



PRÉVENTION DES IMPAYÉS DE LOYERS DANS LE PARC PRIVÉ

GUIDE DES OUTILS
À L'ATTENTION DU LOCATAIRE
ET DU PROPRIÉTAIRE



ÉDITO



Que l'on soit propriétaire ou locataire, être confronté à un impayé de loyers ou de charges est une situation délicate. Le propriétaire ne perçoit plus d'argent et se trouve en difficulté pour rembourser d'autres charges. Le locataire risque d'être expulsé et de rencontrer des difficultés pour se reloger.

C'est pourquoi, ce manuel offre tous les outils susceptibles d'aider le locataire et le propriétaire à trouver une solution qui correspond à leur situation.

L'intérêt de ce guide est de souligner la nécessité d'agir vite et de mettre en place des démarches amiables préalables à toute procédure contentieuse (échéancier, aides existantes au règlement de la dette...).

Des conseils pratiques sont proposés au fil des pages. Des modèles de courriers et des contacts utiles sont mis à la disposition des propriétaires et des locataires,

Bon usage !

Ont participé à l'élaboration de ce guide l'UDAF57, ARELOR, BATIGERE, la SNI SAINTE BARBE, l'AIEM, l'ANIL ainsi que le Comité Technique de Suivi du Plan.





SOMMAIRE



LOUER UN LOGEMENT : PRÉVENIR LES DIFFICULTÉS QUELQUES RÈGLES À CONNAÎTRE

Pages

1 Avant la signature du bail	4
a. Le dossier de location	4
b. La fixation du loyer	5
c. La délivrance d'un logement décent	5
d. Les garanties pouvant être sollicitées	6
e. Le financement du dépôt de garantie	7
f. Les autres aides financières	7
2 À la signature du contrat de location	7
a. Le contrat de location et les annexes	7
b. Les obligations du propriétaire et du locataire	8
3 A la fin du bail, les règles de congé	9
a. Le congé donné par le propriétaire	9
b. Le congé donné par le locataire	10
c. Les règles communes aux congés du bailleur et du locataire	10



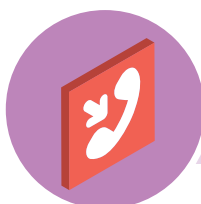
PREMIÈRES DIFFICULTÉS DE PAIEMENT DU LOYER ET/OU DES CHARGES ? NÉGOCIER UN PLAN D'APUREMENT

a. Les aides au logement et le signalement de l'impayé à la Caf ou la Msa	11
b. Les garanties et l'impayé	12
c. Les aides financières et l'impayé	13
d. L'état du logement et l'impayé	13
e. Le surendettement et l'impayé	14
f. Les autres moyens de recouvrement de l'impayé offerts au propriétaire	15



UNE PROCÉDURE ENGAGÉE : LES ACTIONS POSSIBLES

1 Comment réagir à la réception d'un commandement de payer ?	16
2 Comment réagir à la convocation devant le tribunal d'instance ?	17
3 Comment réagir face à un commandement de quitter les lieux ?	18



CONTACTS UTILES

21



LOUER UN LOGEMENT : PRÉVENIR LES DIFFICULTÉS, QUELQUES RÈGLES À RESPECTER

1 Avant la signature du bail

a. Le dossier de location



Je suis propriétaire d'un logement situé sur la commune de Forbach. Libre depuis 3 semaines, une visite est programmée avec un éventuel locataire. Quels documents suis-je en droit de lui demander ?

En pratique, le candidat locataire remet au propriétaire « un dossier de location » comprenant des documents d'ordre privé.

L'utilité « d'un dossier de location » est d'informer le propriétaire sur la situation du locataire.



La loi ALUR du 24/03/2014 prévoit une liste de documents pouvant être exigés auprès du candidat locataire et du garant.

➔ [Article 22-2 de la loi du 06/07/1989 modifiée](#)



ATTENTION AUX PRATIQUES DISCRIMINATOIRES



J'ai remis mon dossier de location lors de la visite d'un logement situé à Creutzwald. Quelques jours après, le propriétaire m'a fait part de son refus de louer le logement car je suis d'origine étrangère. Est-ce un motif discriminatoire ?

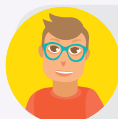


Dans son choix du candidat locataire, le propriétaire doit veiller à ce que le refus de louer ne soit pas discriminatoire en raison d'une grossesse, de la religion, du sexe, de la race ...



➔ [Article 1 de la loi du 06/07/1989](#)

➔ [Article 225-1 du Code Pénal](#)



Que faire dans le cas où le refus de me louer le logement est discriminatoire ?



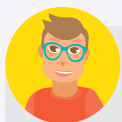
Le candidat locataire qui s'estime victime d'une discrimination peut saisir directement et gratuitement le Défenseur des droits. L'utilité d'un tel recours est

que le Défenseur des droits peut notamment aider à la constitution du dossier et qu'il dispose de pouvoirs importants d'investigation (consultations de documents, méthode du testing ...)

<http://www.defenseurdesdroits.fr>

Par ailleurs, le candidat locataire peut tenter une action judiciaire tant sur le plan civil que pénal.

LA RÉMUNÉRATION DES INTERMÉDIAIRES



J'ai trouvé un logement par le biais d'une agence immobilière. Au moment de la conclusion du contrat de location, le propriétaire m'a demandé le partage des frais liés à un mandat de recherche de locataire. Est-ce légal ?

La répartition des frais liés à l'intervention d'un intermédiaire notamment un agent immobilier, a été modifiée par la loi ALUR.

A présent, la rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter concours à la mise en relation entre le propriétaire et le locataire ou à la négociation d'une mise en location d'un logement est à la charge exclusive du propriétaire (ex : le mandat de recherche ...).

Toutefois, le partage de certains frais est prévu entre le propriétaire et le locataire :

- les frais de visite du logement,

- la constitution du dossier de location,
- les frais de rédaction du contrat de location,
- les frais d'établissement de l'état des lieux d'entrée ...

Il est à noter que le montant des frais partagés entre les deux parties ne peut excéder un plafond par mètre carré de surface habitable, déterminé par décret et révisable chaque année (décret et modalités d'application en attente).

Les honoraires liés à l'établissement d'un état des lieux d'entrée font l'objet d'un plafond unique fixé nationalement



⇒ [Article 5 de la loi du 06/07/1989 modifiée](#)

⇒ [Articles 1 & 2 du décret du 01/08/2014](#)

b. La fixation de loyer



Je suis propriétaire d'un logement situé dans une résidence privée à Metz. Je souhaiterais connaître l'estimation du montant du loyer.

Le principe est la libre fixation du montant du loyer par le propriétaire. Le mieux est de proposer un montant de loyer en adéquation avec le prix du marché pratiqué dans le voisinage pour un même type de logement.

La Moselle n'est pas concernée par les règles relatives à l'encadrement des loyers prévu par les articles 17 et 18 de la loi du 06/07/1989 modifiée.



Il est conseillé au propriétaire de s'assurer que le loyer et les charges y compris le chauffage n'excèdent pas 35% des revenus du locataire hors aides au logement. Au-delà, le locataire et le propriétaire s'exposent à un risque d'impayé de loyer.

Ce pourcentage est donné à titre indicatif et tient compte des pratiques constatées.

c. La délivrance d'un logement décent



*Qu'est-ce qu'un logement décent ?
Y a-t-il des règles à respecter ?*

L'obligation de décence s'impose au propriétaire. Le logement ne doit présenter aucun risque manifeste pour la santé ou la sécurité physique des occupants. Il doit respecter les normes de la décence définies par

décret comme une alimentation en eau potable, une ventilation mécanique contrôlée dans certaines pièces, une pièce d'une superficie de 9 m² minimum ...



