

PRÉVENTION DES EXPULSIONS

GUIDE POUR LES PROPRIETAIRES



Octobre 2024
DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'EMPLOI, DU TRAVAIL, DES SOLIDARITES,
DE LA PROTECTION DES POPULATIONS



1

L'ACCÈS À LA
LOCATION

2

LA RÉDACTION DU
CONTRAT

3

L'EXÉCUTION DU
CONTRAT

4

LES IMPAYÉS DE
LOYER

ANNEXES

GLOSSAIRE

1

LA MISE EN
LOCATION

FICHE N°1 : DOSSIER DU CANDIDAT LOCATAIRE

LES DOCUMENTS POUVANT ÊTRE DEMANDÉS AU LOCATAIRE

Les documents que vous pouvez demander sont prévus par décret du 5 novembre 2015, et sont les suivants :

Une **pièce justificative d'identité** en cours de validité, comportant la photographie du titulaire parmi les documents suivants :

- Carte nationale d'identité française ou étrangère ;
- Passeport français ou étranger ;
- Permis de conduire français ou étranger ;
- Document justifiant du droit au séjour du candidat en cours de validité.

Une seule **pièce justificative de domicile** parmi les documents suivants :

- Trois dernières quittances de loyer ;
- Attestation d'élection de domicile (attestation de domiciliation par CCAS)
- Attestation sur l'honneur de l'hébergeant indiquant que le candidat locataire réside à son domicile ;
- Dernier avis de taxe foncière ou, à défaut, titre de propriété de la résidence principale.

Un ou plusieurs **documents attestant des activités professionnelles** :

- Contrat de travail ;
- Carte d'étudiant ou certificat de scolarité pour l'année en cours ;
- Extrait K ou Kbis du registre du commerce et des sociétés de moins de trois mois ;
- Toute pièce récente attestant de l'activité professionnelle (attestation employeur, etc.).

Un ou plusieurs **documents attestant des ressources** :

- Avis d'imposition N-I ;
- Trois derniers bulletins de salaires ;
- Justificatifs de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales des trois derniers mois ;
- Attestation de simulation de l'organisme payeur ou simulation relative aux aides au logement ;
- Titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière ;
- Avis d'attribution de bourse pour les étudiants boursiers ;
- Justificatif de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers.



QUEL EST L'INTÉRÊT DE DEMANDER DE TELS DOCUMENTS ?

Vérifier la solvabilité du locataire – Ces documents permettent de vérifier les revenus et les garanties financières du candidat locataire ainsi que sa situation professionnelle. Vous pourrez ainsi vous assurer que celui-ci sera en mesure de payer le loyer de manière régulière sans difficulté.

Assurer la fiabilité et l'identité du locataire – Ces documents permettent également de vous assurer de la véracité de l'identité du futur locataire.

CONSÉQUENCES EN CAS DE FAUX DOCUMENTS

Si le locataire vous remet de faux documents justificatifs, il engage sa responsabilité. Vous avez alors la possibilité d'intenter une action en justice.



COMMENT PRENDRE EN COMPTE LES AIDES AU LOGEMENT ?

QU'ENTEND-ON PAR « AIDES AU LOGEMENT » ?

Il s'agit principalement d'APL (Aide Personnalisée au Logement), d'ALF (Allocation de Logement Familial) et d'ALS (Allocation de Logement Social) qui sont des aides versées par la CAF (Caisse des Allocations Familiales) ou la MSA (Mutualité Sociale des Agriculteurs) pour aider les locataires à payer leur loyer.

CALCUL DU LOYER RÉSIDUEL

Ce calcul vous permet de déterminer le montant du loyer réellement à la charge du locataire. Cette information de « loyer résiduel » peut être une aide à la décision, cependant, ces aides ne peuvent être considérées comme sources de revenus. En effet, leur montant varie en fonction des ressources, de la composition familiale et du montant du loyer. Ainsi, ces aides sont fluctuantes dans le temps et ne peuvent être prises en considération dans le calcul du ratio.

FICHE N° 2 : LES GARANTIES POUR LOUER UN LOGEMENT

Afin de sécuriser le paiement des loyers, vous pouvez :

- Demander une caution physique (simple ou solidaire) ;
- Demander la garantie Visale (<https://www.visale.fr/>) ;
- Souscrire à une assurance « loyers impayés ».

