

NEWSLETTER DU SOCIAL

NOVEMBRE
2021

Numéro 11

Impayés de loyers : Que faire pour éviter l'expulsion locative ?

Comment prévenir des impayés de loyers ?

Le principe est que tout locataire, à chaque étape, peut se manifester par tous moyens. Si le locataire n'ose pas se manifester auprès du bailleur social, il pourra contacter son gardien ou une assistante sociale.

À tout moment, le locataire peut également demander un échéancier de paiement. Cet échéancier permettra soit de régler la dette soit au moins de la stabiliser et d'éviter ainsi de passer par la case contentieuse.

La plupart des organismes sociaux disposent d'une Commission de prévention des expulsions en interne qui permet de réunir les acteurs du domaine social (bailleurs, mairie, représentant de la CAF) et de prendre des décisions collégiales sur chaque dossier de locataire en difficulté.

Même à ce stade, le locataire, prévenu de la réunion, peut encore solder sa dette. Il existe également les Commissions de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) permettant de coordonner les dispositifs, d'articuler les procédures de traitement du surendettement et pouvant intervenir à tout moment de la procédure d'expulsion.

Ne pas hésiter à se rapprocher également du pôle social du bailleur social pour trouver des solutions.



En quoi consiste la procédure contentieuse ?

Dans la plupart des cas, en cas d'impayés, le locataire d'un logement social reçoit deux ou trois lettres de relance de la part de son organisme social.



Ces lettres sont ensuite suivies d'une mise en demeure. Le locataire dispose donc d'un délai assez étendu pour pouvoir se manifester.

Selon l'article L. 353-15-2 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque le bail de l'occupant d'un logement appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré ou géré par lui est résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement de loyer et de charges, la signature d'un protocole d'accord conclu entre le bailleur et l'intéressé en vue du rétablissement du bail est établi.

La durée du protocole est de deux ans au plus. Au sein de celui-ci, les parties peuvent prévoir l'examen par le bailleur de la possibilité de proposer au locataire une mutation vers un logement avec un loyer plus adapté tenant compte de la typologie du ménage.

Le locataire-occupant doit alors s'engager à payer régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges qui sont fixées dans la décision judiciaire. Il est également nécessaire qu'il respecte un plan d'apurement de sa dette locative. Il est possible pour l'organisme payeur (article L. 351-14 du CCH) de saisir le Fonds de solidarité pour le logement (FSL). L'article 6 de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement prévoit, au septième alinéa, que le FSL peut prendre en charge des mesures d'accompagnement social individuelles ou collectives.

L'occupant doit respecter ses engagements. En contrepartie, le bailleur renonce à la poursuite de la procédure d'expulsion et conclut un bail dans un délai maximal prévu par le protocole et ne pouvant excéder trois mois.

En revanche, si le locataire ne respecte pas ses engagements, le bailleur retrouve le droit de faire exécuter la décision judiciaire prononçant ou constatant la résiliation du bail. En l'absence de bail, le versement de l'aide personnalisée au logement (APL) est interrompu. Dans le cadre des commissions de surendettement, les dettes du locataire endetté peuvent être effacées lors d'un plan de redressement.



A savoir...

Avant d'entamer une procédure d'expulsion, il est nécessaire d'avoir un motif légitime justifiant un départ du locataire.

Le lancement d'une procédure d'expulsion d'un locataire par le propriétaire nécessite d'être accompagné d'un motif sérieux. Voici une liste des raisons les plus fréquemment admises pour justifier une expulsion :

- **Loyers impayés,**
- **Absence d'assurance habitation,**
- **Nuisances sonores et troubles du voisinage,**
- **Sous location non autorisée,**
- **Dégradations importantes du logement.**

Les loyers impayés sont le motif le plus fréquent amenant à une procédure d'expulsion. Cependant, il n'est pas possible de demander le départ de son locataire pour un retard de paiement de quelques jours. Il existe là aussi une procédure à suivre :

- **Après le premier impayé, le propriétaire doit faire appel à la caution du locataire (solidaire ou simple) s'il en a une ou à son assurance loyers impayés. Si la caution ne peut rembourser la dette du locataire, la procédure se poursuit.**
- **Si le locataire bénéficie d'aides au logement, le propriétaire doit prévenir la Caf pour enclencher une procédure pour loyers impayés. La Caf juge qu'il y a impayé lorsque la dette du locataire atteint un montant de 2 mois de loyers hors charges.**
- **Si le contrat de bail contient une clause résolutoire liée aux loyers impayés, alors il y a résiliation automatique en cas d'impayés et le propriétaire peut contacter un huissier de justice pour envoyer au locataire un commandement de payer.**
- **Le locataire dispose de 2 mois pour régler sa dette, à laquelle s'ajoutent les frais d'huissier. Il peut demander une aide financière au Fond de Solidarité sur le Logement, ainsi que saisir le tribunal pour obtenir des délais de paiement. Passé ce délai, si le remboursement n'a pas eu lieu, le propriétaire saisit le tribunal pour entamer la procédure d'expulsion, mais le juge peut décider de donner un délai supplémentaire au locataire.**
- **Si le contrat ne contient pas de clause résolutoire, alors le propriétaire doit saisir un huissier pour assigner le locataire devant un tribunal et obtenir la résiliation du bail. Le tribunal peut alors décider de cette résiliation, ou d'accorder des délais de paiement au locataire selon sa situation financière.**

A quel moment l'expulsion locative peut-elle intervenir ?

Elle ne peut intervenir que dans un délai de deux mois suivant le commandement de quitter les lieux délivrés par huissier.