⇒ [Article 6 de la loi du 06/07/1989 modifiée](#)

⇒ [Décret du 30/01/2002 relatif aux caractéristiques de la décence](#)





ATTENTION AUX PRATIQUES ABUSIVES ...

→ Les marchands de listes



Je souhaite trouver un logement pour mon année universitaire à Metz. Afin de faciliter mes recherches, j'ai décidé d'acheter une liste de logements mis en location. Les logements notés sur la liste, sont déjà tous loués. Qu'en est-il ?



La pratique des marchands de listes consiste à proposer à une clientèle ciblée des logements en contrepartie du versement d'une somme d'argent. Il n'est pas rare de constater que les logements proposés n'existent pas, sont déjà loués ou ne correspondent pas à la demande des candidats locataires.

→ Engagement de réservation



Qu'en est-il de la pratique qui consiste à louer un logement à condition que le candidat-locataire verse un chèque de réservation ?




Les professionnels font parfois signer aux candidats-locataires des engagements de réservation. Ces documents prévoient le versement d'une indemnisation, au profit du propriétaire, en cas de désistement du candidat-locataire.

d. Les garanties pouvant être sollicitées



Je rencontre des difficultés à accéder à un logement car les propriétaires me demandent tous un cautionnement. N'étant pas en mesure d'en apporter un, quelles sont les solutions ?

Le cautionnement consiste pour une personne ou un organisme à se porter garant en cas d'éventuels impayés de loyers et/ou de charges.

Si le candidat locataire bénéficie du cautionnement d'un tiers, un membre de la famille ou un ami, certaines règles sont à respecter, afin que le cautionnement soit valable. Le propriétaire doit veiller à ce que le garant recopie l'article 22-1 de la loi du 06/07/1989 modifiée et que toutes les mentions obligatoires figurent dans l'acte de cautionnement  **Modèle acte de cautionnement solidaire**. Mais bien souvent, les candidats locataires ne disposent pas de proches désireux ou en capacité financière pour se porter garant.

Pour résoudre le problème, la loi du 06/07/1989 modifiée s'appliquant aux contrats de location de logements non meublés et meublés, permet au propriétaire de souscrire une assurance : Garantie contre les Loyers Impayés, Garantie contre les Risques Locatifs.

Afin de mettre un terme à ces abus, la profession est réglementée. Il est interdit aux marchands de listes de recevoir ou d'exiger une somme d'argent ou une rémunération avant d'avoir exécuté leur obligation de fournir des listes ou des fichiers.

Un contrat doit être conclu entre le client et le professionnel qui doit mentionner l'ensemble des obligations qui incombent à ce dernier.

Pour en savoir plus :



⇒ Articles 6 I et II de la loi du 02/01/1970

De tels «engagements de réservation» n'engagent pas réellement le candidat-locataire qui peut se désister à tout moment. Par conséquent, les tribunaux peuvent condamner le propriétaire à rendre au candidat-locataire la somme versée au titre d'une réservation suite à l'annulation de celle-ci.



⇒ Article 22-2 de la loi du 06/07/1989 modifiée

Cette loi interdit le cumul d'assurance loyers impayés et cautionnement consenti par une personne physique.

⇒ **La Garantie LOCA PASS d'Action Logement** uniquement pour des logements issus du parc HLM www.actionlogement.fr

⇒ **La Garantie contre les Risques Locatifs** - www.grl.fr

⇒ **La Garantie contre les Loyers Impayés**
→ **Consulter une compagnie d'assurance**

⇒ **La Caution Locative Etudiante** - www.crous.fr

⇒ **La Garantie du Fonds de Solidarité pour le Logement de la Moselle**

Le règlement intérieur du FSL précise que la garantie n'intervient pas en présence d'un garant physique quand bien même l'acte de cautionnement ne serait pas juridiquement valable. - www.cg57.fr

⇒ **La Garantie Universelle des Loyers** - Article 23 de la loi ALUR du 27/03/2014 (décret en attente - application prévue au 01/01/2016).



Il est recommandé de se rapprocher des banques, des mutuelles car d'autres garanties existent.

e. Le financement du dépôt de garantie

La loi du 06/07/1989 modifiée autorise le versement d'un dépôt de garantie lors de l'entrée dans les lieux du locataire qui correspond à 1 mois de loyer hors charges dans le cadre d'un logement non meublé, 2 mois en location meublée par les baux conclus à compter du 27/03/2014. Il vise à sécuriser le bailleur contre d'éventuelles dégradations ou désordres constatés à la restitution des clés.



Existe-t-il des aides pour financer le dépôt de garantie ?

➔ Le Fonds de Solidarité pour le Logement de la Moselle

www.cg57.fr

➔ L'avance LOCA-PASS - www.actionlogement.fr

f. Les autres aides financières



Existe-t-il des aides pour accéder au logement hors financement du dépôt de garantie et cautionnement pour aider à l'installation ?

➔ La Caf (prêt mobilier, ...) - www.caf.fr

➔ Le Fonds de Solidarité pour le Logement de la Moselle (assurance, ...) - www.cg57.fr

➔ Action Logement - www.actionlogement.fr

➔ Le Centre Communal d'Action Sociale - CCAS

→ se renseigner auprès de la mairie du lieu d'habitation

② A la signature du contrat de location : les principes à maîtriser

a. Le contrat de location et les annexes

▶ Le contrat de location :

Le contrat de location doit être établi par écrit pour prévenir tout litige (contrat-type).



Quelles sont les mentions obligatoires devant figurer dans le contrat de location ?



CONTRATS CONCLUS À COMPTER DU 27/03/2014

La loi ALUR met en place un contrat-type de location qui doit contenir des mentions obligatoires.

➔ Article 3 de la loi du 06/07/1989 modifiée



Quels sont les documents à annexer au contrat de location ?



CONTRATS CONCLUS À COMPTER DU 27/03/2014

L'information du locataire est complétée et renforcée par la fourniture de certains documents (notice d'information sur les droits et obligations du propriétaire et du locataire, état des lieux-type, dossier de diagnostic technique).

➔ Article 3.3 de la loi du 06/07/1989 modifiée





Quelles sont les règles à respecter pour l'état des lieux d'entrée ?

- ➔ **Il doit être contradictoire.** L'état des lieux doit être effectué en présence du propriétaire et du locataire ou à défaut par un tiers mandaté notamment un huissier.
- ➔ **Il doit être complet.** L'état des lieux d'entrée est l'occasion pour le propriétaire et le locataire de qualifier et commenter l'état de chaque pièce du logement ainsi que des équipements. La comparaison avec l'état des lieux de sortie permettra de constater d'éventuelles dégradations et la nécessité de réparer. En cas d'état des lieux incomplet, le locataire dispose d'un délai de 10 jours pour le compléter.
- ➔ **Il est établi selon un modèle défini par décret (en attente).**
- ➔ Le propriétaire doit s'assurer du bon fonctionnement du détecteur de fumée qu'il a installé.
- ➔ Si le logement comporte une installation d'eau chaude ou de chauffage individuelle ou collective avec un comptage individuel, **un relevé des index doit être**

effectué et noté sur le document qui est mis à la disposition de la personne en charge du diagnostic de performance énergétique, pour les baux conclus à compter du 27/03/2014.

- ➔ **Il est remis un exemplaire à chacune des parties.**

A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est réputé en bon état. Par conséquent, le locataire sera considéré comme responsable même si ce n'est pas lui qui est à l'origine de la dégradation sauf s'il apporte la preuve contraire (témoignages, photos datées, échanges écrits entre locataire et propriétaire...).



