soit la dette de loyer ou de charges locatives du locataire est équivalente à un multiple, fixé par arrêté préfectoral, compris entre trois et six fois le montant du loyer mensuel hors charges locatives.

Les seuils peuvent varier au sein d'un même département.

Cette information se fait soit par une lettre reprenant les éléments essentiels du commandement soit en adressant directement une copie du commandement de payer. Le signalement peut s'effectuer par voie électronique par l'intermédiaire d'un [système d'information](#) qui a pour finalité d'améliorer l'efficacité de la prévention et de la gestion de la procédure des expulsions locatives ([article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990](#)).

### Qui doit payer le coût du commandement de payer ?

?En principe, les frais de recouvrement sont à la charge du créancier, c'est-à-dire de celui qui réclame. Par exception, les actes de recouvrement prescrits par la loi sont à la charge du débiteur ([article L. 111-8 du code des procédures civiles d'exécution](#)). Or, l'envoi d'un commandement de payer dans le cadre de la clause résolutoire est bien prescrit

par la loi. Son coût est donc à la charge du débiteur, soit ici du locataire.

> Pour en savoir plus : Arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice

#### **En cas de suspicion d'abandon du logement ?**

Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par le locataire, le bailleur peut le mettre en demeure de justifier qu'il occupe bien le logement. Cette mise en demeure doit se faire par acte d'huissier de justice et peut être incluse dans le commandement de payer. Si le locataire ne réagit pas à cette mise en demeure un mois après sa signification, l'huissier de justice peut procéder à la constatation de l'état d'abandon du logement (articles L. 142-1 et L. 142-2 du code des procédures civiles d'exécution).

Pour établir l'état d'abandon du logement en vue de voir constater par le juge la résiliation du bail, l'huissier de justice dresse un procès-verbal des opérations. Si le logement lui semble abandonné, ce procès-verbal contient un inventaire des biens laissés sur place, avec l'indication qu'ils paraissent ou non avoir valeur marchande. Le juge, constatant la résiliation du bail, autorise, si nécessaire, la vente aux enchères des biens laissés sur place et peut déclarer abandonnés les biens non susceptibles d'être vendus (article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989, article R. 451-1 du code des procédures civiles d'exécution et décret n° 2011-945 du 10 août 2011 relatif aux procédures de résiliation de baux d'habitation et de reprise des lieux en cas d'abandon).

#### **Pour en savoir plus**

> Voir le "Chapitre IV : Modalités de signalement par les huissiers de justice des commandements de payer" du décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015 relatif à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives

#### **C - L'assignation**

L'huissier de justice, mandaté par le bailleur, notifie au locataire l'assignation (ou la citation) à comparaître devant le tribunal d'instance selon deux formes possibles :

- la signification est faite à personne (article 654 du code de procédure civile) :
- l'acte est délivré à domicile ou à résidence (articles 655 et 656 du code de procédure civile).

#### **Un document d'information en vue de l'audience**

Le Décret n° 2017-923 du 9 mai 2017 relatif au document d'information en vue de l'audience délivré aux locataires assignés aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation du contrat de bail, crée une nouvelle formalité à la charge de l'huissier de justice dans le cadre de la délivrance des assignations aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation du bail.

Ce dernier doit remettre au locataire, en main propre ou, à défaut, par le dépôt dans sa boîte aux lettres, un document d'information en vue de l'audience, qui mentionne l'importance de s'y présenter, les date, horaire et lieu de celle-ci, ainsi que la possibilité de saisir le bureau de l'aide juridictionnelle et les acteurs locaux qui contribuent à la prévention des expulsions - dont les adresses sont indiquées. Il précise par ailleurs les modalités de mise à disposition de ce document aux huissiers de justice par les services déconcentrés de l'Etat.

Si plusieurs locataires sont titulaires du bail, chacun doit recevoir une assignation ; c'est en particulier le cas des époux, même si un seul figure au contrat, dès lors que le bailleur a été informé de son existence. À défaut, la décision rendue par le juge ne s'applique pas à celui qui n'aurait pas été assigné.

Les notifications ou significations faites par le bailleur sont également de plein droit opposables au partenaire lié par un pacte civil de solidarité (PACS) au locataire si l'existence de ce partenaire n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur (article 9-1 de la loi du 6 juillet 1989).

#### **Un délai de deux mois**

L'assignation informe le locataire qu'il est convoqué à une audience dont la date est fixé dans un délai de deux mois minimum. Ce délai doit lui permettre de trouver des solutions (aides, nouveau logement, reprise des paiements, etc.).

Ce délai ne s'ajoute pas forcément aux deux mois donnés dans le commandement de payer, car rien n'interdit à l'huissier de signifier simultanément le commandement de payer et l'assignation à comparaître.

### **L'information du préfet par l'huissier**

L'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée par l'huissier au préfet du département du lieu de situation de l'immeuble. La demande de relogement de l'occupant est ainsi prise en compte dans le plan départemental d'action pour le logement des défavorisés (PDALPD). Cette période comprise entre l'information du préfet et la date de l'audience permet au locataire de trouver des solutions pour améliorer sa situation.

Elle doit être notifiée au moins **deux mois** avant l'audience (ou trois mois si le locataire bénéficie de l'allocation de logement, de l'ALS ou de l'APL). Elle peut l'être par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information.

### **Le diagnostic social et financier**

Dans ce délai de deux mois, le préfet saisit l'organisme compétent (soit le fonds de solidarité pour le logement (FSL) soit un service social) qui aura été désigné par le PDALPD suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement (article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990, articles R. 412-1 et suivants et articles L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution).

L'organisme, désigné par le PDALPD, réalise un diagnostic social et financier (ancienne enquête sociale) au cours duquel le locataire et le bailleur sont mis en mesure de présenter leurs observations. Avant que la décision d'expulsion soit prononcée, il le transmet au juge avant l'audience, ainsi qu'à la CCAPEX. Le cas échéant, les observations écrites des intéressés sont jointes au diagnostic (article 24 de la loi du 6 juillet 1989).

