



## Loyers impayés et expulsion du locataire


Vérfifié le 26 mars 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

En cas de loyer impayé, le propriétaire doit s'adresser à son assureur ou à la caution de son locataire. Si le locataire bénéficie d'une allocation logement, le bailleur a obligation de prévenir la Caf ou la MSA. La résiliation du bail (étape préalable à l'expulsion) peut ensuite être prononcée par le juge, de façon "automatique" si le bail contient une *clause résolutoire*. Le juge peut aussi la prononcer après examen de la situation (on parle alors de *résiliation judiciaire*).

### Faire appel à la caution ou à l'assurance

Dès le 1<sup>er</sup> impayé de loyer et avant toute action tendant à demander la résiliation du bail, le propriétaire doit s'adresser :

- à la personne qui s'est portée **caution** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31267>) pour le locataire, lorsqu'il en existe une,
- ou à Action Logement, si le locataire a souscrit la **garantie Visale** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33453>),
- ou à son assureur s'il a souscrit une **assurance garantissant les impayés de loyer** (<https://www.inc-conso.fr/content/sassurer-contre-les-loyers-impayes-la-garantie-des-loyers-impayes-gli>).

 **À noter** : propriétaire et locataire peuvent choisir de faire appel à un **conciliateur de justice** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736>) pour formaliser un accord (exemple : étalement du remboursement).

### Prévenir la caisse d'allocations familiales

Si le locataire est bénéficiaire d'une aide au logement, le propriétaire a obligation de **prévenir la Caf (ou la CMSA) dans les meilleurs délais, afin qu'elle enclenche une procédure pour impayé** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32037>).

La Caf (ou CMSA) considère qu'il y a impayé :

Allocation logement versée au locataire

Pour la Caf (ou CMSA), il y a impayé dès que la dette du locataire est égale à 2 fois le loyer hors charges.

Par exemple :

- un loyer de 430 €
- des charges mensuelles de 90 €
- une aide au logement de 200 €

L'impayé est établi lorsque la dette est de :

$$430 \times 2 = 860 \text{ €}$$

Allocation logement versée au propriétaire

Pour la Caf (ou CMSA), il y a impayé dès que la dette du locataire est égale à 2 fois le loyer net (loyer moins l'aide au logement) hors charges.

Par exemple :

- un loyer de 430 €
- des charges mensuelles de 90 €
- une aide au logement de 200 €

L'impayé est établi lorsque la dette est de :

$$430 - 200 = 230$$

$$230 \times 2 = 460 \text{ €}$$

### Résiliation du bail

La procédure de résiliation dépend de la présence ou non dans le contrat de bail d'une *clause résolutoire*. Il doit s'agir d'une clause prévoyant que le bail sera résilié automatiquement en cas de non-paiement du loyer et des charges aux échéances convenues. En pratique, cette clause existe dans la plupart des contrats de location.

Si le bail ne contient pas de *clause résolutoire*, on parle alors de *résiliation judiciaire*.

Résiliation par la clause résolutoire

**Commandement de payer**

Si le bail contient une *clause résolutoire*, le propriétaire doit prendre contact avec un huissier (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2158>) pour qu'il envoie au locataire (et à la personne qui s'est portée caution) un *commandement de payer* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R2698>) précisant les sommes réclamées.

Si le locataire conteste les sommes réclamées, il peut contacter le propriétaire et, à défaut d'accord, il doit saisir le juge du tribunal de son domicile.

Où s'adresser ?

- Tribunal judiciaire ou de proximité ↗ (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

#### Délais de paiement

Le locataire a 2 mois pour payer les sommes réclamées et les frais d'huissier. S'il ne peut pas les payer, il peut durant ce délai :

- demander des délais de paiement au juge en saisissant le tribunal de son domicile,
- demander ponctuellement une aide financière à **unfonds de solidarité pour le logement (FSL)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1334>).
- Tribunal judiciaire ou de proximité ↗ (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

À l'issue du délai de 2 mois (ou du délai de paiement accordé par le juge) :

- si le locataire a payé les sommes dues, il peut rester dans le logement,
- si le locataire n'a pas payé les sommes dues, le propriétaire doit saisir le tribunal pour qu'il constate que le bail est résilié et qu'il prononce l'expulsion. Le propriétaire peut saisir le juge en **référé** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1378>).  
Le juge peut encore accorder des délais de paiement au locataire qui est en capacité de régler sa dette locative. Durant ce délai, les effets de la clause résolutoire sont suspendus.
- Tribunal judiciaire ou de proximité ↗ (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Résiliation judiciaire

#### Assignation en justice

Si le bail ne contient pas de *clause résolutoire*, le propriétaire doit faire appel à un huissier (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2158>) pour qu'il assigne le locataire devant le tribunal et obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

Avant d'assigner le locataire en justice, le propriétaire peut lui adresser une *mise en demeure* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R2705>) de respecter ses engagements, mais il n'y est pas obligé.