Il est vivement conseillé de tester tous les équipements du logement loué : télécommandes, robinets, sonnettes, ventilation, volets... A défaut, il est possible d'émettre des réserves. De même, l'état des lieux doit comporter des indications décrites avec précision et complètes.



➔ [Article 3-2 de la loi du 06/07/1989 modifiée](#)

b. Les obligations du propriétaire et du locataire

La loi du 06/07/1989 modifiée s'applique aux contrats de location non meublée et meublés à titre de résidence principale.

► Le bailleur est obligé :

- ➔ de louer un logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement,
- ➔ d'assurer au locataire une jouissance paisible du logement,
- ➔ d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations,

autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués,

- ➔ de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci n'ont pas pour but de transformer le logement.



➔ [Article 6 de la loi du 06/07/1989 modifiée](#)

► Le locataire est obligé :

- ➔ de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus,
- ➔ d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location,
- ➔ de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement,

- ➔ de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat du 26/08/1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.



➔ [Décret relatif aux réparations locatives du 26/08/1987](#)

► Le locataire est obligé (suite) :

⇒ de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, les travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués, ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique.



En matière de non décence, le locataire doit laisser l'accès au logement pour la réalisation des travaux de mise en conformité. Le propriétaire est tenu d'informer le locataire de la réalisation des travaux (durée, nature, modalités d'exécution) par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés, sans accord du locataire. Si les travaux durent plus de 21 jours, le locataire peut demander une indemnité au propriétaire.

⇒ de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire,

⇒ de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur.

Dans le cas où le locataire ne peut justifier d'une assurance sur le logement, le propriétaire a 2 possibilités.

1/Après une mise en demeure adressée au locataire restée sans réponse, il peut saisir un huissier qui remettra un commandement de produire l'attestation d'assurance sous un délai d'1 mois. A défaut, le juge constatera que le contrat de location a pris fin.

2/Le propriétaire peut souscrire une assurance pour le compte du locataire après l'avoir mis en demeure dans un délai d'1 mois. A défaut de réponse, le propriétaire est autorisé à souscrire une assurance pour le compte du locataire qui supportera le coût de l'assurance limitée à la seule couverture de la responsabilité locative. Une copie du contrat d'assurance est remise au locataire.



⇒ [Article 7 de la loi du 06/07/1989 modifiée](#)

③ A la fin du bail, les règles de congé

a. Le congé donné par le propriétaire



Dans quels cas, puis-je donner congé au locataire ?

La loi du 06/07/1989 modifiée encadre strictement les motifs de congé donné par le propriétaire.

Il ne peut donner congé que pour **3 motifs** limitativement prévus par la loi :

- reprise du logement,
- vente du logement,
- motif légitime et sérieux.

Une protection du locataire et du propriétaire âgés est prévue.



⇒ [Article 15-3 de la loi du 06/07/1989 modifiée](#)



Dois-je respecter un délai pour notifier au locataire que je souhaite mettre fin au contrat de location ?

Dans le cadre d'un logement non meublé, l'article 15-1 de la loi du 06/07/1989 modifiée oblige le propriétaire à respecter un délai de **6 mois** avant le terme du contrat de location pour donner congé au locataire .



[Modèle de congé du bailleur - location meublée](#)

Dans le cadre d'un logement meublé, l'article 25-8 de la loi au 06/07/1989 modifiée prévoit que le propriétaire

est tenu de respecter un délai de préavis de **3 mois** avant la fin du contrat de location pour signifier au locataire son intention de mettre un terme au contrat.

La loi ALUR du 24/03/2013 définit la location meublée comme « un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante ».



⇒ [Article 25-4 de la loi du 06/07/1989 modifiée](#)

b. Le congé donné par le locataire



Je suis en situation d'impayés de loyers et veux éviter que la dette s'accumule en donnant congé. Quel est le délai de préavis ?

Le locataire, en situation d'impayés de loyers, peut adresser son congé au propriétaire.



Modèle congé du locataire - location vacante

Modèle congé du locataire - location meublée

Le motif lié aux problèmes financiers n'est pas constitutif d'un préavis réduit à 1 mois. Néanmoins, les parties peuvent convenir de mettre fin au bail d'un commun accord en le formalisant par écrit.



Modèle accord du locataire et du propriétaire pour mettre fin au bail



CONTRATS CONCLUS AVANT LE 27/03/2014

→ 6 motifs donnant lieu à un préavis réduit à 1 mois au lieu de 3 mois :

- la perte d'un emploi,
- l'obtention d'un premier emploi,
- la mutation professionnelle,
- le nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi,
- le bénéfice du RSA,
- avoir plus de 60 ans à condition de justifier d'un changement de domicile pour des raisons de santé.



CONTRATS CONCLUS À COMPTER DU 27/03/2014

→ 4 motifs supplémentaires de préavis réduit à 1 mois au lieu de 3 mois :

- les zones d'encadrement des loyers (la Moselle n'est pas concernée),
- le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile,
- le locataire bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé,
- le locataire attributaire d'un logement social.

Le locataire qui se prévaut d'un préavis réduit à 1 mois, doit préciser le motif de préavis et le justifier au moment de l'envoi de la lettre recommandée adressée au propriétaire ou lors de la remise en main propre contre signature d'un reçu. A défaut, le préavis sera de 3 mois.

Si le logement est meublé, le locataire peut donner son préavis à tout moment au cours du contrat de location, sous réserve de respecter un préavis d'1 mois.



Modèle congé du locataire - location meublée

c. Les règles communes aux congés du bailleur et du locataire



A compter de quelle date, le préavis commence-t-il à courir ?

L'article 15-I de la loi du 06/07/1989 modifiée prévoit que le délai de préavis commence à courir à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception par le destinataire ou à compter de la remise en main propre contre signature d'un reçu.



Que se passe-t-il si le propriétaire ou le locataire n'a pas réceptionné la lettre recommandée avec accusé de réception ?

Le délai ne court pas et le contrat de location continue à produire ses effets (paiement du loyer et des charges, ...). Dans ce cas, il est nécessaire de saisir un huissier afin que le délai commence à courir.



Suis-je tenu de payer le loyer durant mon préavis ?

Le locataire reste redevable du paiement du loyer et des charges ainsi que de toutes ses obligations.



Article 15, al. 1, al. 18 de la loi du 06/07/1989 modifiée



Le congé donné au propriétaire n'efface pas la dette de loyer et de charges. Un échéancier peut être mis en place.

- **Modèle de proposition d'échéancier pour apurer une dette**
- **Modèle de plan d'apurement Caf**
- **Modèle de plan d'apurement Msa**



PREMIÈRE DIFFICULTÉ DE PAIEMENT DU LOYER ET/OU DES CHARGES ? NÉGOCIER UN PLAN D'APUREMENT



Qu'est-ce qu'un plan d'apurement ou ce que l'on appelle de manière courante un échéancier ?

Un échéancier est un écrit par lequel le locataire s'engage à rembourser les impayés de loyers selon un calendrier précis convenu avec le propriétaire.



Mon locataire connaît des problèmes financiers. Le montant des loyers impayés s'élève à ce jour à 700 €. Je lui propose de signer un échéancier mais il ne comprend pas l'intérêt d'un tel procédé.

- Il ne génère aucun frais pour les parties.
- Il formalise une entente.
- Le propriétaire perçoit chaque mois une somme au titre du règlement des impayés de loyers.
- Le locataire conserve son logement et bénéficie du maintien de l'aide au logement.

La mise en place d'un échéancier présente **4 AVANTAGES** indéniables.