### **D - L'audience**

Devant le tribunal d'instance, l'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire ; le locataire peut se défendre seul ou se faire assister par exemple, par son conjoint, son partenaire ou son concubin, un parent ou allié via un mandat de représentation en justice.

Dans les faits, les locataires sont presque toujours absents lors des audiences d'expulsion. C'est regrettable et, il faut le répéter, le locataire a toujours intérêt à être présent à l'audience, ou à s'y faire représenter par un avocat ou par une des personnes évoquées ci-dessus, et ce pour trois raisons au moins :

- en premier lieu, il pourra demander des délais de paiement et, à condition de les respecter, éviter l'expulsion ;
- en second lieu, le bailleur limite rarement sa demande à l'expulsion du locataire. Souvent, il demande également le paiement des arriérés de loyer, des dommages et intérêts, le remboursement de ses frais de justice, la fixation d'une astreinte et l'exécution provisoire c'est-à-dire l'exécution de l'expulsion même si le locataire fait appel. Pour répondre à ces différentes demandes, le juge doit tenir compte de la bonne foi du locataire et de sa situation économique et familiale : cela lui sera difficile si le locataire est absent ;
- enfin, si le locataire n'est pas en position d'obtenir des délais de paiement et que son expulsion est inévitable, il peut au moins demander des délais pour partir dans les meilleures conditions possibles. Si le juge les accorde, il fixera le montant de l'indemnité d'occupation que paiera le locataire jusqu'à son départ. Le plus souvent, cette indemnité sera identique au loyer antérieur, mais elle peut aussi lui être supérieure si le maintien du locataire dans les lieux cause préjudice au bailleur.

### **E - Les différents délais envisagés**

La demande de délais de paiement donnera lieu à une véritable instance à laquelle le locataire devra convoquer son bailleur devant le tribunal d'instance de son domicile. Il le fera par l'intermédiaire d'un huissier de justice : c'est obligatoire. Si ses ressources sont insuffisantes, il pourra demander l'aide juridictionnelle (voir la partie "Aide juridictionnelle").

### **Le délai de trois ans éventuellement accordé par le juge**

Le code civil prévoit que le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues (article 1345-5 du code civil - ancien article 1244-1 du code civil).

En matière de bail d'habitation, et par dérogation aux dispositions du code civil, le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement dans la limite de **trois années** (article 24 - V de la loi du 6 juillet 1989). Si le locataire respecte les délais et les conditions fixées par le juge, la clause résolutoire est réputée ne pas avoir joué : les droits du locataire ne sont plus remis en cause, et si un nouvel incident de paiement intervient, un nouveau commandement de payer devra être envoyé.

Le délai éventuellement accordé par le juge sur la demande du locataire ou d'office, est mentionné dans le jugement ou l'ordonnance d'expulsion.

Ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent donc affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges. En effet, l'octroi de délais de paiement ne porte que sur l'arriéré. Le locataire doit donc être en mesure de reprendre le paiement du loyer et des charges courants. Cette faculté pour le juge d'accorder un délai de trois ans s'applique immédiatement aux baux en cours au 7 août 2015.

#### **Demande de suspension du paiement des loyers**

L'octroi d'un délai suppose que le locataire soit en situation de régler sa dette locative. En l'espèce, le locataire demandait un report de paiement de sa dette locative d'une durée de trois ans. A l'issue de ces trois ans, il proposait de s'acquitter de sa dette de façon échelonnée sur une nouvelle durée de trois ans. Ces deux demandes conjuguées revenaient à lui accorder six ans pour payer ses loyers. Il est rappelé que si le locataire se libère de sa dette, dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet (article 24, V, de la loi du 6 juillet 1989). La Cour d'appel a donc confirmé l'ordonnance de référé du tribunal d'instance d'Amiens en ce qu'elle n'a pas accordé des délais de paiement au locataire (CA Amiens, 1<sup>ere</sup> ch., civ., 4 octobre 2016, n° 15/05502).

#### **Délai de paiement et créance prioritaire**

Les dispositions de l'article L. 711-6 du code de la consommation prévoient que les créances des bailleurs sont réglées prioritairement notamment aux créances des établissements de crédit et des sociétés de financement. Ainsi, selon la Cour d'appel de Poitiers, la créance du bailleur prime la créance fiscale. De plus, pour le locataire ayant repris le paiement de loyers, il apparaît justifié d'octroyer un délai de paiement du fait de sa bonne foi (CA Poitiers, 3<sup>e</sup> ch., 16 novembre 2016).

#### **Les délais supplémentaires**

Le locataire peut demander des délais supplémentaires et les obtenir après la décision d'expulsion, et même après expiration des délais d'appel, en s'adressant au président du tribunal de grande instance : c'est lui qui assume la fonction de juge de l'exécution, compétent pour toutes les questions liées à l'exécution de l'expulsion. Il n'est pas nécessaire de recourir à un huissier pour le saisir, le locataire peut remplir le formulaire cerfa n°15426\*01, intitulé "Demande de délais à une mesure d'expulsion - Requête au juge de l'exécution", pour demander l'octroi de ce délai.

#### **Les délais renouvelables**

Le juge peut accorder des délais renouvelables chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales (article L. 412-3 du code des procédures civiles d'exécution). Pour fixer la durée de ce délai, qui ne peut être inférieure à un mois, il tient compte de la bonne ou mauvaise volonté de l'occupant à exécuter ses obligations, des efforts qu'il aura fournis pour se reloger, ainsi que des situations respectives du propriétaire et de l'occupant en ce qui concerne leur âge, leur état de santé, leurs ressources et leur situation de famille. Ces délais sont renouvelables, mais le total des délais accordés dans l'ordonnance ou le jugement d'expulsion, ne peut excéder **un an** (article L. 613-1 du code de la construction et de l'habitation).