#### Décision du juge

Le tribunal apprécie si la faute du locataire est d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail et l'expulsion.

Après examen de la situation financière du locataire, le juge peut décider d'accorder des délais de paiement s'il estime que la dette pourra être payée. Si ce n'est pas le cas, le juge peut prononcer la résiliation du bail et ordonner l'expulsion du locataire.

Lorsque le juge a ordonné la résiliation du bail et l'expulsion du locataire, le propriétaire doit envoyer au locataire par huissier un *commandement de quitter les lieux*.

#### Délais pour quitter le logement

À partir de la réception du *commandement de quitter les lieux*, le locataire a 2 mois pour quitter le logement. Il peut saisir le juge de l'exécution pour obtenir un délai supplémentaire.

Le juge peut accorder un délai supplémentaire allant de 3 mois à 3 ans maximum, selon la situation du locataire (âge, état de santé, situation familiale).

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

- Ministère chargé de la justice

Accéder au  
formulaire(pdf - 97.4 KB) ↗  
([https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa\\_15426.do](https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_15426.do))

☰ Consulter la notice en ligne

- > **Notice pour demander un délai à une mesure d'expulsion - Requête au juge de l'exécution** ↗ (<https://www.formulaires.service-public.fr/gf/getNotice.do?cerfaNotice=52027&cerfaFormulaire=15426>)

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) ↗ (https://www.justice.fr/recherche/annuaires)

## Expulsion

Intervention d'un huissier

La procédure d'expulsion doit être mise en œuvre par un huissier. L'huissier peut annoncer préalablement sa visite, mais ce n'est pas obligatoire. L'huissier doit se présenter au logement les *jours ouvrables* (https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17508) entre 6 heures et 21 heures.

**⚠ Attention :** le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indécrot est passible de 3 ans de prison et de 30 000 € d'amende.

Selon que le locataire est présent ou non

Le jour de l'expulsion :

- si le locataire refuse d'ouvrir la porte : l'huissier dresse un procès-verbal de tentative d'expulsion qui relate son échec et fait appel à une autorité de police,
- si le locataire est absent : l'huissier ne peut pénétrer dans le logement que s'il est accompagné d'une autorité de police et d'un serrurier. L'huissier dresse ensuite un procès-verbal d'expulsion. Il informe le locataire par une affiche placardée sur la porte par laquelle il lui signifie qu'il ne peut plus pénétrer dans le logement,
- si le locataire n'émet aucune protestation pour quitter les lieux : l'huissier dresse un procès-verbal dans lequel il procède à l'inventaire des meubles.

Si des meubles ont été laissés

Si des biens ont été laissés sur place ou déposés par l'huissier dans un local approprié, le procès-verbal d'expulsion doit obligatoirement contenir :

- l'inventaire de ces biens, avec l'indication qu'ils paraissent avoir ou non une valeur marchande,
- la mention du lieu et les conditions d'accès au local où ils ont été déposés,
- l'obligation pour la personne expulsée, en caractères très apparents, d'avoir à retirer ses biens dans le délai de 2 mois non renouvelable à partir de la remise ou de la signification du procès-verbal. Les biens non retirés sont vendus aux enchères publiques dans le cas où l'inventaire indique qu'ils paraissent avoir une valeur marchande. Sinon, les biens sont considérés comme abandonnés sauf les papiers et documents personnels qui sont placés sous enveloppe scellée et conservés pendant 2 ans par l'huissier,
- la mention de la possibilité, pour la personne expulsée, de contester l'absence de valeur marchande des biens dans le délai d'1 mois à partir de la remise ou de la signification du procès-verbal,
- l'indication du juge territorialement compétent pour connaître de la contestation,
- et la reproduction des articles [R. 121-6](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025938306&idSectionTA=LEGISCTA000025938304&cidTexte=LEGITEXT000025024948) à [R. 121-10](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000039066541&cidTexte=LEGITEXT000025024948) ↗ (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025938306&idSectionTA=LEGISCTA000025938304&cidTexte=LEGITEXT000025024948), [R 442-2](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000039066541&cidTexte=LEGITEXT000025024948) ↗ (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000039066541&cidTexte=LEGITEXT000025024948) et [R 442-3](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000039624844&cidTexte=LEGITEXT000025024948) ↗ (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000039624844&cidTexte=LEGITEXT000025024948) du code des procédures civiles d'exécution.