LA CAUTION SIMPLE OU SOLIDAIRE :

Le garant, communément appelé « caution », est la personne (souvent un proche du locataire) qui s'engage auprès du propriétaire à se substituer au locataire en cas d'impayé de loyer ou de charges. Le cautionnement est un acte lourd de conséquences : si le locataire ne paie pas le loyer ou ses charges, vous pouvez demander à la caution le paiement des sommes et, le cas échéant, entamer une procédure à son encontre. Il est possible que plusieurs personnes se portent caution pour un même locataire.

Cet engagement doit être formalisé par un acte de cautionnement qui doit inclure, pour être valable, des mentions obligatoires. Il doit être obligatoirement signé par la caution.

La caution devra justifier de son identité et du niveau de ses ressources et vous communiquer certains documents (voir fiche 3).

QUEL NIVEAU D'ENGAGEMENT ?

La caution peut être simple ou solidaire :

En cas d'impayé, le bailleur ayant pris une caution simple doit d'abord exiger le paiement auprès du locataire avant de solliciter la caution. En présence de plusieurs cautions simples, chacune sera poursuivie à hauteur de son engagement. Par exemple, avec deux cautions simples, chacune sera redevable des sommes dues.

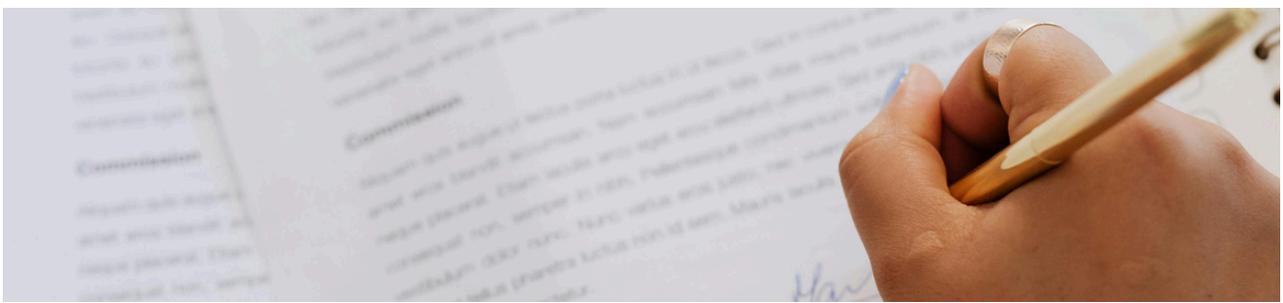
Le propriétaire ayant pris une caution solidaire, peut s'adresser directement à n'importe quelle caution pour la totalité de la dette. Il faut que l'acte de cautionnement comporte une clause de solidarité.

QUELLE EST LA DURÉE DU CAUTIONNEMENT ?

La durée peut être à durée déterminée ou indéterminée :

Si la caution s'engage pour une durée déterminée, elle est tenue jusqu'à la date prévue dans l'acte de cautionnement, sans possibilité de résiliation anticipée. Au-delà de la date, la caution est libérée de ses obligations. Par exemple, si la caution s'engage pour la durée du bail initial de 3 ans et un renouvellement : elle est alors engagée pour 6 ans. Si le bail se poursuit au-delà, la caution est libérée de ses obligations, elle ne doit plus rembourser les sommes dues postérieurement à cette date.

Si la caution s'engage pour une durée indéterminée ou non précisée, elle peut résilier l'acte de cautionnement à tout moment, résiliation qui prendra effet au terme du bail en cours.



QUEL TYPE DE CAUTIONNEMENT EST POSSIBLE QUAND LE PROPRIÉTAIRE BAILLEUR EST UNE PERSONNE MORALE SCI NON FAMILIALE OU SARL ?

Lorsque le propriétaire bailleur est une personne morale SCI non familiale ou SARL, ses possibilités sont plus limitées. En effet, un cautionnement ne peut être demandé que sous certaines conditions :

- S'il est apporté par un Fonds de solidarité pour le logement (FSL) ;
- S'il est apporté par une association à laquelle un FSL ou un fonds local accorde sa garantie ;
- S'il est apporté par tout organisme ou association qui apporte, à titre gratuit, sa caution.