### **Le délai demandé et obtenu par la commission de surendettement**

Si le locataire a déposé un dossier de surendettement auprès de la commission de surendettement, dès que la décision de recevabilité de la demande de traitement de la situation de surendettement est intervenue, la commission peut saisir le juge du tribunal d'instance aux fins de suspension des mesures d'expulsion du logement du débiteur ( [articles L. 722-6 et suivants du code de la consommation](#)). Pour en savoir plus : lire la fiche pratique de l'INC : "[Le surendettement](#)".

### **La période hivernale ou "trêve hivernale"**

Malgré une décision d'expulsion passée en force de chose jugée et l'expiration d'éventuels délais accordés, aucune mesure d'expulsion ne peut être exécutée du **1er novembre de chaque année au 31 mars de l'année suivante**, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille. Toutefois, le juge peut supprimer le bénéfice de ce sursis lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les lieux par voie de fait ([article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution](#)).

Pour plus de détails, voir "[Loyers impayés : la trêve hivernale est finie. Reprise possible des expulsions dès début avril 2018](#)" et "[Question N° 94682 - Assemblée nationale \(Q/R\) du 11 avril 2017](#)"

#### **Exemple de jurisprudence sur une demande de délai rejetée**

En l'espèce, dans le cadre d'une résiliation de bail, le locataire a été débouté de sa demande de délai dans la mesure où il ne justifiait pas de démarches pour trouver un nouveau logement. En effet, il n'avait déposé aucun dossier auprès de bailleurs privés ou sociaux. De plus, il n'avait effectué aucun versement, même partiel, au titre de loyers, charges et indemnités d'occupation. Sa dette locative s'élevait ainsi à 20 000 euros. Enfin, le locataire avait déjà, du fait de la saisine du juge de l'exécution et de l'appel, bénéficié d'un délai de plus de dix-huit mois depuis la décision ayant ordonné son expulsion (CA Dijon, Ch.1., 18 octobre 2016, n° 16/00362).

### **F - La décision du juge**

Le juge rendra un jugement, ou une ordonnance (s'il a été saisi en référé c'est-à-dire en urgence). Il pourra transmettre sa décision au préfet pour qu'il prenne en compte la demande de relogement de l'occupant dans le cadre du PDALPD. Le jugement ou l'ordonnance sera ensuite signifié au locataire, c'est-à-dire porté à sa connaissance par huissier.

Le locataire peut contester la décision qui a été rendue contre lui et faire appel. Il dispose pour cela d'**un mois** (ou de **quinze jours**, seulement s'il fait appel d'une décision rendue en référé). Ce délai court de la signification du jugement ou de l'ordonnance de référé, c'est-à-dire du jour où la décision aura été portée à sa connaissance par huissier.

En principe, l'appel a un effet suspensif, ce qui signifie que la décision ne peut être exécutée tant que la cour d'appel n'a pas rendu son arrêt.

Pourtant, dans deux cas, l'appel n'a pas cet effet, et la décision peut être exécutée sans attendre l'arrêt de la cour d'appel :

- lorsque la décision rendue est une ordonnance de référé ;
- lorsque le juge a ordonné l'exécution provisoire à la demande du bailleur. Cette précision figure alors dans le jugement ([article 524 du code de procédure civile](#)).

### **Quelle responsabilité pour le bailleur et l'huissier ?**

Leur responsabilité peut être engagée lorsqu'ils expulsent, ou tentent d'expulser un locataire sans respecter les règles légales, et en particulier, sans être en possession d'une décision de justice exécutoire.



C'est une responsabilité pénale, car s'introduire chez l'occupant tant que les délais accordés par le juge pour quitter les lieux ne sont pas expirés constitue une violation de domicile, tout comme le fait de couper l'eau ou l'électricité pour tenter de le faire partir. L'occupant ainsi évincé pourra porter plainte auprès du procureur de la République. En effet, un huissier de justice qui s'introduirait ou qui tenterait de s'introduire dans le domicile d'autrui contre le gré de celui-ci hors les cas prévus par la loi, est puni de deux ans de prison et de 30 000 € d'amende (article 432-8 du code pénal). Par ailleurs, le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'Etat (article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution), à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende.

C'est également une responsabilité civile, et le locataire pourra demander des dommages et intérêts en compensation du préjudice subi.

## **G - Le commandement d'avoir à libérer les locaux**

Le plus souvent, le locataire partira de son plein gré. Dans le cas contraire, le bailleur pourra l'y contraindre avec le concours d'un huissier et, au besoin, de la force publique (police ou gendarmerie).

### **Un préalable obligatoire**

La procédure d'expulsion s'applique pour "l'expulsion ou l'évacuation d'un immeuble ou d'un lieu habité" en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Elle ne peut être mise en oeuvre qu'après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux (article L. 411-1 du code des procédures civiles d'exécution). Ce commandement constitue le dernier avertissement fait au locataire et se situe entre le commandement de payer et l'expulsion. Il doit reproduire, à peine de nullité, le texte des articles L. 613-1 à L. 613-5 du code de la construction et de l'habitation qui régissent les différents sursis à expulsion.

Image not found

[https://www.conso.net/sites/default/files/galerie/galimages/Images%20diverses/titre\\_attention\\_3.gif](https://www.conso.net/sites/default/files/galerie/galimages/Images%20diverses/titre_attention_3.gif)

Le fait que le locataire ne réagisse pas après la délivrance du commandement de payer, ne dispense pas le bailleur de lui délivrer un commandement d'avoir à libérer les locaux.