Le propriétaire ne peut pas prendre l'initiative de pénétrer dans le logement avant l'intervention d'un huissier, faire changer la serrure et toucher aux meubles, sous peine de poursuites pour violation de domicile(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12244).

Expulsion interdite durant la "trêve hivernale"

Aucune expulsion locative ne peut avoir lieu durant la période dite de *trêve hivernale*, allant du **1<sup>er</sup> novembre au 31 mars** de l'année suivante.

**➡ À savoir :** en 2020, la fin de la trêve hivernale est repoussée au 10 juillet 2020 inclus.

Mais la *trêve hivernale* ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Le logement se trouve dans un immeuble qui a fait l'objet d'un [arrêté de péril](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16104) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16104)
- L'expulsion est assortie d'un relogement correspondant aux besoins familiaux du locataire (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants)

Toutefois, durant la *trêve hivernale*, un propriétaire a le droit d'engager une procédure d'expulsion (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31272) en saisissant le juge du tribunal en référé (procédure d'urgence). Si l'expulsion est ordonnée par le juge, elle sera alors effective dès la fin de la trêve.

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) ↗ (https://www.justice.fr/recherche/annuaires)

**➡ À savoir :** dans les départements d'outre-mer (*Dom* (https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41207)), une *trêve cyclonique* peut s'appliquer. Les dates varient selon les départements, il convient de se renseigner auprès de la préfecture concernée.

- [Préfecture](http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Prefectures) ↗ (<http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Prefectures>)

#### Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation : articles R822-23 à R822-25 ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000038878951&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)  
*Caf : définition de l'impayé de loyer : D542-19*
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 24 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023276303&cidTexte=JORFTEXT000000509310>)  
*Résiliation du contrat de bail (clause résolutoire)*
- Code des procédures civiles d'exécution : article L411-1 ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGIARTI000028808273&idSectionTA=LEGISCTA000025026472&cidTexte=LEGITEXT000025024948>)  
*Procédure d'expulsion : décision de justice*
- Code des procédures civiles d'exécution : articles R411-1 à R411-3 ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000025939300&cidTexte=LEGITEXT000025024948>)  
*Procédure d'expulsion : commandement à quitter les lieux*
- Code des procédures civiles d'exécution : articles L412-1 à L412-8 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000025026469&cidTexte=LEGITEXT000025024948>)  
*Procédure d'expulsion*
- Code des procédures civiles d'exécution : articles R412-1 à R412-4 ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000025939308&cidTexte=LEGITEXT000025024948>)  
*Procédure d'expulsion*
- Code des procédures civiles d'exécution : articles R432-1 à R432-2 ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000025939331&cidTexte=LEGITEXT000025024948>)  
*Procédure d'expulsion : le PV d'expulsion*
- Code des procédures civiles d'exécution : articles R433-1 à R433-6 ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000025939339&cidTexte=LEGITEXT000025024948>)
- Ordonnance n° 2020-331 du 25 mars 2020 relative au prolongement de la trêve hivernale ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041756148>)

#### Pour en savoir plus

- Recouvrement amiable de créance : recourir à la procédure simplifiée ↗ (<https://www.inc-conso.fr/content/recouvrement-amiable-de-creance-recourir-la-procedure-simplifiee>)  
*Institut national de la consommation (INC)*
- Impayés de loyers jusqu'à 100 euros : procédure de traitement simplifiée ↗ (<https://www.inc-conso.fr/content/impayes-de-loyers-jusqua-100-eu-une-procedure-de-traitement-simplifie-depuis-le-1er>)  
*Institut national de la consommation (INC)*
- Impayés de loyers et expulsion du locataire ↗ (<https://www.inc-conso.fr/content/impayes-de-loyers-et-expulsion-du-locataire>)  
*Institut national de la consommation (INC)*
- S'assurer contre les loyers impayés (la garantie des loyers impayés – GLI) ↗ (<https://www.inc-conso.fr/content/sassurer-contre-les-loyers-impayes-la-garantie-des-loyers-impayes-gli>)  
*Institut national de la consommation (INC)*
- Code des procédures civiles d'exécution : articles R121-5 à R121-10 ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025938306&idSectionTA=LEGISCTA000025938304&cidTexte=LEGITEXT000025024948>)  
*Legifrance*
- Code des procédures civiles d'exécution : article R442-2 ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000039066541&cidTexte=LEGITEXT000025024948>)  
*Legifrance*
- Code des procédures civiles d'exécution : article R442-3 ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000039624844&cidTexte=LEGITEXT000025024948>)  
*Legifrance*