



Logement social (HLM) : le bailleur peut-il résilier le bail ?

Vérfifié le 13 janvier 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

La durée d'un bail pour un logement social est fixée pour une durée indéterminée. Mais ce bail peut être résilié par le bailleur, en cas de non respect de certaines règles ou conditions.

Plafond de ressources dépassé

Chaque année, le bailleur adresse au locataire une *enquête ressources*. Votre bail peut être résilié :

- si l'*enquête ressources* fait apparaître, pour la 2^e année consécutive que vos revenus (ensemble des ressources des personnes de votre foyer) sont supérieures à 1,5 fois le plafond de ressources pour obtenir un logement social (dit logement prêt locatif social (PLS)) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869>).
- et si votre logement est situé une zone Abis, A ou B1 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R46110>).

Pour connaître la zone où se situe votre logement :



Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C

Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

Accéder au
simulateur ↗

(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>)

Le bailleur vous informe de votre situation dès que les résultats de l'*enquête ressources* font apparaître, pour la 2^e année consécutive, ce dépassement du plafond.

Vous devez quitter les lieux dans un délai de 18 mois à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la 2^e année consécutive, un dépassement des ressources.

Par exemple, pour un dépassement constaté en 2017 et en 2018 (2 années consécutives) :

- le délai est calculé à partir du 1^{er} janvier 2019,
- vous perdez le droit de rester dans les lieux le 1^{er} juillet 2020.

Le bailleur vous notifie par lettre recommandée avec avis de réception (ou par acte d'huissier), la date limite de départ 6 mois avant la fin du délai de 18 mois.

Le bailleur n'a pas à vous faire de proposition de relogement.

Cette procédure s'interrompt :

- si, durant le délai de 18 mois, vous informez votre bailleur que vos revenus sont devenus inférieurs aux plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement dit prêt locatif social (PLS) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869>)
- ou si vous atteignez l'âge de 65 ans jusqu'à l'année où apparaît pour la 2^e fois consécutive ce dépassement du plafond.

Exemple :

si vos ressources sont trop élevées durant les années 2017 et 2018, la procédure s'interrompt lorsque vous atteignez l'âge de 65 ans pendant l'année 2017 ou pendant l'année 2018.

Toutefois, vous ne pouvez pas être contraint de quitter votre logement, quels que soient vos revenus :

- si vous avez 65 ans ou plus
- ou si vous avez un handicap ou à votre charge une personne présentant un handicap
- ou si votre logement est situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ↗ (<https://sig.ville.gouv.fr/Atlas/QP/>)
- ou si vous habitez depuis le 31 décembre 2014 dans une zone urbaine sensible (Zus) ↗ (<https://sig.ville.gouv.fr/>) qui n'a pas été reclassée en quartier prioritaire de la politique de la ville à partir du 1^{er} janvier 2015

Démolition du logement

Si votre logement doit être démolit, votre bailleur doit vous proposer au moins 3 nouveaux logements adaptés à vos besoins et à vos ressources. Le nouveau logement doit en outre être situé à proximité du logement que vous quittez.

Cas général

L'offre de relogement doit se situer :

- dans votre commune
- ou dans une commune limitrophe et en n'étant pas éloignée de plus de 5 km.

Commune divisée en cantons

L'offre de relogement doit se situer :

- dans votre canton
- ou dans les cantons limitrophes de votre canton inclus dans votre commune
- ou dans les cantons limitrophes de votre canton inclus dans les communes limitrophes.

Paris, Lyon, Marseille

L'offre de relogement doit se situer :

- dans votre arrondissement
- ou dans les arrondissements limitrophes
- ou dans les communes limitrophes de votre arrondissement.

Si vous refusez les 3 offres, vous perdez votre droit au maintien dans les lieux. Vous devrez alors quitter les lieux à l'expiration d'un délai de 6 mois. Ce délai court à compter de la notification de la 3^e offre de relogement.

Autres cas

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Non-paiement du loyer et des charges

Le non-paiement de votre **loyer** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1214>) et des **charges** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>) aux termes convenus peut causer la résiliation de votre bail si une décision de justice a été prise dans ce sens.