Ce délai peut être étendu à trois mois en raison des circonstances atmosphériques.

À noter : l'audience devant le juge de l'exécution pour statuer sur le sort des meubles du locataire expulsé (lorsqu'ils n'ont pas été enlevés après la procédure d'expulsion) a été supprimée. Le [décret n° 2019-992 du 26 septembre 2019](#) a allongé à deux mois le délai laissé au locataire pour retirer ses meubles.

Bon à savoir : lorsque les parties communes d'un immeuble d'habitation ne sont pas accessibles librement depuis la voie publique, le propriétaire ou le syndic de copropriété doit remettre un moyen matériel, ou adresser les codes permettant d'y accéder, à l'huissier qui en fait la demande pour l'exercice de sa mission, dans un délai maximal de 5 jours ouvrables à partir de la réception de sa demande ([décret n° 2019-650 du 27 juin 2019](#)).

En cas de refus de quitter les lieux, l'huissier aura généralement recours au concours de la force publique. Sa demande est adressée à la préfecture, qui peut refuser cet octroi pour diverses raisons (précarité de l'occupant, risque de trouble à l'ordre public, etc.).

Aucune expulsion ne peut avoir lieu durant la trêve hivernale (du 1er novembre au 31 mars de l'année suivante). Par dérogation, la trêve hivernale ne s'applique pas aux squatteurs qui se sont introduit « *sans droit ni titre dans le domicile d'autrui par voies de fait* » ([article L. 412-6 modifié du Code des procédures civiles d'exécution](#)).

À noter : l'expulsion d'un logement social est difficilement conciliable avec les dispositions du [droit au logement opposable \(DALO\)](#). Les actions préventives, échéanciers de règlement et propositions de relogement dans le parc social à moindre coût sont privilégiées.

**OLIVIA IBANEZ-FERRY
ASSISTANTE SOCIALE DU TRAVAIL**

**OLIVIA.IBANEZ@SOCIOBEL.FR
TEL : 07 85 71 41 59**

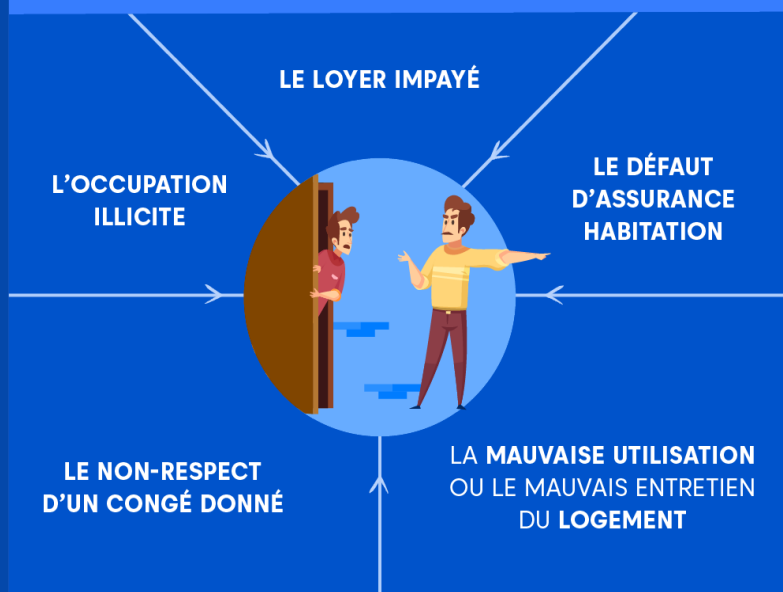


TOUT SUR L'EXPULSION DU LOCATAIRE

Tour d'horizon sur les généralités, la procédure et les droits des deux parties dans le cadre d'une **procédure d'expulsion locative**.



LES MOTIFS D'EXPULSION LES PLUS FRÉQUENTS



LES CONDITIONS NÉCESSAIRES POUR L'EXPULSION

- 01 **DÉLAI DE 2 MOIS** POUR LA MISE EN DEMEURE DU LOCATAIRE
- 02 **SIGNIFICATION DE LA DÉCISION D'EXPULSION** AU LOCATAIRE
- 03 **LE RESPECT DE LA TRÊVE HIVERNALE :** ENTRE LE 1ER NOVEMBRE ET LE 31 MARS



LA PROCÉDURE D'EXPULSION PROPREMENT DITE

- 01 **EN PRÉSENCE DE CLAUSE RÉSOLUTOIRE**
 - Mise en demeure du locataire
 - Commandement de payer par voie d'huissier
 - Saisine du tribunal judiciaire
 - Commandement de quitter les lieux
- 02 **EN L'ABSENCE DE CLAUSE RÉSOLUTOIRE**
 - Mise en demeure
 - Assignation en justice du locataire par voie d'huissier
- 03 **PROCÉDURE PAR LES FORCES DE L'ORDRE**

Le **commandement de quitter les lieux** doit être réalisé **par un huissier** de justice avec l'assistance des **forces de l'ordre** et d'un **serrurier**.

COMMENT SUSPENDRE OU ARRÊTER LA PROCÉDURE D'EXPULSION

AU STADE DE L'ASSIGNATION

Faire une demande de **délai de paiement allant de 3 mois à 3 ans**.



AU STADE DU COMMANDEMENT DE QUITTER LES LIEUX SUR ORDONNANCE DU JUGE

- Faire une demande de **délai de paiement supplémentaire** devant le juge.
- Faire une demande de **suspension des mesures d'expulsion** devant la Commission de surendettement des particuliers.

LE COÛT DE LA PROCÉDURE D'EXPULSION

La procédure coûte en moyenne entre **3 000 € - 5 000 €**