Le commandement d'avoir à libérer les locaux prend la forme d'un acte d'huissier de justice signifié à la personne expulsée et contient à peine de nullité les informations suivantes (article R. 411-1 du code des procédures civiles d'exécution) :

- l'indication du titre exécutoire en vertu duquel l'expulsion est poursuivie ;
- la désignation de la juridiction devant laquelle peuvent être portées les demandes de délais et toutes contestations relatives à l'exécution des opérations d'expulsion ;
- l'indication de la date à partir de laquelle les locaux devront être libérés ;
- l'avertissement qu'à compter de cette date il peut être procédé à l'expulsion forcée du débiteur ainsi qu'à celle de tout occupant de son chef.

Ce commandement peut être délivré dans l'acte de signification du jugement ou séparément.

### **Un délai légal de deux mois**

Le commandement d'avoir à libérer les locaux fait partir le délai légal de **deux mois**. L'huissier l'adresse après la décision d'expulsion. Pendant ce délai de deux mois, l'expulsion du locataire ne peut avoir lieu (article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution). Le juge peut prolonger ce délai jusqu'à **trois mois**, lorsque l'expulsion aurait pour la personne concernée des conséquences d'une dureté exceptionnelle, notamment du fait de la période de l'année considérée ou des circonstances atmosphériques (article L. 412-2 du code des procédures civiles d'exécution).

Ces deux délais ne s'additionnent pas nécessairement : si, par exemple, le jugement accorde au locataire un délai de trois mois à compter de la signification de la décision et que l'huissier signifie, dans le même courrier, la copie de la décision du juge et le commandement d'avoir à libérer les locaux, le locataire ne disposera en tout et pour tout que de trois mois pour partir.

## L'information du préfet et de la CCAPEX

Dès le commandement d'avoir à libérer les locaux, l'huissier de justice chargé de l'exécution de la mesure d'expulsion en saisit le préfet, représentant de l'Etat dans le département, afin que celui-ci en informe la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) prévue à l'[article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990](#) visant à la mise en ?uvre du droit au logement. Le préfet informe le ménage locataire de la possibilité de saisir la commission de médiation en vue d'une demande de relogement au titre du droit au logement opposable (DALO). A défaut de saisine du représentant de l'Etat dans le département par l'huissier, le délai avant l'expiration duquel l'expulsion ne peut avoir lieu est suspendu. Pour saisir la commission de médiation, il est nécessaire de remplir le [formulaire CERFA 15036\\*01](#) "Recours amiable devant la commission départementale de médiation en vue d'une offre de logement".

La saisine du représentant de l'Etat dans le département par l'huissier et l'information de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) par le représentant de l'Etat dans le département s'effectuent par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information ([article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution](#)).

## H - L'expulsion

Pour procéder à l'expulsion, l'huissier doit être en possession d'un titre exécutoire. Cela suppose non seulement qu'une décision judiciaire a été rendue et qu'il n'y a pas eu appel (à moins que le juge n'ait accordé l'exécution provisoire), mais encore que les délais accordés au locataire pour s'acquitter de sa dette ou pour quitter les lieux sont expirés.

### L'évacuation du logement

Une fois les délais expirés, l'huissier pourra se présenter chez le locataire. Souvent, il l'aura informé du jour de sa venue, mais il n'y est pas tenu et peut venir à l'improviste, à condition que ce ne soit ni un dimanche, ni un jour férié (à moins d'une autorisation spéciale du juge justifiée par un cas de nécessité), ni la nuit entre 21 h et 6 h ([article 59 du code de procédure pénale](#)).

Plusieurs situations peuvent se présenter :

- **le locataire accepte de partir** : Le locataire quitte le logement et son mobilier est transporté, à ses frais, dans un lieu qu'il aura désigné,
- **le locataire est absent ou l'huissier rencontre une résistance** : L'huissier ne peut lui-même user de la force si le locataire est absent ou en cas de résistance (refus d'ouvrir la porte, refus de partir, opposition du voisinage). Il doit requérir le concours de la force publique. Il dressera alors un procès-verbal de tentative d'expulsion et demandera l'assistance du commissaire de police ou d'un officier de gendarmerie. C'est alors au préfet qu'il appartiendra d'accorder ou de refuser ce concours, compte tenu des risques que l'expulsion présente pour l'ordre public. S'il le refuse, il engage la responsabilité de l'État et le bailleur pourra demander une indemnisation,
- **Le locataire a abandonné les lieux** : La demande tendant à voir constater la résiliation du bail en vue de la reprise des locaux abandonnés peut être formée par requête. Par la même requête, peut également être demandée la condamnation du locataire au paiement des sommes dues au titre du contrat de bail ( [article 1 du décret n° 2011-945 du 10 août 2011](#) relatif aux procédures de résiliation de baux d'habitation et de reprise des lieux en cas d'abandon).

### Accès de l'huissier de justice aux parties communes d'un immeuble en copropriété

Le propriétaire ou le syndicat de copropriétaires représenté par le syndic doivent permettre aux huissiers de justice d'accéder, pour l'accomplissement de leurs missions de signification ou d'exécution, aux parties communes des immeubles d'habitation. Les huissiers de justice doivent avoir accès non seulement aux boîtes aux lettres mais aussi aux parties communes de l'immeuble ([article L. 111-6-6 du code de la construction et de l'habitation](#)).

### Le sort du mobilier

En principe, les meubles sont transportés en un lieu choisi par le locataire et à ses frais. A défaut, ils sont laissés dans le logement ou entreposés en un autre lieu, à condition qu'il s'agisse d'un "lieu approprié" (ce qui exclut, notamment, le dépôt sur le trottoir). Le procès-verbal d'expulsion qui est remis au locataire en donne l'inventaire, en

indiquant s'ils paraissent ou non avoir une valeur marchande ; il indique l'endroit où ils sont entreposés et fait sommation à la personne expulsée de les retirer dans un délai d'un mois, faute de quoi ils seront mis aux enchères publiques, après autorisation du juge, ou déclarés abandonnés si le juge considère qu'ils sont invendables. La date à laquelle le juge statuera sur le sort des meubles est également précisée dans le procès-verbal.