- [Modèle d'échéancier pour apurer une dette](#)
- [Modèle de plan d'apurement Caf](#)
- [Modèle de plan d'apurement Msa](#)



Attention, le locataire doit poursuivre le paiement du loyer courant.

a. Les aides au logement et le signalement de l'impayé à la Caf ou la Msa



Mon locataire a des impayés de loyers. Il souhaite étaler la dette pour pouvoir me rembourser au fur et à mesure.

Comment procéder ?

logement. Le plan d'apurement devra être remis à la Caf dans un délai de 6 mois.

- [Modèle d'échéancier pour apurer une dette](#)
- [Modèle de plan d'apurement Caf](#)
- [Modèle de plan d'apurement Msa](#)

3 ÉTAPES

→ **Étape 1** : il est recommandé au locataire de solliciter un entretien en présence du propriétaire pour évoquer la situation et proposer la mise en place d'un échéancier selon ses facultés de remboursement.

- [Modèle de proposition d'échéancier pour apurer une dette](#)

→ **Étape 2** : dès la connaissance d'incidents de paiement, le propriétaire est tenu d'informer la Caf ou la Msa, idéalement par lettre recommandée avec accusé de réception. [Modèle de signalement d'impayé à la Caf ou Msa](#)

L'organisme va lui conseiller la mise en place d'un plan d'apurement afin de poursuivre le versement de l'aide au

- [Article L351-12 du Code de la Constitution et de l'Habitation](#)
- [Articles L351-14 du Code de la Constitution et de l'Habitation](#)

→ **Étape 3** : dès réception du plan d'apurement, la Caf l'examine et l'approuve. A défaut de viabilité, la Caf demande un nouveau plan d'apurement compatible avec les ressources du locataire. Le cas échéant, la Caf peut suspendre le versement de l'allocation logement. La Caf veille, tous les 6 mois, à la bonne exécution du plan d'apurement par le locataire.

- [Articles L542-2 et 1 et L831-1-2-1 du Code de la Sécurité Sociale](#)



Que se passe-t-il si je ne signale pas à la Caf les impayés de loyers ?

Le propriétaire qui perçoit les aides en tiers payant s'expose à des sanctions en cas de manquement à ses obligations. La Caf ou la Msa peut exiger le remboursement de l'aide au logement.



Comment mettre en place un échéancier si l'on ne perçoit pas l'aide au logement?

5 ÉTAPES

→ **Étape 1** : établir un décompte actualisé des sommes dues par le locataire.  [Modèle de décompte des sommes dues](#)

→ **Étape 2** : le locataire vérifie sa situation financière afin de calculer ses possibilités de remboursement en tenant compte de ses ressources et dépenses.

→ **Étape 3** : le propriétaire et le locataire doivent veiller à ce que la mise en place de l'échéancier laisse au locataire un « restant à vivre » correspondant au minimum au montant du rSa. Ils peuvent utiliser le barème des saisies et cessions des rémunérations.

-  • [Modèle d'échéancier pour apurer une dette](#)
- [Modèle de plan d'apurement Caf](#)
- [Modèle de plan d'apurement Msa](#)




⇒ [Barème des saisies et cessions des rémunérations 2014](#)


b. Les garanties et l'impayé



Je dispose d'une garantie comme un cautionnement ou une assurance. Que faire ?

2 ÉTAPES

→ **Étape 1** : le propriétaire informe par lettre recommandée avec accusé de réception le locataire, du retard dans le paiement du loyer et des charges. Il lui demande de régler la situation sous un délai conseillé de 15 jours.  [Modèle de mise en demeure de régler le loyer et les charges](#)

Le locataire adresse une lettre recommandée avec accusé de réception au propriétaire afin de l'informer des difficultés financières passagères ainsi que des démarches effectuées jusqu'à présent pour régulariser la situation.  [Modèle de proposition d'échéancier pour apurer une dette](#)

→ **Étape 4** : s'il en a connaissance, le propriétaire peut informer le locataire des aides existantes pour l'aider à rembourser la dette locative et lui conseiller de se rapprocher d'un travailleur social pour entreprendre les démarches.

→ **Étape 5** : à la demande du locataire, le propriétaire établit un reçu de chaque versement effectué par le locataire.  [Modèle de reçu](#)



Il est important que le propriétaire et le locataire maintiennent un contact tant écrit que verbal. Chacun doit conserver une copie des démarches effectuées. La lettre recommandée ou la remise en mains propres contre signature constituent des preuves. Attention le non-respect de l'échéancier peut entraîner une action en justice et l'accumulation de la dette locative.

→ **Étape 2** : si le propriétaire a souscrit une **Garantie Risques Locatifs (GRL)** ou une **Garantie Loyers Impayés (GLI)**, il devra strictement respecter les délais imposés par les clauses de ces garanties. Le propriétaire est tenu d'adresser une copie de la lettre recommandée avec accusé de réception à la GRL ou à la GLI dans les délais requis.

Si le propriétaire dispose d'un cautionnement, il est tenu d'adresser une copie de la lettre recommandée avec accusé de réception au garant physique pour l'informer de l'existence des impayés de loyers et des conséquences encourues si le locataire ne règle pas sa dette.

 [Modèle de mise en jeu de la caution](#)



En cas de souscription d'une GRL / GLI, il convient de se rapprocher de son agent d'assurance.



c. Les aides financières et l'impayé



Puis-je prétendre à certaines aides financières ?

Le locataire peut solliciter auprès d'organismes compétents des aides financières dont l'octroi est soumis à certaines conditions :

➔ le Fonds de Solidarité pour le Logement

→ www.cg57.fr

➔ les aides d'Action Logement aux ménages en difficulté

- le CIL PASS Assistance,
- l'aide MOBILI-PASS.

→ www.actionlogement.fr

d. L'état du logement et l'impayé



Qu'est-ce qu'un logement décent ?

- ➔ un logement et des équipements qui permettent d'y habiter normalement,
- ➔ un logement qui ne présente aucun risque pour la santé ou la sécurité des locataires.



J'ai cessé le paiement du loyer et des charges car j'estime que mon logement est non décent. De son côté, le propriétaire souhaite engager une procédure pour impayés de loyers. Quelle est la procédure à suivre ?

Dans l'hypothèse où la non-décence du logement est constatée, il est impératif de recueillir des preuves et d'entamer des démarches auprès du propriétaire et des organismes compétents (Caf ou Msa).

➔ Quelles sont les démarches à réaliser ?

4 ÉTAPES

→ **Étape 1** : le locataire doit adresser une lettre recommandée avec accusé de réception au propriétaire afin de le mettre en demeure de réaliser les travaux nécessaires.



[Modèle de demande de mise en conformité](#)

→ **Étape 2** : le locataire, allocataire Caf ou Msa, informe la Caf ou la Msa, de préférence, par lettre recommandée avec accusé de réception en décrivant les démarches effectuées et en joignant des preuves (photos, constats d'huissier, rapport d'expertise ...).



[Modèle de signalement de non-décence à la Caf/Msa](#)

Après réception du signalement, la Caf vérifiera dans le cadre d'une visite au domicile du locataire la non-décence du logement.

Toutes les démarches entreprises doivent être effectuées par écrit afin d'avoir une preuve. Si le logement est inadapté aux besoins et/ou ressources du locataire, un déménagement doit être envisagé en donnant congé (cf page 10).

Afin d'éviter d'accumuler une dette locative, le locataire peut quitter le logement en respectant un préavis et en laissant sa nouvelle adresse au propriétaire. Le locataire continue à être redevable du paiement du loyer et des charges jusqu'à la fin du préavis.



