

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](#)

## PRÉVENIR L'EXPULSION, LUTTER CONTRE L'EXCLUSION

Date de publication : **13/02/2018** - Logement/immobilier

S'il est trop tard et que le locataire n'est plus en mesure d'assurer le paiement de ses loyers, la première solution est de dialoguer avec son propriétaire afin d'essayer de régler le problème à l'amiable, en échelonnant le paiement par exemple. Le pire est de ne rien dire par crainte de la réaction de son propriétaire. Dans des cas extrêmes, il est conseillé au locataire de quitter les lieux de son plein gré car la procédure d'expulsion forcée en présence d'un huissier de justice ou même de la force publique, est douloureuse à vivre.

Si le locataire ne peut plus du tout faire face à ses impayés, il peut saisir la Commission de surendettement afin de constituer un dossier pour échelonner ses dettes de paiement. Si le dossier est recevable, le juge du tribunal d'instance peut également accorder des délais de paiement, voire la suspension des mesures d'expulsion.



**Bon à savoir**

Il existe une plateforme téléphonique créée par la fondation Abbé-Pierre "Allô Prévention Expulsion" dont le numéro est le 0810 001 505 (coût d'un appel local). Cette plateforme conseille les personnes en situation de détresse qui ne savent pas vers qui se tourner.

### 1 - Les étapes clés

#### 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. 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.

---

### Commandement de payer

Le commandement de payer, délivré par acte extrajudiciaire, est signifié par huissier de justice au locataire et lui ordonne de s'acquitter de sa dette. A compter de cette notification, le locataire a généralement **deux mois** pour s'acquitter de sa dette ou demander des délais de paiement. A l'issue des deux mois, le contrat est résilié. Après cette première étape, vient le procès devant le tribunal d'Instance du lieu où est situé l'immeuble.

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. ?

#### **Le délai de deux mois doit être visé**

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux (article 24, I, alinéa 1er, de la loi du 6 juillet 1989). Selon un arrêt de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence, la clause qui n'indique pas ce délai a pour effet de faire échec aux dispositions d'ordre public de la loi de 1989. Ainsi, le commandement de payer, délivré sur le fondement de cette clause, ne peut produire effet. La demande du bailleur de voir constater la résiliation du bail et ordonner l'expulsion du locataire est donc rejetée (CA Aix-en-Provence, 1er ch. C, 24 mai 2017, n° RG : 16/03051).

### 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 directement à la 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).

L'assignation informe le locataire qu'il est convoqué à une audience dont la date est fixée 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'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.

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 (article L. 412-3 du Code des procédures civiles d'exécution),
- 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. Le juge doit tenir compte de la bonne foi du locataire et de sa situation économique et familiale,
- 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.

### **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). 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. 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).

### **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).

## **2 - Trêve hivernale**

Malgré une décision d'expulsion passée en force de chose jugée (ou définitive lorsqu'elle n'est susceptible d'aucune voie de recours) 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 "Expulsion : fin de la trêve hivernale au 1 er avril 2017" et "Question N° 94682 - Assemblée nationale (Q/R) du 11 avril 2017".

### **Trêve hivernale et facture d'électricité, gaz, chaleur et eau**

Selon l'article L. 115-3 du Code de l'action sociale et des familles, **du 1er novembre de chaque année au 31 mars de l'année suivante**, les fournisseurs d'électricité, de chaleur, de gaz ne peuvent procéder, dans une résidence principale, à l'interruption, y compris par résiliation de contrat, pour non-paiement des factures, de la fourniture d'électricité, de chaleur ou de gaz aux personnes ou familles.

Les fournisseurs d'énergie ont l'interdiction de couper l'énergie en cas de factures non payées, même si le locataire ne bénéficie pas d'une aide du Fonds de solidarité pour le logement (FSL), des tarifs sociaux ou du chèque énergie. Les fournisseurs d'électricité ont la possibilité de réduire la puissance sauf si le locataire bénéficie du tarif de première nécessité ou du chèque énergie.

Si le locataire ne bénéficie pas des aides, il devra payer l'ensemble de sa facture à la sortie de la trêve hivernale sous peine de voir son énergie coupée. Dans tous les cas, le décret n° 2008-780 impose aux fournisseurs de tenir à disposition des consommateurs en difficulté les coordonnées des services sociaux du département et, le cas échéant, des services sociaux communaux.

> Pour plus de détails sur les contrats d'énergie, voir la fiche pratique INC J 253 "Les contrats de fourniture d'énergie en quinze questions".

### **3 - Le droit au logement opposable (DALO)**

C'est la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale qui a institué le droit au logement opposable.

Ce dispositif concerne toute personne qui ne parvient pas à accéder ou se maintenir par ses propres moyens dans un logement ou un hébergement décent, et qui peut ainsi, depuis le 1er janvier 2008 faire valoir son droit à un logement.

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

> Fiche pratique de l'Institut national de la consommation : "J 166 - Impayés de loyers et expulsion du locataire".

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