Lorsque les meubles sont vendus, le prix en est remis au locataire après déduction des sommes dues au bailleur. Les papiers et documents personnels sont placés sous enveloppe scellée et conservés pendant deux ans par l'huissier.

### **L'existence de chartes pour la prévention de l'expulsion**

Le rôle des chartes pour la prévention des expulsions favorise la mobilisation des différents partenaires de manière coordonnée pour réduire le nombre d'expulsions (article 28 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 et article 7-1 de la loi du 31 mai 1990).

Ces chartes sont élaborées dans chaque département et approuvées par le comité responsable du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Elles font l'objet d'une évaluation annuelle devant ce comité et devant la CCAPEX.

### **Pour plus de détails**

> Décret n° 2016-393 du 31 mars 2016 relatif à la charte pour la prévention de l'expulsion

> Instruction du 22 mars 2017 relative à la mise en œuvre du plan interministériel pour la prévention des expulsions locatives

## **3 - LES PROCEDURES DE TRAITEMENT PARTICULIERES EN CAS DE VERSEMENT D'AIDE PERSONNELLE AU LOGEMENT**

### **A - Les aspects généraux**

#### **La définition de l'impayé**

L'impayé de dépense de logement, à savoir le loyer et, le cas échéant, les charges locatives, est constitué quand le locataire est débiteur à l'égard du bailleur d'une somme au moins égale à deux fois le montant **mensuel brut** du loyer hors charges. Lorsque le versement de l'aide personnalisée au logement (APL) est effectué entre les mains du bailleur, cet impayé de dépense de logement est constitué quand le locataire est débiteur à l'égard du bailleur d'une somme au moins égale à deux fois le montant **mensuel net** du loyer hors charges (article R.\* 351-30 du code de la construction et de l'habitation, à l'article R. 831-21 et à l'article D. 542-19 du code de la sécurité sociale).

La notion d'impayé varie donc selon que le versement de l'APL est directement versé au bailleur ou non.

En cas de **versement direct de l'APL ou de l'AL au locataire** : la somme est ici égale au moins à deux fois le montant mensuel brut du loyer hors charges. ?

Exemple :

Loyer hors charges => 270 €

Impayé => 270 € x 2 : **540 €**

En cas de **versement direct de l'APL ou de l'AL au bailleur** : la somme est ici égale à au moins deux fois le montant mensuel net du loyer hors charges. ?

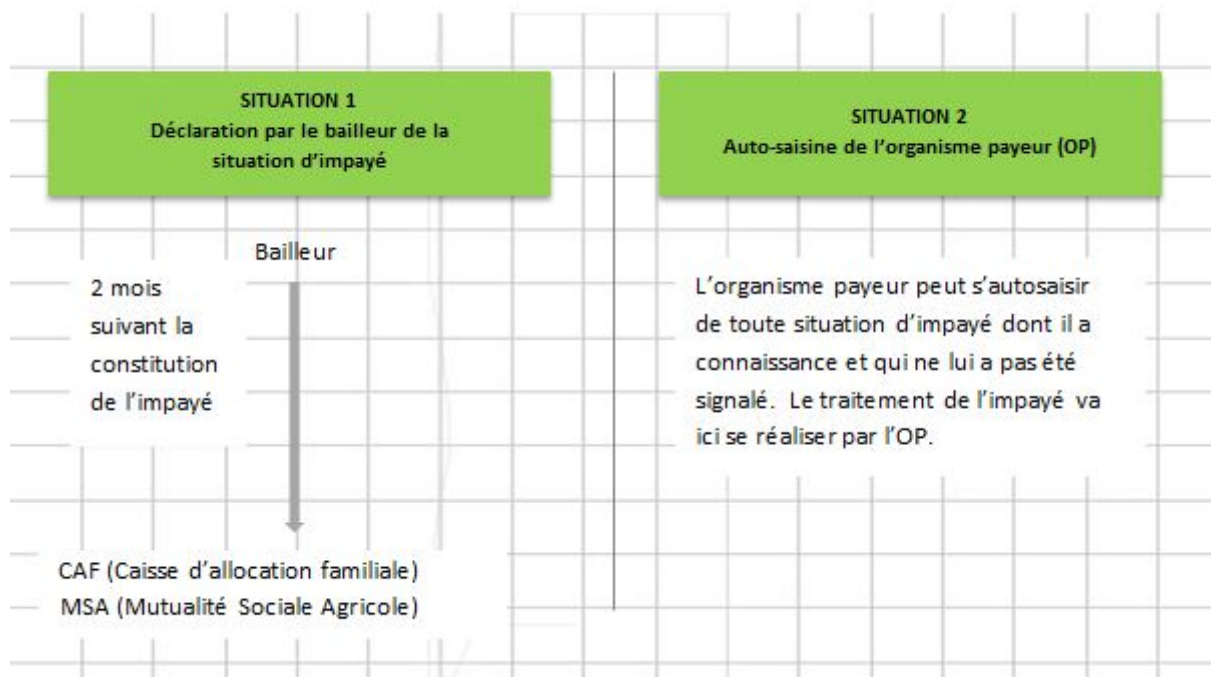
Exemple :

Loyer hors charges => 270 €

Aide au logement => 170 €

Reste à charge pour le locataire => 100 €

Impayé => 100 € x 2 : **200 €**



### Modalités de maintien de l'aide au logement

Lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de la dépense de logement restant à sa charge, il appartient à l'organisme payeur (OP) de décider du maintien du versement de l'APL. Pour les allocataires de bonne foi, cette décision de maintien du versement de l'aide personnalisée au logement est réputée favorable (articles L. 351-12 et suivants du code de la construction et de l'habitation et articles L. 542-2-1 et L. 831-2-1 du code de la sécurité sociale).