[Modèle congé du locataire - location vacante](#)
[Modèle congé du locataire - location meublée](#)



➔ [Décret du 30/01/2002](#)

➔ [Article 6 de la loi du 06/07/1989 modifiée](#)

Le propriétaire doit mettre à disposition du locataire un logement décent.

→ **Étape 3** : si la non-décence est avérée, l'allocation est maintenue pendant 6 mois et versée directement à l'allocataire à condition qu'il justifie des démarches effectuées auprès de son propriétaire au cours de ce délai.

Si le locataire n'est pas en mesure d'apporter la preuve des démarches entreprises, l'allocation logement est suspendue.

→ **Étape 4** : à défaut de réalisation des travaux par le propriétaire dans le délai imparti, le locataire peut saisir la Commission Départementale de Conciliation



[Modèle de saisine de la Commission de Conciliation](#) ou entamer une action en justice afin de demander la réalisation des travaux sous astreinte, c'est-à-dire que le propriétaire pourra être condamné au paiement d'une somme par jour, en l'absence de mise en conformité du logement.



Le locataire ne doit pas arrêter de payer le loyer et les charges, sans autorisation du juge, sous peine que son contrat de location prenne fin et que le propriétaire entame une procédure pour impayés de loyers.



Dans le cas d'un signalement d'un logement non-décent auprès de la Caf, les règles ont été modifiées. L'intérêt est d'inciter le propriétaire à réaliser les travaux de mise en conformité.

Règles applicables au 01/01/2015 sous réserve de modifications.

→ Lorsque le logement est reconnu non-décent, l'allocation logement est maintenue pendant 18 mois. Toutefois, son versement est différé tant que le propriétaire n'a pas effectué les travaux.

→ Le constat de non-décence est communiqué au propriétaire.

→ Le propriétaire est informé que l'aide lui sera reversée en cas de réalisation des travaux dans ce délai. Cette information vaut demande de mise en conformité de la part de l'organisme et du locataire.

→ L'organisme mentionne également au propriétaire l'existence des aides pour les travaux de mise en conformité et des lieux d'information pour réaliser les travaux.

→ Durant le délai de 18 mois, le locataire n'est redevable que du loyer résiduel (loyer + charges – allocation logement). Ce paiement partiel ne peut être considéré comme un défaut de paiement.

→ Si le propriétaire réalise les travaux dans le délai, un constat de mise en conformité du logement est établi par l'organisme. Le montant de l'allocation conservée est versé au propriétaire.

→ Si le propriétaire ne réalise pas les travaux, l'aide est définitivement perdue à l'issue du délai accordé au bailleur pour réaliser la mise en conformité de son logement. Le propriétaire ne pourra entamer aucune action en justice contre le locataire pour obtenir le paiement des sommes correspondant à l'allocation logement non versée.

→ A titre exceptionnel, l'allocation logement pourrait être maintenue sur décision de la Caf dans les cas prévus par décret notamment lorsque le propriétaire est en cours d'exécution des travaux de mise en conformité du logement. Cependant, le montant de l'allocation logement est conservé par l'organisme payeur tant que la réalisation des travaux n'est pas effective.



→ Article 20-1 de la loi du 06/07/1989 modifiée

e. Le surendettement et l'impayé



A quel moment, peut-on envisager une procédure de surendettement ?

Le recours à la procédure de surendettement intervient quand le locataire se trouve dans l'impossibilité de régler l'ensemble des dettes actuelles et à venir.

La notion de dette se définit comme tous les engagements

pris par le débiteur qu'il n'est pas en mesure d'exécuter : le paiement de la facture de gaz, d'eau et d'assurance locative, crédits à la consommation, le loyer...

Les situations soumises à la Banque de France sont appréciées au regard de l'ensemble des ressources du débiteur, des futures échéances et de sa bonne foi.



Je connais de graves difficultés financières. Je ne peux pas payer le loyer et les charges au propriétaire. Que dois-je faire ?

Il est recommandé de prendre contact avec un travailleur social ou une association.

3 ÉTAPES

→ **Etape 1** : un examen détaillé des ressources et de l'ensemble des dettes est impératif pour apprécier s'il convient de déposer un dossier de surendettement auprès de la Banque de France.

→ **Etape 2** : en cas de situation financière jugée compromise, un dossier de surendettement sera complété.



Modèle de saisine de la Commission de Conciliation



→ Formulaire Cerfa de saisine de la Banque de France - www.banque-france.fr

→ **Etape 3** : la commission de surendettement dispose d'un délai de 3 mois pour décider de la recevabilité ou non du dossier de surendettement.



Que se passe-t-il si le dossier est jugé recevable par la commission de surendettement ?

Le versement de l'aide au logement est maintenu, malgré l'existence d'impayés de loyers, pendant le délai prévu pour l'orientation du dossier de surendettement.

Dans le cas où le locataire connaît une suspension

de l'aide au logement, elle est rétablie en raison de la recevabilité du dossier.



Le locataire est tenu de continuer le règlement du loyer et des charges et ce, même après le dépôt du dossier de surendettement.

f. Les autres moyens de recouvrement de l'impayé offerts au propriétaire



Mon locataire est en situation d'impayés de loyers. Il n'est pas en mesure de proposer un échéancier et n'a pas de garant. Quels recours ?

En l'absence de garantie ou assurance, le propriétaire ne pourra pas obtenir le montant de la somme due. Cependant, d'autres solutions existent pour lui permettre de récupérer ce qui lui est dû.

→ La saisie sur rémunération

C'est une procédure engagée devant le tribunal d'instance par un créancier (le propriétaire). Muni d'un jugement constatant l'existence d'une somme due, le propriétaire peut faire saisir la rémunération du débiteur (le locataire) par huissier auprès de son employeur.

Cette pratique de la saisie sur rémunération est soumise au respect d'un barème tenant compte du montant du salaire et du nombre de personnes à charge du débiteur.

Le locataire saisi doit toujours disposer d'un minimum vital correspondant au montant du RSA.

→ L'injonction de payer

C'est une procédure qui vise à récupérer une somme d'argent dont l'origine provient de la signature d'un contrat notamment un contrat de location. Par le biais d'un jugement, le créancier peut exiger le règlement de la somme auprès du débiteur. Le tribunal compétent pour connaître du litige diffère selon le montant demandé. Le tribunal d'instance juge les litiges lorsque les sommes en jeu varient entre 4 000€ et 10 000€.

→ La saisie-vente

Elle permet à un créancier, muni d'un jugement constatant l'existence d'une somme due, après signification d'un commandement de payer demeuré infructueux, de saisir les meubles ayant une valeur marchande au domicile du débiteur.

La vente forcée des meubles saisis permet au créancier d'obtenir tout ou partie de la somme due.

Cependant, ne subsiste une protection sur le logement du débiteur que si le montant de la créance est supérieur à 535€.

En-deçà, la saisie-vente n'est que subsidiaire. Le créancier doit alors tenter de recouvrer le montant de la dette soit par une saisie-attribution ou saisie des rémunérations.

→ La saisie-attribution

Elle permet à un créancier muni d'un jugement constatant l'existence d'une somme due, de saisir entre les mains d'un tiers (une autre personne), la somme due par le débiteur. La saisie – attribution ne porte que sur une somme d'argent qui ne doit pas être une rémunération de travail.

Avant d'entamer ces procédures, il est utile de prendre conseils auprès d'un huissier.



Les impayés de loyers n'autorisent pas les coupures d'eau, de chauffage, d'électricité. L'expulsion du locataire sans délai ou manu militari est interdite. Le Code Pénal sanctionne de 3 ans d'emprisonnement et d'une amende de 30 000€ le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite par la contrainte (manœuvres, menaces, voies de fait) sans avoir obtenu le concours de la force publique.