Cependant, l'expulsion peut être automatique si une **clause résolutoire** s'applique. En pratique, cette clause existe dans la plupart des contrats de location. Le bailleur vous adresse un commandement de payer. Si vous ne payez pas dans un délai de 2 mois, le bailleur peut saisir le juge pour lui demander de constater que le bail est résilié et prononcer l'expulsion. Le juge peut vous accorder un délai de paiement s'il estime que vous êtes en situation de régler votre dette. Si vous payez dans le délai, vous pouvez rester dans le logement.

Troubles du voisinage

Si vous êtes la cause de troubles de voisinage :

- Le bailleur peut vous proposer une offre de relogement correspondant à vos besoins afin de ramener le calme dans l'immeuble. En cas de refus ou d'absence de réponse de votre part après un délai d'1 mois à partir de l'envoi de l'offre par lettre recommandée avec accusé de réception, votre bailleur peut saisir la justice pour demander votre expulsion.
- Le bailleur peut ne vous faire aucune offre de relogement et lancer directement une procédure judiciaire pour demander votre expulsion.

Dans tous les cas, il doit s'écouler un délai de 3 mois entre la **notification** de votre assignation au tribunal et la date de l'audience.

Si votre bail contient une **clause résolutoire** (c'est le cas la plupart du temps), le juge ordonne automatiquement votre expulsion. Si votre bail n'en contient pas, le juge a le pouvoir d'apprécier la situation.

Si le juge prononce votre expulsion, vous aurez un délai de 2 mois minimum pour quitter les lieux. Toutefois, si vous avez refusé les éventuelles propositions de relogement, le juge peut réduire ou supprimer ce délai minimal de 2 mois.

Absence de réponse à l'enquête ressources

Chaque année, le bailleur adresse au locataire une **enquête ressources**. Votre bail peut être résilié :

- si vous ne répondez pas pendant 2 années consécutives à l'enquête sur vos ressources adressée par votre bailleur
- et si votre logement est situé dans certaines communes qui correspondent aux zones Abis, A ou B.

Pour savoir si votre commune est concernée, vous pouvez utiliser ce simulateur :

Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C

Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

Accéder au
simulateur ↗

(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>)

Le bailleur n'a pas à vous faire de proposition de logement.

Vous devrez alors quitter les lieux dans un délai de 18 mois à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit ces 2 années.

Six mois avant le terme du délai de 18 mois, le bailleur vous indique la date à laquelle vous devrez avoir quitté les lieux :

- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception,
- ou par acte d'huissier.

Cette procédure s'interrompt :

- si, au cours du délai de 18 mois, vous adressez au bailleur les documents et renseignements demandés dans l'enquête ressources et justifiant que vos ressources sont inférieures au plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement dit prêt locatif social (PLS) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869>),
- ou si vous atteignez l'âge de 65 ans jusqu'à la 2e année consécutive sans réponse à l'enquête ressources.

Par ailleurs, vous ne pouvez pas être contraint de quitter votre logement, y compris si vous ne répondez pas à l'enquête ressources :

- lorsque vous avez 65 ans ou plus,
- ou lorsque vous avez un handicap ou à votre charge une personne présentant un handicap,
- ou lorsque votre logement est situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville [☞] (<https://sig.ville.gouv.fr/Atlas/QP/>),
- ou si vous habitez depuis le 31 décembre 2014 dans une zone urbaine sensible [☞] (<https://sig.ville.gouv.fr/>) (Zus) qui n'a pas été reclassée en quartier prioritaire de la politique de la ville à partir du 1^{er} janvier 2015. Cette exemption disparaîtra toutefois à partir du 1^{er} janvier 2021.

Logement insuffisamment occupé dans l'année

Votre logement doit être occupé au moins 8 mois par an, sauf motifs légitimes (obligation professionnelle, raison de santé, ou cas de force majeure), par vous ou les personnes qui vivent habituellement dans votre foyer.