LA GARANTIE VISALE

La garantie VISALE (Visa pour le logement et l'emploi) est, un dispositif gratuit d'Action Logement, conçu pour les propriétaires du parc privé souhaitant proposer leur logement à la location. VISALE est un cautionnement qui couvre les impayés de loyers et les dégradations locatives éventuelles, pendant toute la durée du bail, dans la limite de 36 mensualités de non-paiement.

En savoir plus : <https://www.visale.fr/visale-pour-les-bailleurs/avantages/>

CERTAINES CONDITIONS DOIVENT ÊTRE REMPLIES POUR BÉNÉFICIER DE LA GARANTIE VISALE :

Conditions inhérentes au logement :

- Doit constituer la résidence principale du locataire (sauf si bail mobilité) ;
- Doit être loué vide ou meublé ;
- Doit être décent et conforme au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ;
- Doit être un logement locatif privé non conventionné (sauf ANAH et PLS) ;
- Doit être situé sur le territoire français (métropole, DOM hors TOM) ;
- Peut-être situé en logement-foyer ou dans une résidence universitaire pour les jeunes de 18 à 30 ans ;
- Peut être conventionné APL dans le parc social pour les étudiants / alternants uniquement.

Conditions inhérentes au bail :

- Doit être conforme à la loi du 6 juillet 1989 et intégrer une clause résolutoire ;
- Doit avoir un loyer charges comprises maximum de 1300 euros (1500 euros ne île de France) ;
- Doit être signé après l'obtention du contrat de cautionnement VISALE et avant la fin de validité du visa ;
- Ne peut pas être couvert par d'autres garanties (caution personne physique ou assurance) ;
- Ne peut pas être conclu avec les membres de ma famille ;
- Doit être individualisé pour chaque colocataire en cas de colocation.

Conditions inhérentes au candidat locataire :

- Avoir entre 18 et 30 ans ;
- Être salarié de plus de 30 ans et :
 - Embauché depuis moins de 6 mois (hors CDI confirmé)
 - OU gagner jusqu'à 1 500 euros nets/mois ;
 - OU en mobilité professionnelle ;
 - OU en possession d'une promesse d'embauche de mois de 3 mois.
- Être éligible au bail mobilité ;
- Être logé par un organisme d'intermédiation locative.

NOUVEAUTÉ : VISALE AUSSI POUR LES SAISONNIERS !

Les travailleurs saisonniers ont été ajoutés à la liste des candidats locataires pouvant se prévaloir de la garantie VISALE. Pour se prévaloir de la garantie VISALE dans le cadre de sa recherche de logement à louer, le travailleur saisonnier devra :

- Être âgé de 18 ans minimum (y compris les retraités saisonniers) ;
- Disposer d'un contrat de travail avec la mention « saisonnier », en cours au moment de la demande ou actif dans les 3 mois ;
- Avoir sa résidence principale en dehors du bassin d'emploi de la mission saisonnière ;
- Viser un logement dont le loyer ne doit pas dépasser 600 € (Hautes-Alpes et Alpes de Hautes Provence).

L'ASSURANCE « LOYER IMPAYÉ »

La garantie des loyers impayés (GLI) est une assurance privée que vous pouvez souscrire pour vous prémunir contre les risques d'impayés de loyers et dégradations locatives. Il faut bien étudier le contrat directement suscrit ou proposer par votre agence immobilière car les conditions diffèrent : étendue de la couverture, délais de carence, plafonnement, prise en charge des frais de contentieux, etc.

Tarif autour de 3 à 5% des encaissements (ces sommes peuvent être déductibles des impôts).

Elle peut imposer des critères de sélections strictes au locataire, comme un revenu équivalent à trois fois le montant du loyer. Même si l'assurance loyer impayé prend le relais sur le paiement du loyer, cela n'empêche pas d'engager une procédure d'expulsion.

EST-IL POSSIBLE DE CUMULER LES GARANTIES ?

Il existe une règle selon laquelle il est interdit pour le bailleur de cumuler des garanties, dans certains cas.

Par exemple, il n'est pas possible pour un bailleur de cumuler une GLI (garantie loyer impayés) et une caution, personne physique. Cette règle de non cumul concerne également VISALE qui ne peut conjuguer avec une GLI ou une caution, personne physique.