⇒ [Article L226-4-2 du Code Pénal](#)



UNE PROCÉDURE EST ENGAGÉE : LES ACTIONS POSSIBLES

1 Comment réagir à la réception d'un commandement de payer ?

Le propriétaire décide de mettre en jeu la clause résolutoire qui est insérée dans le contrat de location et qui prévoit la résiliation du bail en cas de défaut de paiement du loyer et/ou des charges ainsi qu'en cas de défaut d'attestation d'assurance. Le propriétaire prend contact avec un huissier muni d'un dossier complet : contrat de location, courriers, décompte de la dette actualisée L'huissier remet au locataire un commandement de payer.

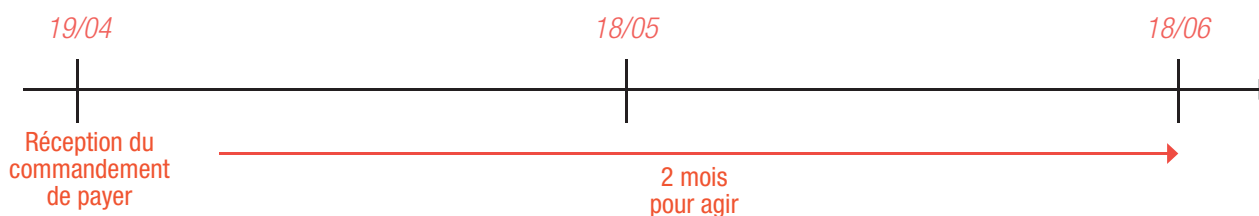


Que faire en cas de réception d'un commandement de payer ?

Dans le délai de **2 mois** imparti, le locataire dispose de **2 solutions**.

- > Il règle l'intégralité de la dette locative.
- > Il négocie avec le propriétaire ou l'huissier un échéancier en tenant compte de ses capacités de remboursement.

Exemple :



Mon propriétaire refuse l'échéancier, comment réagir ?

3 ÉTAPES

-> **Etape 1** : le locataire peut saisir le juge d'instance afin de solliciter un délai de paiement.



Modèle de demande de délai de paiement au tribunal d'instance



-> **Article 24 de la loi du 06/07/1989 modifiée**

-> **Etape 2** : suite à la demande formulée par le locataire, le juge tient compte de la situation des parties. Il peut accorder des délais de paiement dans la limite de **3 ans**.



Qu'est-ce qu'un commandement de payer ?

Le commandement de payer, remis par huissier, est un acte ordonnant au locataire d'exécuter ses obligations. Il doit comporter des mentions d'information obligatoires. Son coût est à la charge du débiteur. Il laisse au locataire un délai de 2 mois à compter de sa réception, pour régulariser la situation.



- **Modèle d'échéancier pour apurer une dette**
- **Modèle de plan d'apurement Caf**
- **Modèle de plan d'apurement Msa**



Une copie de l'échéancier est remise à la Caf ou à la Msa dans le cas où le locataire perçoit des aides au logement ainsi qu'à l'huissier.

-> **Etape 3** : si des délais sont accordés, les conséquences sur la situation du locataire sont :

- l'étalement ou le report de paiement de la dette locative,
- la suspension des effets de la clause résolutoire pendant le délai imparti,
- la suspension des procédures d'exécution qui auraient été engagées par le propriétaire (ex. saisie conservatoire ...).



Il est recommandé aux deux parties de conserver une trace écrite des solutions proposées afin de démontrer sa bonne foi devant le juge.

Le locataire doit respecter les termes de l'échéancier sous peine que la procédure reprenne.

Le locataire doit poursuivre le paiement du loyer courant.

2 Comment réagir à la convocation devant le tribunal d'instance ?

A l'arrivée du terme fixé par le commandement de payer, le propriétaire qui n'a pas obtenu le paiement des arriérés de loyers, informe le locataire que le contrat de location a pris fin et qu'il devient un occupant sans droit ni titre. Le propriétaire saisit le juge d'instance afin qu'il constate la fin du bail et autorise l'expulsion du locataire.



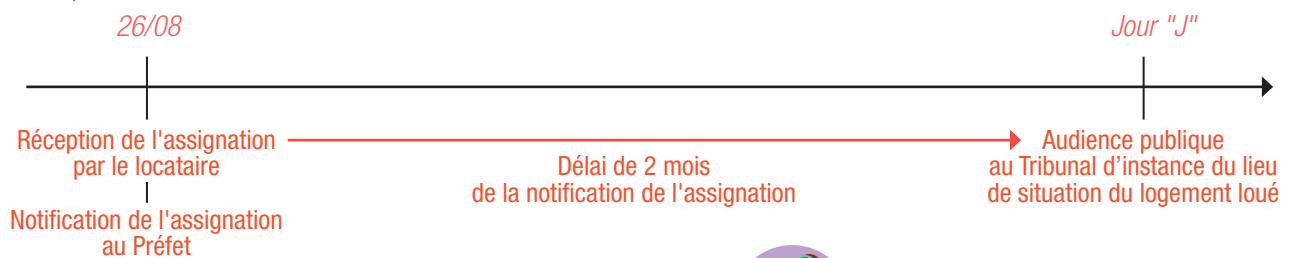
Qu'est-ce qu'une assignation ?

C'est un acte, remis par huissier, notifiant au locataire qu'un procès est engagé contre lui et qu'il est convoqué devant le juge d'instance en raison d'une procédure pour impayés de loyers engagée par le propriétaire. L'huissier doit transmettre l'assignation au Préfet, 2 mois avant la date d'audience.



Comment réagir à la convocation devant le tribunal d'instance ?

Exemple :



Suite à la réception de l'assignation, il est recommandé de bien préparer l'audience et d'être présent ou représenté.



Locataire, puis-je me présenter moi-même à l'audience ou être représenté par un avocat ?

Il est vivement recommandé au locataire, de se présenter à l'audience. A défaut, il peut se faire assister ou représenter par un avocat, son conjoint, son concubin ...



⇒ [Article 828 du Code de Procédure Civile](#)

Dans le cas où le locataire n'a pas les moyens financiers pour se faire représenter par un avocat, l'aide juridictionnelle est envisageable.

L'aide est accordée sous conditions de ressources (barème). Elle est totale ou partielle.



⇒ [Barème de l'aide juridictionnelle 2014](#)



Je décide de me défendre seul, que dois-je faire ?

Le locataire doit constituer un dossier complet réunissant toutes les preuves nécessaires à sa défense comme les

courriers, le décompte actualisé des impayés de loyers et/ou de charges, les versements effectués et les versements de la Caf/Msa... Il exposera sa situation et fera des propositions lors de l'audience.




Quelles solutions s'offrent à moi devant le juge ?

→ **Première solution**

Le locataire a la possibilité de régler immédiatement et en une seule fois l'intégralité de la dette. Dans ce cas, il lui est recommandé de se présenter à l'audience muni de la somme exacte. Le règlement sera remis au juge qui constatera la bonne foi du locataire.

→ **Deuxième solution**

Le locataire, après étude de sa situation financière, estime être en mesure de régler la dette mais sous réserve de mettre en place un échéancier.  • [Modèle d'échéancier pour apurer une dette](#) • [Modèle de plan d'apurement Caf](#) • [Modèle de plan d'apurement Msa](#)

Il a donc besoin d'un délai de paiement. Dans ce cas, le locataire se présente à l'audience muni d'une proposition concrète, remise au juge qui l'appréciera. Le juge pourra accorder un délai de paiement dans la limite de **3 ans**. Une décision favorable entraîne la suspension de la

résiliation du contrat de location ainsi que des procédures d'exécution (ex. saisie immobilière ...). En cas de non-respect de la proposition faite au juge, une expulsion pourra être autorisée sans que le propriétaire ait à engager une nouvelle action en justice.