Dans le cas contraire, le bailleur peut vous délivrer une assignation en justice avec un délai de 3 mois avant l'audience. Si l'expulsion est prononcée, vous aurez de 2 à 3 mois pour quitter les lieux.

Logement sous-loué

Sous certaines conditions (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2449>), la **sous-location d'une partie du logement** est admise.

En revanche, il est interdit de sous-louer tout le logement. Si vous ne respectez pas cette interdiction, le bailleur peut saisir le juge pour qu'il résilie votre bail.

Logements échangés

Sous certaines conditions particulières (taille des logements, composition des familles, ...) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1239>), l'échange de logements entre locataires est autorisé.

Dans tous les autres cas, vous devez obtenir l'accord du bailleur. Si vous ne respectez pas cette obligation, le juge peut résilier leur bail, à la demande du bailleur.

Logement cédé

Il est interdit de céder (gratuitement ou non) son logement.

Si vous ne respectez pas cette interdiction, le juge peut résilier votre bail à la demande du bailleur.

Logement devenu trop grand ("sous-occupation du logement")

Si votre logement est sous-occupé, votre bailleur doit vous proposer au moins 3 nouveaux logements adaptés à vos besoins, même si vous dépassez les plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement social.

Ces offres doivent répondre aux 3 caractéristiques suivantes :

- Satisfaire aux conditions de décence (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>)
- Être situé dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes
- Être à un loyer inférieur à celui de votre logement d'origine.

En cas d'acceptation d'une offre, vous bénéficiez d'une aide à la mobilité. Elle couvre :

- Les dépenses de déménagement. Soit le bailleur finance votre déménagement à hauteur de 1 000 € et choisit l'entreprise de déménagement, soit il verse la somme forfaitaire de 400 € pour couvrir les frais occasionnés par ce déménagement. Ce versement est alors effectué dans le mois qui suit la remise des clés de l'ancien logement.
- Les frais relatifs à l'ouverture, à la fermeture ou le transfert d'abonnements aux réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphonie
- Les travaux de remise à niveau de la qualité du nouveau logement proposé par rapport à l'ancien logement. À la demande du locataire, le bailleur effectue ces travaux avant l'emménagement et ce, dans la limite d'un certain montant.

Montant des travaux à la charge du bailleur selon la situation du locataire

Locataire : nombre de personnes à charge	Montant à la charge du bailleur
0	1 500 €
1	2 000 €
2	2 500 €
3	3 000 €
4	3 500 €
Par personne supplémentaire	+ 500 €

Dans certaines zones géographiques, la 3^e offre de logement est accompagnée de la lettre de préavis (congé) donné par votre bailleur. En cas de refus de cette dernière offre, votre bail sera résilié. Vous devrez quitter les lieux dans un délai de 6 mois à compter de la notification de cette 3^e offre de logement.

Toutefois, vous ne perdez pas votre droit au maintien dans les lieux, même lorsque votre logement devient sous-occupé, si vous êtes dans l'une des situations suivantes :

- Âgé(e) de plus de 65 ans
- En situation de handicap
- Vous présentez une perte d'autonomie physique ou psychique
- Vous avez à votre charge une personne en situation de handicap
- Vous avez à votre charge présentant une perte d'autonomie physique ou psychique.

Les personnes considérées comme *personnes vivant au foyer* sont les personnes suivantes :

- Vous-même (*demandeur*)
- Votre *codemandeur*: époux ou partenaire de Pacs ou concubin, ou un membre de votre famille qui n'est pas à votre charge (uniquement parmi grand-père, grand-mère, mère, père, fils, fille, petite-fille, petit-fils, frère, sœur)
- Personnes et enfants figurant sur votre avis d'imposition ou celui de votre *codemandeur*
Il s'agit des enfants handicapés quel que soit leur âge, des enfants de moins de 21 ans (y compris en garde alternée si déclarés au domicile de chacun des parents), les étudiants de moins de 25 ans et les personnes ayant une carte mobilité inclusion invalidité (ou carte d'invalidité).