Exception à la règle : Toutefois, lorsque le locataire est étudiant ou apprenti, le cumul est possible ! (Loi du 6.7.89 : art. 22-1).



FICHE N° 3 : LISTE DES DOCUMENTS POUVANT ÊTRE DEMANDÉS À LA PERSONNE SE DEMANDES À LA CAUTION

QUELS SONT LES DOCUMENTS POUVANT ÊTRE DEMANDÉS À LA PERSONNE SE PORTANT CAUTION ?

Une **pièce justificative d'identité** en cours de validité, comportant la photographie du titulaire parmi les documents suivants :

- Carte nationale d'identité française ou étrangère ;
- Passeport français ou étranger ;
- Permis de conduire français ou étranger ;
- Document justifiant du droit au séjour du candidat en cours de validité.

Une seule **pièce justificative de domicile** parmi les documents suivants :

- Trois dernières quittances de loyer ;
- Facture d'eau, de gaz ou d'électricité de moins de trois mois ;
- Attestation d'assurance logement de moins de trois mois ;
- Dernier avis de taxe foncière ou, à défaut, titre de propriété de la résidence principale.

Un ou plusieurs **documents attestant des activités professionnelles** :

- Contrat de travail ;
- Toute pièce récente attestant de l'activité professionnelle.

Un ou plusieurs **documents attestant des ressources** :

- Dernier avis d'imposition ;
- Titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière ;
- Trois derniers bulletins de salaires ;
- Les deux derniers bilans ou, à défaut, une attestation de ressources pour l'exercice en cours ;
- Justificatifs de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des trois derniers mois ;
- Justificatifs de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux immobiliers.



FICHE N° 4 : LES DIFFÉRENTS TYPES DE CONTRATS DE LOCATION

LES DIFFÉRENTS CONTRATS DE LOCATION DE LA LOI 89

La loi du 6 juillet 1989 s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, qui constituent la résidence principale du preneur. Elle ne s'applique qu'aux locations qui sont consenties à des personnes physiques. Le contrat de location peut être vide (non meublé) ou meublé. Les principales différences résident dans la durée du bail, le montant du dépôt de garantie, le mode de paiement des charges ainsi que la flexibilité du congé pouvant être délivré par le locataire et par le bailleur.

	Logement vide	Logement meublé	
		Bail meublé	Bail mobilité
Quel locataire ?	Tous	Tous	Seuls certains locataires peuvent signer un bail mobilité*
Durée du contrat	Minimum : 3 ans	Minimum : 1 an	De 1 à 10 mois
Dépôt de garantie	Montant maximum : 1 mois de loyer hors charges	Montant maximum : 2 mois de loyer hors charges	Aucun
Charges locatives	Provisions	<ul style="list-style-type: none"> Provisions Ou au forfait 	Au forfait
Congé délivré par le bailleur	<ul style="list-style-type: none"> A l'échéance du bail et pour un motif autorisé (vente, reprise, motif légitime et sérieux) Délai de préavis de 6 mois avant la date d'échéance du contrat 	<ul style="list-style-type: none"> A l'échéance du bail et pour un motif autorisé (vente, reprise, motif légitime et sérieux) Délai de préavis de 3 mois avant la date d'échéance du contrat 	Aucun
Congé délivré par le locataire	<ul style="list-style-type: none"> À tout moment Délai de préavis de 3 mois (réduit à 1 mois sous certaines conditions**) 	<ul style="list-style-type: none"> À tout moment Délai de préavis d'1 mois 	<ul style="list-style-type: none"> À tout moment Délai de préavis d'1 mois

* Bail mobilité : Locataire justifiant, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.

** Préavis réduit d'un mois : En zone tendue, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ; Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ; Pour le locataire bénéficiaire d'une ordonnance de protection ou dont le conjoint, partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou concubin fait l'objet de poursuites ; Pour les bénéficiaires du RSA ou de l'AAH ; Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement social.

2

LA RÉDACTION
DU CONTRAT
DE LOCATION

FICHE N° 5 : LA RÉDACTION DU CONTRAT DE LOCATION

COMMENT RÉDIGER UN CONTRAT DE LOCATION ?