→ Troisième solution

Le locataire n'a pas les moyens financiers pour rembourser la dette. Dans ce cas, le juge constate la fin du contrat de location et autorise l'expulsion du locataire. Cependant,

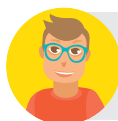


Que faire si je suis dans l'impossibilité de payer et que j'ai d'autres dettes ?

Il est recommandé de prendre contact avec un travailleur social ou une association.

3 ÉTAPES

→ **Etape 1** : un examen détaillé des ressources et de l'ensemble des dettes est impératif pour apprécier s'il convient de déposer un dossier de surendettement auprès de la Banque de France.



Que se passe-t-il si le dossier est jugé recevable par la Banque de France ?

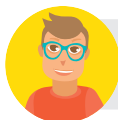
→ Le versement de l'aide au logement est maintenu, malgré l'existence d'impayés de loyers, pendant le délai prévu pour l'orientation du dossier de surendettement. Dans le cas où le locataire connaît une suspension de l'aide au logement, elle est rétablie en raison de la recevabilité du dossier.

→ Les procédures d'exécution contre les biens ou contre le locataire comme une saisie immobilière, sont suspendues automatiquement.

3 Comment réagir face à un commandement de quitter les lieux ?

Le propriétaire muni du jugement l'autorisant à demander l'expulsion du locataire, ne peut agir seul et de manière immédiate.

Il est tenu de recourir à un huissier qui remet au locataire, un commandement de quitter les lieux.




Qu'est-ce qu'un commandement de quitter les lieux ?

le locataire peut solliciter auprès du juge un délai de maintien dans les lieux pouvant aller de **3 mois à 3 ans** maximum. Enfin, il est recommandé au locataire de trouver une solution de relogement rapidement (hébergement ou logement).

⇒ [Consulter les contacts utiles \(bailleurs sociaux, 115, travailleurs sociaux...\)](#)



⇒ [Article 24 de la loi du 06/07/1989 modifiée](#)

→ **Etape 2** : en cas de situation financière jugée compromise, un dossier de surendettement peut être renseigné.  [Modèle de saisine de la Commission de Surendettement](#)



⇒ [Formulaire Cerfa de saisine de la Banque de France - \[www.banque-france.fr\]\(http://www.banque-france.fr\)](#)

→ **Etape 3** : la commission de surendettement dispose d'un délai de **3 mois** pour décider de la recevabilité du dossier de surendettement.

→ La suspension de la mesure d'expulsion peut être demandée par la commission de surendettement au juge d'instance.

→ Une inscription est faite au Fichier National de Paiement des Crédits aux Particuliers.



⇒ [Formulaire Cerfa de saisine de la Banque de France - \[www.banque-france.fr\]\(http://www.banque-france.fr\)](#)



Il est important de continuer à payer le loyer et les charges même après le dépôt d'un dossier.

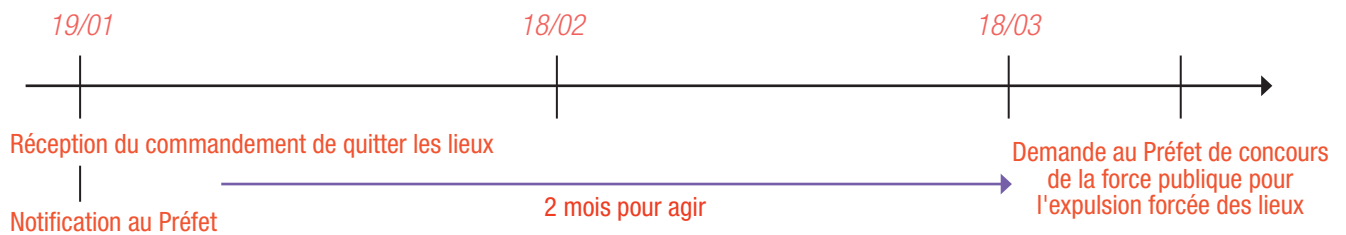
C'est un acte, remis par un huissier, qui notifie au locataire devenu un occupant sans droit ni titre qu'il dispose d'un délai de **2 mois** pour quitter volontairement les lieux.

L'huissier doit obligatoirement envoyer une copie du commandement d'avoir à libérer les locaux au Préfet afin de l'informer de la situation des occupants.



Quelles sont les conséquences d'un commandement de quitter les lieux ?


Exemple :




L'occupant doit quitter les lieux dans un délai de **2 mois** en recherchant activement une solution de relogement dans le parc privé ou dans le parc HLM.

Pour accéder à un logement du parc HLM, une demande de logement doit être déposée auprès d'un bailleur social avec l'aide, si besoin, d'un travailleur social.


 ➔ **Formulaire Cerfa de demande de logement HLM**

- Il doit régler une indemnité d'occupation, au titre de l'occupation du logement jusqu'à son départ effectif des lieux.
- Il doit rembourser la dette locative. Il peut être tenu au paiement des frais de procédure liés à l'audience.
- Il peut solliciter un sursis à l'expulsion auprès du juge de l'exécution afin d'obtenir un sursis à l'exécution de la décision d'expulsion.  **Modèle de demande de délai de maintien dans les lieux**


Des délais peuvent être accordés à l'occupant quand bien même la décision d'expulsion est devenue définitive. Néanmoins, le juge examine la situation de l'occupant et apprécie sa bonne ou mauvaise volonté manifestée notamment dans les démarches faites en vue de son relogement. Le juge tient compte des situations respectives du propriétaire et de l'occupant notamment l'âge, l'état de santé, la situation familiale, les ressources, les circonstances climatiques...

 ➔ **Article L 613-2 du Code de la Construction et de l'Habitation**

Le juge peut même d'office informer le Préfet de sa décision afin que l'occupant bénéficie d'un éventuel relogement.

 ➔ **Article L 613-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation**

Aucune expulsion ne peut être menée entre le 1^{er} novembre et le 31 mars de l'année suivante sauf proposition de relogement faite à l'intéressé.

 ➔ **Article L412-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution**



Quel est le recours dont je dispose dans le cas où l'occupant se maintient illégalement dans les lieux après l'expiration du délai de 2 mois ?

Dans le cas où l'occupant n'a pas libéré les lieux dans le délai imparti de 2 mois, le concours de la force publique peut être sollicité auprès du Préfet.



En quoi consiste le concours de la force publique ?

Le concours de la force publique est demandé par l'huissier lorsqu'il se heurte à une difficulté insurmontable dans l'exécution de la décision de justice ordonnant l'expulsion.

La demande est adressée au Préfet accompagnée d'une copie du jugement, de l'exposé des démarches effectuées ainsi que des difficultés rencontrées.



Le Préfet a-t-il un délai pour se prononcer ?

Le Préfet dispose de **2 mois** pour se prononcer sur la demande. Plusieurs cas de figure peuvent se présenter.

- Le concours de la force publique est refusé.
- Le concours de la force publique est accordé.
- Le silence du Préfet gardé à l'issue du délai de 2 mois vaut refus (décision implicite de rejet).



Dans quels cas le Préfet peut-il refuser le concours de la force publique ?

L'Etat est tenu de faire suite à la demande du concours de la force publique pour l'exécution des jugements. Toutefois, il appartient au Préfet de prendre sa décision en tenant compte des motifs d'ordre public et des circonstances.



➔ **Article L153-1 et R153-1 du Code de Procédure Civile d'Exécution.**

Exemples :



Selon un arrêt au Conseil d'Etat, du 16/04/2008, le Préfet peut refuser le concours de la force publique dès lors qu'un échéancier a été conclu entre le locataire et le propriétaire et que ce dernier ne l'a pas dénoncé.