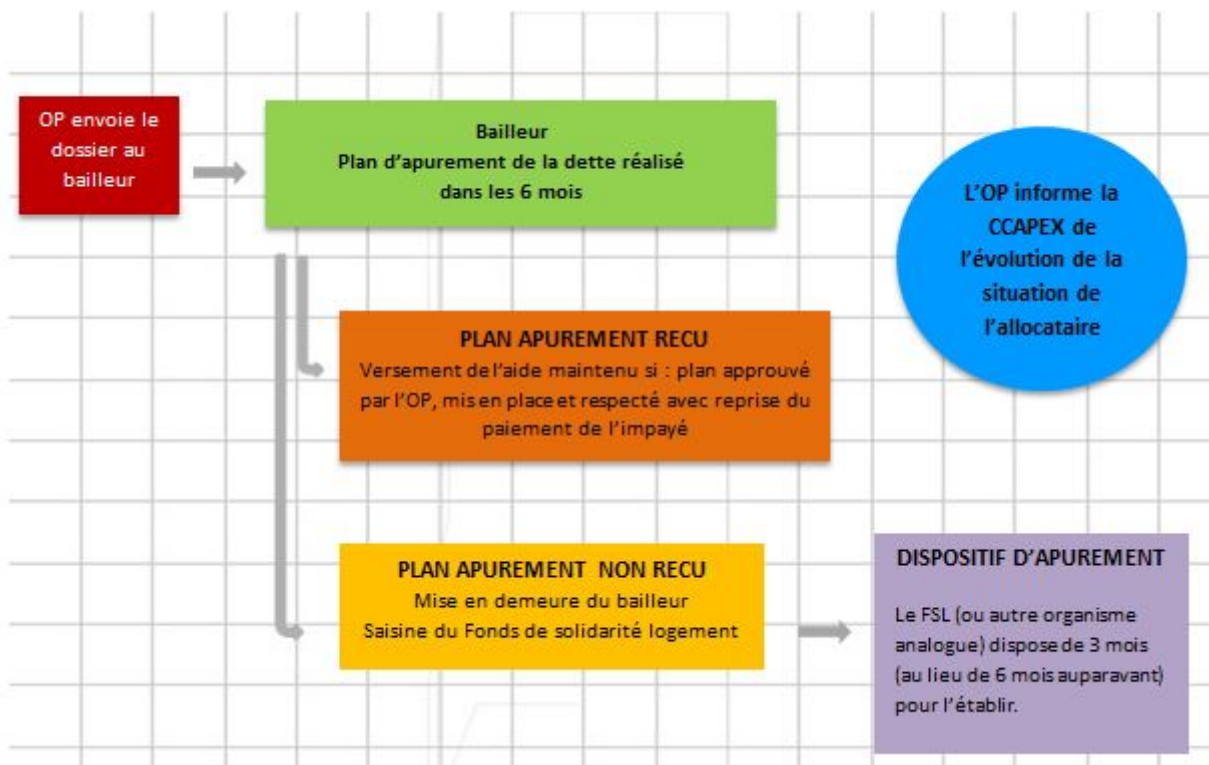
Dans tous les cas, lorsque l'allocataire est en situation d'impayé de dépense de logement, l'organisme payeur informe la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) et met en œuvre selon le montant, soit une procédure de droit commun soit une procédure simplifiée (décret n° 2016-748 du 6 juin 2016).

## B - Les procédures envisagées

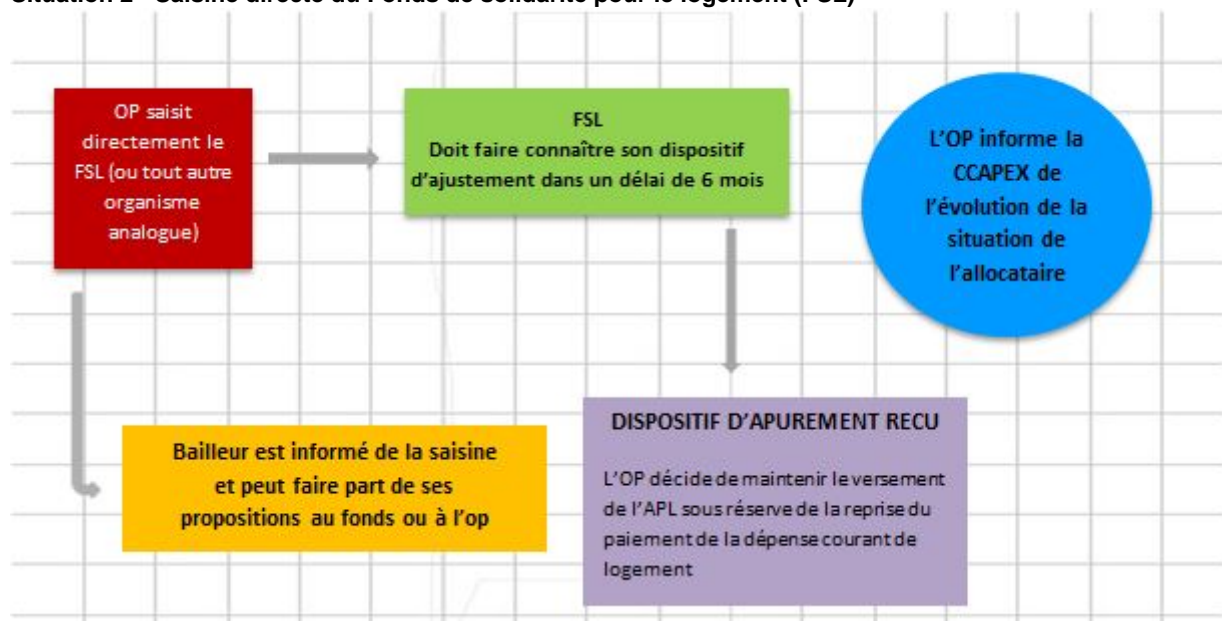
### La procédure de droit commun

L'organisme payeur informe la CCAPEX sur la situation de l'allocataire. Pour se prononcer sur le maintien de l'aide, l'organisme payeur choisit, en fonction de la situation de l'allocataire, l'une des quatre situations suivantes :

#### Situation 1- Saisine du bailleur



### Situation 2 - Saisine directe du Fonds de solidarité pour le logement (FSL)



Un fonds de solidarité pour le logement prévu à l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 ou tout autre organisme à vocation analogue.