Logement adapté au handicap, mais aucune personne handicapée ne l'occupe

Si vous bénéficiez d'un logement social adapté au handicap et que vous avez moins de 65 ans, votre bail peut être résilié si la personne handicapée ayant justifié l'attribution d'un tel logement (vous ou une personne à votre charge) n'occupe plus le logement.

Le bailleur doit vous proposer au moins 3 nouveaux logements adaptés à vos besoins.

Ces offres doivent répondre aux 3 caractéristiques suivantes :

- Satisfaire aux conditions de décence (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>),
- Être situé dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes,
- Être à un loyer inférieur à celui du logement d'origine.

En cas d'acceptation d'une offre, vous bénéficiez d'une aide à la mobilité. Elle couvre :

- Les dépenses de déménagement. Soit le bailleur finance votre déménagement à hauteur de 1 000 € et choisit l'entreprise de déménagement, soit il verse la somme forfaitaire de 400 € pour couvrir les frais occasionnés par ce déménagement. Ce versement est alors effectué dans le mois qui suit la remise des clés de l'ancien logement.
- Les frais relatifs à l'ouverture, à la fermeture ou le transfert d'abonnements aux réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphonie.
- Les travaux de remise à niveau de la qualité du nouveau logement proposé par rapport à l'ancien logement. À la demande du locataire, le bailleur effectue ces travaux avant l'emménagement et ce, dans la limite d'un certain montant.

Montant à la charge du bailleur selon la situation du locataire

Locataire : nombre de personnes à charge	Montant à la charge du bailleur
0	1 500 €
1	2 000 €
2	2 500 €
3	3 000 €
4	3 500 €
Par personne supplémentaire	+ 500 €

Si vous refusez ces 3 offres, votre bail peut être résilié.

Vous devrez alors quitter les lieux à l'expiration d'un délai :

- de 6 mois
- ou 18 mois en cas de décès d'une personne handicapée dont vous aviez la charge.

Ce délai court à compter de la notification de la 3^e offre de relogement.

Textes de loi et références

- Code de la construction et de l'habitation : articles L442-1 à L442-12 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006159074/)
(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006159074/)
Plafond ressources (L442-3-3, L442-4), Démolition (L442-6), nombre d'occupants insuffisant (L442-31-1, L442-3-2)
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 4 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806566/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806566/)
Clause résolutoire
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 24 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023276303&cidTexte=JORFTEXT00000509310) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023276303&cidTexte=JORFTEXT00000509310>)
Non-paiement du loyer et des charges
- Code de la construction et de l'habitation : article L442-4-1 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006825423&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006825423&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)
Troubles du voisinage : relogement
- Code des procédures civiles d'exécution : articles L412-1 à L412-8 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000025024948/LEGISCTA000025026032)
(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000025024948/LEGISCTA000025026032)
Troubles du voisinage : délai de départ : L412-1, L142-2, L412-5
- Code de la construction et de l'habitation : article L442-3-5 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033939742/) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033939742/)
Sous-location ou cession ou échange illégaux, Durée d'occupation insuffisante
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 2 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037669833/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037669833/)
Durée d'occupation insuffisante
- Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 sur les rapports locatifs : article 10 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020459188&cidTexte=LEGITEXT000006068038/) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020459188&cidTexte=LEGITEXT000006068038/>)
Logement non-occupé
- Code de la construction et de l'habitation : article L621-2 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000006825831) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000006825831>)
Personnes ayant pour résidence principale le logement
- Code de la construction et de l'habitation : articles R442-1 à R442-5 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006177653&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006177653&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)
Montant de l'aide à la mobilité : R442-3-2
- Code de la construction et de l'habitation : article L442-3-4 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000033943115&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000033943115&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)
À partir de 2018 : absence de réponse à l'enquête ressources
- Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 sur les rapports locatifs [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006068038/) (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006068038/>)
Démolition : article 13 bis

Services en ligne et formulaires

- Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R46110>)
Simulateur

Pour en savoir plus

- Votre adresse est-elle un quartier prioritaire de la politique de la ville ? [↗](https://sig.ville.gouv.fr/) (<https://sig.ville.gouv.fr/>)