Selon un arrêt au Conseil d'Etat, du 10/10/2003, le refus est justifié s'agissant de l'expulsion d'une personne âgée de 83 ans, qui résidait dans les lieux depuis 35 ans, qui disposait de ressources faibles et d'aucune solution de relogement.



→ L'abandon de domicile en pratique



Mon locataire est en impayés de loyers depuis plusieurs mois. Il ne va plus récupérer son courrier et selon les voisins, il aurait déménagé. Que faire ?



Dans ce cas, le propriétaire semble se trouver face à un « départ à la cloche de bois ». En effet, le locataire a quitté les lieux sans avoir adressé de préavis et sans avoir procédé à la remise des clés.



⇒ **Article 14-1 de la loi du 06/07/1989 modifiée**



Comment être certain que le locataire a réellement quitté le logement ?



Lorsque des éléments laissent supposer que le locataire a quitté les lieux (volets fermés, boîte aux lettres remplie...), le propriétaire adresse une mise en demeure par acte d'huissier, afin qu'il justifie de son occupation sous un délai d'1 mois.



⇒ **Article 659 du Code de Procédure Civile**



Que se passe-t-il dans le cas où le locataire ne répond pas ?



L'huissier constate l'abandon de domicile par :

- un procès-verbal des diligences qu'il a accomplies (recherche du destinataire de

l'acte...),

- un inventaire des biens laissés sur place précisant leur éventuelle valeur marchande.



⇒ **Article L142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution**



Quel est mon recours en cas de refus du concours de la force publique ?

L'inaction de l'Etat cause un préjudice anormal (perte financière,) au propriétaire bénéficiant d'une décision de justice accordant l'expulsion.

La responsabilité de l'Etat est alors engagée.

En cas de refus du concours ou d'octroi tardif du concours, le propriétaire peut solliciter une indemnisation auprès du Préfet dans le cas d'une procédure amiable, ou engager une action contentieuse devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice.



Par la suite, comment reprendre possession du logement ?



A ce stade, le contrat de location n'est pas encore résilié.

Pour cela, muni des pièces justificatives dont le procès-verbal d'abandon dressé par l'huissier, le propriétaire dépose une requête au tribunal d'instance dans le but d'obtenir :

- la résiliation du contrat de location pour reprendre le logement,
- la condamnation du locataire au paiement des sommes dues,
- la décision inhérente au sort des meubles présents dans le logement.



Après la décision du juge me permettant de reprendre le logement, puis-je le relouer de suite ?



Le propriétaire est tenu de signifier l'ordonnance au locataire dans les 2 mois. A compter de la signification, le locataire dispose d'un délai d'1 mois pour faire opposition.

Il est obligé de respecter ce délai, s'il souhaite relouer ou vendre le bien.

Il est déconseillé de changer les serrures de la porte ou de pénétrer dans le logement. A défaut de procès-verbal constatant l'abandon du logement, le locataire est présumé l'occuper. Dans ce cas, toute entrée dans le logement sans autorisation, constitue une violation de domicile puni par le Code Pénal.



⇒ **Article 226-4 du Code Pénal**

CONTACTS UTILES

➔ **Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL 57)**

8 rue Gambetta - 57000 Metz

Tél. 03 87 50 02 60

www.adil57.org

➔ **Aliance Territoires**

2 rue Clovis - 57000 Metz

Tél. 03 87 63 86 14

www.alianceterritoires.fr

➔ **Association des propriétaires de l'Est**

CONTACT : Monique KORINEK (Président)

111 rue de la Forêt - 57600 OETING

SIÈGE : Banque Populaire de Lorraine (2^{ème} étage) 47 rue Nationale - 57600 FORBACH

Tél. 03 87 87 34 73

www.mairie-forbach.fr/association_proprietaires_est.html

➔ **Association Pour le Logement des Jeunes (APOLO'J)**

13 rue Dr Albert Schweitzer - 57100 Thionville

Tél. 03 82 82 85 90

www.apoloj.fr

➔ **Banque de France de Moselle**

12 Avenue Robert Schuman - 57017 Metz

Tél. 03 87 39 94 00

www.banque-france.fr

➔ **Caisse d'Allocations Familiales de Metz (Caf)**

4 boulevard du Pontiffroy - 57774 Metz - Cedex 09

Tél. 0 810 25 57 10

www.caf.fr

➔ **Chambre Départementale des Huissiers de Moselle**

www.huissiers57.com

➔ **Chambre Départementale des Notaires de Moselle**

1 rue Pierre Hardie - 57000 Metz

Tél. 03 87 75 27 93

www.cir-colmar-metz.notaires.fr

➔ **Chambre Régionale de Surendettement Social (CRÉSUS)**

17 rue du Commandant Taillant - 57370 Phalsbourg

Tél. 03 87 24 94 11

www.cresus-moselle.fr

➔ **Cilgère**

2 Place Saint-Martin - 57000 Metz

Tél. 03 87 39 58 00

www.cilgere.fr

➔ **Commission Départementale de Conciliation**

27 place St Thiébault - 57045 Metz Cedex 1

Tél. 03 87 75 41 55

www.moselle.gouv.fr

➔ **Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ)**

1 rue du Coetlosquet - 57000 Metz

Tél. 03 87 69 04 18

www.boutique-logement.fr

➔ **Confédération Générale du Logement (CGL)**

137 rue Pierre et Marie Curie - 57140 Woippy

Tél. 03 87 32 74 99

➔ **Confédération Nationale du Logement (CNL)**

63 rue Dupont des Loges - 57000 Metz

Tél. 03 87 75 55 54

www.lacnl.com

➔ **Conseil Départemental de l'Accès au Droit (CDAD)**

www.cdad-moselle.justice.fr

➔ **Conseil Général de la Moselle**

1 rue du Pont Moreau - 57000 Metz

Tél. 03 87 37 57 57

www.cg57.fr

➔ **Conciliateur de Justice de la Moselle**

www.cdad-moselle.justice.fr/page372-conciliateurs-de-justice.html

➔ **Consommation Logement Cadre de Vie (CLCV)**

7 rue du Pont - 57525 Talange

Tél. 03 87 72 31 55

www.clcv.org

➔ **Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS)**

27 place St Thiébault - 57045 Metz Cedex 1

Tél. 03 87 75 41 55

➔ **Garantie des Risques Locatifs (GRL)**

www.grl.fr



➔ **Mutualité Sociale Agricole (Msa)**

17 avenue André Malraux - 57000 Metz

Tél. 03 87 55 76 00

www.msalorraine.fr

➔ **Ordre des Avocats de Metz**

3 rue Haute Pierre - 57000 Metz

Tél. 03 87 76 16 00

www.avocats-metz.com

➔ **Plurial Entreprises**

17 Place Joseph Schaff - 57950 Montigny-lès-Metz

Tél. 0 825 81 61 81

www.plurial-entreprises.fr

➔ **Union Départementale des Associations Familiales (UDAF)**

1 avenue Leclerc de Hauteclocque - 57009 Metz Cedex 1

Tél. 03 87 52 30 30

www.udaf57.fr

➔ **UFC-Que Choisir**

4 place de la Nation - 57951 Montigny-lès-Metz

Tél. 03 72 13 73 57

<http://ufc-quechoisir-metz.org>

➔ **Union Nationale des Centres Communaux d'Action Sociale (UNCCAS)**

www.unccas.org

➔ **Union Nationale de la Propriété Immobilière (UNPI)**

11 Quai Anatole France - 75007 PARIS

Tél. 01 44 11 32 42

www.unpi.org