### Situation 3 - Défaut de dispositif d'apurement dans les délais prévus aux situations 1 et 2



#### Situation 4 - Bonne exécution du plan ou du dispositif

La bonne exécution du plan ou du dispositif d'apurement est vérifiée au moins tous les six mois par l'organisme payeur.

Image not found

[https://www.conso.net/sites/default/files/galerie/galimages/Images%20diverses/titre\\_attention\\_3.gif](https://www.conso.net/sites/default/files/galerie/galimages/Images%20diverses/titre_attention_3.gif)

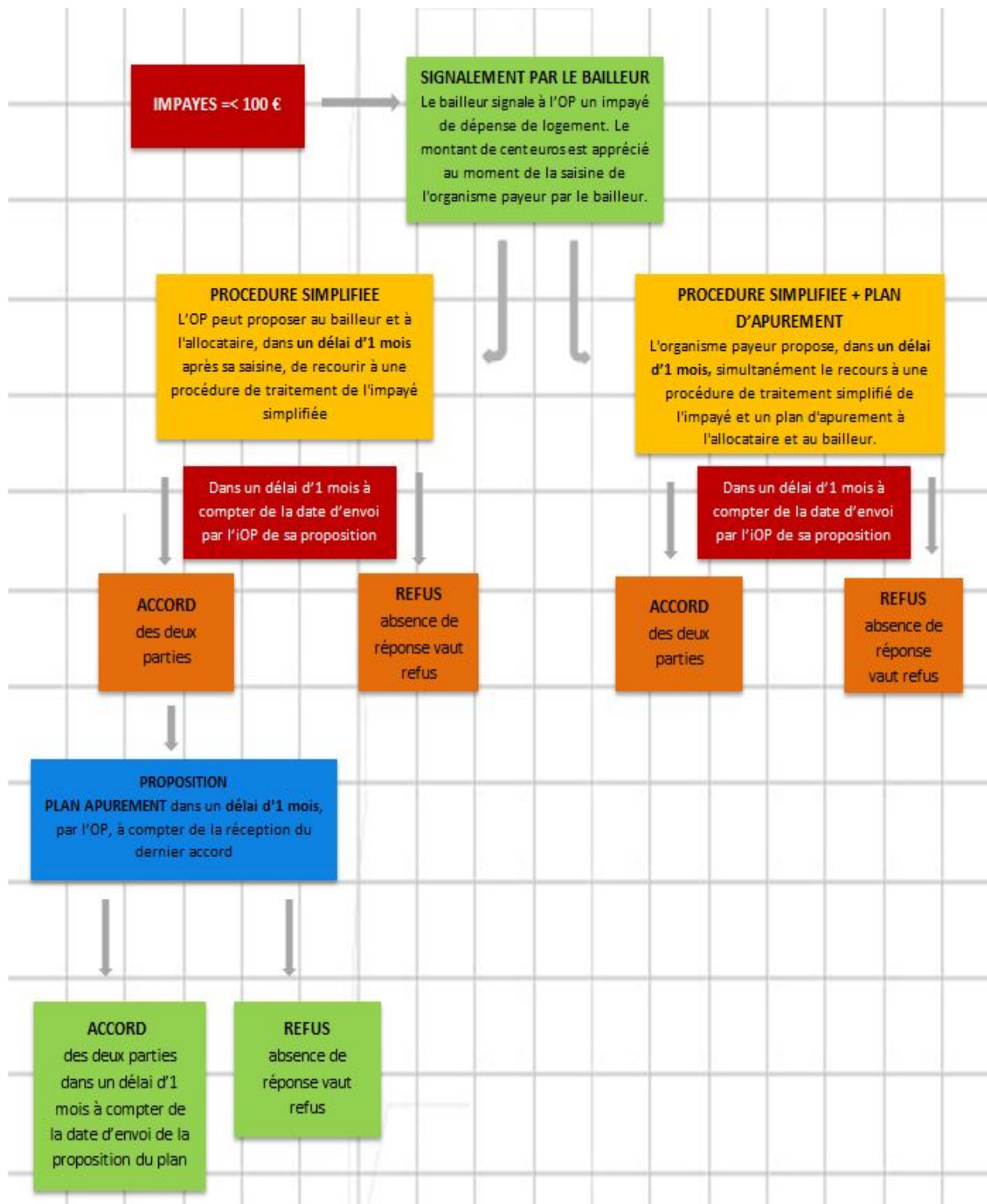
Pour chacune des situations mentionnées aux situations 1, 2 et 3, en cas de mauvaise exécution du plan ou du dispositif d'apurement, ou de non-reprise du paiement de la dépense courante de logement par le locataire, l'organisme payeur suspend le versement de l'aide personnalisée au logement.

Toutefois, si l'allocataire s'acquitte du paiement de la dépense courante de logement, ou s'il se trouve dans une situation sociale difficile et qu'il s'acquitte du paiement de la moitié de la dépense courante de logement, déduction faite de l'aide, l'organisme payeur peut décider du maintien du versement de l'aide personnalisée au logement, notamment pour tenir compte des recommandations de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

#### La procédure simplifiée pour les impayés d'un montant égal ou inférieur à 100 €

Il existe une procédure simplifiée pour les impayés d'un montant égal ou inférieur à 100 euros, mise en place par l'OP avec l'accord du bailleur et de l'allocataire. L'arrêté du 5 août 2016 précise les conditions requises pour la mise en œuvre de cette procédure ainsi que le cadre dans lequel l'organisme payeur élabore un plan d'apurement, entrés en vigueur **depuis le 1er septembre 2016**.

> Pour en savoir plus : "Impayés de loyers jusqu'à 100 € : une procédure de traitement simplifié depuis le 01.09.2016".



L'organisme payeur fixe librement la durée du plan d'apurement, sous réserve que celle-ci n'excède pas **trente-six mois**. Le plan d'apurement devient effectif dès réception par l'organisme payeur de l'accord des deux parties.

Pour l'élaboration du plan d'apurement, l'organisme payeur intègre les évolutions du montant de l'impayé survenues depuis sa saisine par le bailleur, et prend en compte la situation personnelle et professionnelle de l'allocataire, la situation des membres du foyer ainsi que tout élément permettant d'apprécier la situation sociale de l'allocataire. L'allocataire et le bailleur apportent à l'organisme payeur tout élément utile à l'élaboration du plan d'apurement.

Lorsque le plan d'apurement proposé par l'organisme payeur n'est pas approuvé par le bailleur et l'allocataire dans le délai imparti, ou en cas de non-respect du plan d'apurement, cette procédure de traitement de l'impayé prend fin.

## 4 - SE FAIRE AIDER POUR ACCOMPLIR SES DEMARCHES

### L'aide juridictionnelle

Assigner son adversaire ne peut se faire que par l'entremise d'un huissier, qu'il s'agisse pour le bailleur de demander l'expulsion du locataire, ou pour le locataire de demander des délais.

Se faire représenter ou assister par un avocat n'est peut-être pas obligatoire devant le tribunal d'instance ni devant le juge de l'exécution, mais cela peut s'avérer efficace.

Pour bénéficier de cette aide, vous devez remplir le [formulaire CERFA n°15626\\*01](#).

Pour en savoir plus sur l'aide juridictionnelle, consultez le site internet '[service-public.fr](http://service-public.fr)'.

### Les associations de locataires et de consommateurs

Elles renseignent leurs adhérents sur leurs droits et peuvent également les aider à accomplir leurs démarches. Pour adhérer à une association, il vous sera demandé une cotisation annuelle qui vous permettra d'accéder aux services de cette association.

Leurs coordonnées sont disponibles sur le site de l'INC, rubrique "[Associations de consommateurs](#)".

### Plateforme Allô Prévention Expulsion de la Fondation Abbé Pierre

La plateforme est tenue par des bénévoles et des salariés de la Confédération Générale du Logement - Union Parisienne. Les appelants sont informés et conseillés, puis orientés vers des relais locaux afin de rencontrer un juriste, de présenter leurs documents, d'engager des recours ou des aides et, si possible, d'être accompagnés dans leurs démarches.

> Pour en savoir plus : "[Bilan de la plateforme téléphonique ALLÔ PREVENTION EXPULSION 0 810 001 505](#)"

### Les agences départementales pour l'information sur le logement (ADIL)

Il existe une ou plusieurs ADIL dans la quasi-totalité des départements. Chacune dispose d'une équipe de juristes spécialisés dans le domaine du logement qui informent et conseillent gratuitement le public : locataires, bailleurs, copropriétaires, accédants à la propriété, etc.

Les coordonnées de l'ADIL du département concerné sont consultable [sur le site de l'ANIL](#).

### La maison de justice et du droit (MJD)

Les maisons de justice et du droit ont vocation à être un lieu d'accueil, d'écoute, d'orientation et d'information des justiciables sur leurs droits et obligations. Ils peuvent y bénéficier d'une aide pour accomplir leurs démarches ainsi que de consultations juridiques assurées par des avocats, des notaires, des huissiers de justice ou des associations. Ces prestations sont gratuites et confidentielles. Il existe actuellement une centaine de MJD en France. Les coordonnées des MJD sont accessibles en mairie, à la préfecture ou sur [le site Internet du ministère de la Justice](#).

### Pour en savoir plus

> Brochure ADIL, "[Prévenir et faire face aux impayés de loyers](#)", 2017

> [Prévention des expulsions / commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives / CCAPEX - ANIL - 31 mars 2017](#)

> Procédure d'expulsion : [livre IV du code des procédures civiles d'exécution \(articles L. 411-1 à L. 451-1\)](#).

> Source : [Ministère de la Justice - Chiffres-clés 2016](#) : 159 710 demandes pour paiement des loyers et/ou résiliation-expulsion dont 72 010 (45 %) en procédure de référé / 494 127 injonctions de payer (Ministère de la Justice/SG/SDSE, Répertoire général civil)

> [Décret n° 2016-748 du 6 juin 2016 relatif aux aides personnelles au logement dont les articles R. 831-21-1 et article D. 542-22](#)

> [Arrêté du 5 août 2016 relatif au maintien des aides personnelles au logement en cas d'impayés de dépense de logement d'un montant égal ou inférieur à cent euros](#)

> Aides personnelles au logement : traitement des impayés, [ANIL, août 2016](#)



> Prévention des expulsions / commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives / CCAPEX - 2 novembre 2015

> Site de la Fondation Abbé Pierre, "La procédure d'expulsion pour impayé de loyer ou défaut du dépôt de garantie", 2014

> Statistiques produites par le ministère de la justice et des libertés sur les contentieux ayant trait au logement, 2010

Laurine CARACCHIOLI, Juriste à l'Institut national de la consommation

---

**URL source:** <https://www.inc-conso.fr/content/impayes-de-loyers-et-expulsion-du-locataire>