Le bail (contrat de location) d'un logement loué à titre de résidence principale doit obligatoirement être écrit. Le bail peut être : soit par acte authentique (c'est-à-dire qu'il est rédigé par le notaire), soit un acte sous signature privée (c'est-à-dire qu'il est rédigé entre particuliers et signé par eux).

RESPECT D'UN CONTRAT "TYPE"

Le contrat de location (vide ou meublé) doit respecter un modèle type présenté dans les annexes 1 et 2 du décret n° 2015-587 du 29 mai 2015.

Le modèle-type prévoit un certain nombre de mentions obligatoires mais aussi certaines clauses facultatives, pouvant être ajoutées à la convenance des parties au contrat. Notons également qu'il existe des clauses interdites et considérées comme non écrite.

Exemples de clauses obligatoires - Nom et adresse du propriétaire ; nom et dénomination du locataire ; durée du contrat de la location et la date à partir de laquelle le locataire dispose du logement ; la description du logement et de ses annexes (cave, garage, jardin ou autres) ainsi que la surface habitable ; la liste des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication : l'énumération des parties communes ; la destination du local loué (c'est-à-dire l'usage qui en sera fait : habitation ou usage mixte) ; le montant et les termes de paiement du loyer ; le montant et la date du dernier loyer acquitté par le précédent locataire ; le montant du dépôt de garantie.

Depuis le 27 juillet 2023, tous les contrats de location contiennent désormais une clause résolutoire pour les loyers impayés.

Auparavant cette clause était facultative. La loi prévoit désormais, dans les baux d'habitation à titre de résidence principale, une clause de résiliation de plein droit pour défaut de paiement de loyers, de charges ou de non-versement du dépôt de garantie figure dans les baux de façon systématique.

Exemples de clauses facultatives - Clause de solidarité entre les locataires du logement ; clause qui prévoit une durée de location plus longue que la durée minimum légale ; clause de révision du loyer.

Exemples de clauses interdites - Clause qui impose au locataire la souscription d'une assurance habitation auprès d'une compagnie choisie par le propriétaire ; qui impose comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique ; qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ; qui impose au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance.

FICHE N° 6 : LES ANNEXES OBLIGATOIRES AU CONTRAT DE LOCATION

QUELS SONT LES DOCUMENTS QUE LE BAILLEUR DOIT JOINDRE AU BAIL ?

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, régissant les relations entre bailleurs et locataires, impose une série de documents à joindre au bail.

LA NOTICE D'INFORMATION

Une notice d'information relative aux droits et aux obligations des locataires et des propriétaires bailleurs, ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leurs sont ouvertes pour régler leurs litiges, doit être annexée au bail. Elle doit respecter le modèle-type prévu en annexe à l'arrêté du 16 février 2023 modifiant l'arrêté du 29 mai 2015. Ce document est destiné à prévenir les conflits en clarifiant les termes du bail et les règles de la location.

LES DOCUMENTS DE LA COPROPRIÉTÉ

Si le logement se situe dans une copropriété, vous devez transmettre les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, ainsi que le nombre de millièmes que représente le logement dans chaque catégorie de charges. Cela permet de lui faire connaître les règles de vie commune qu'il devra respecter.

LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

L'article 3-3 de la loi du 6.07.1989 oblige le propriétaire bailleur à annexer au contrat de location, lors de sa signature ou de son renouvellement, un dossier de diagnostic technique du logement qui comprend :

- Un **Diagnostic de performance énergétique (DPE)** - Il a pour objet d'évaluer la consommation d'énergie d'un bâtiment.
 - Validité : 10 ans. Exceptions pour ceux réalisés avant le 1er juillet 2021 : Les DPE réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 étaient valables jusqu'au 31 décembre 2022. Les DPE réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valables jusqu'au 31 décembre 2024.
- Un **Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)** - Si le logement date d'avant janvier 1949/
 - Validité : si positif : valable 1 an / si négatif : illimité
- Un **état de l'installation intérieure d'électricité et du gaz** - concerne les locaux d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans. ;
 - Validité : 6 ans.
- Un **état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante** ;
 - Validité : si positif : valable 3 ans / si négatif : illimité
- Un **État des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT)** - Si le logement est situé dans une zone à risque.
 - Validité : 6 mois

DPE, de quoi parle-t-on ?

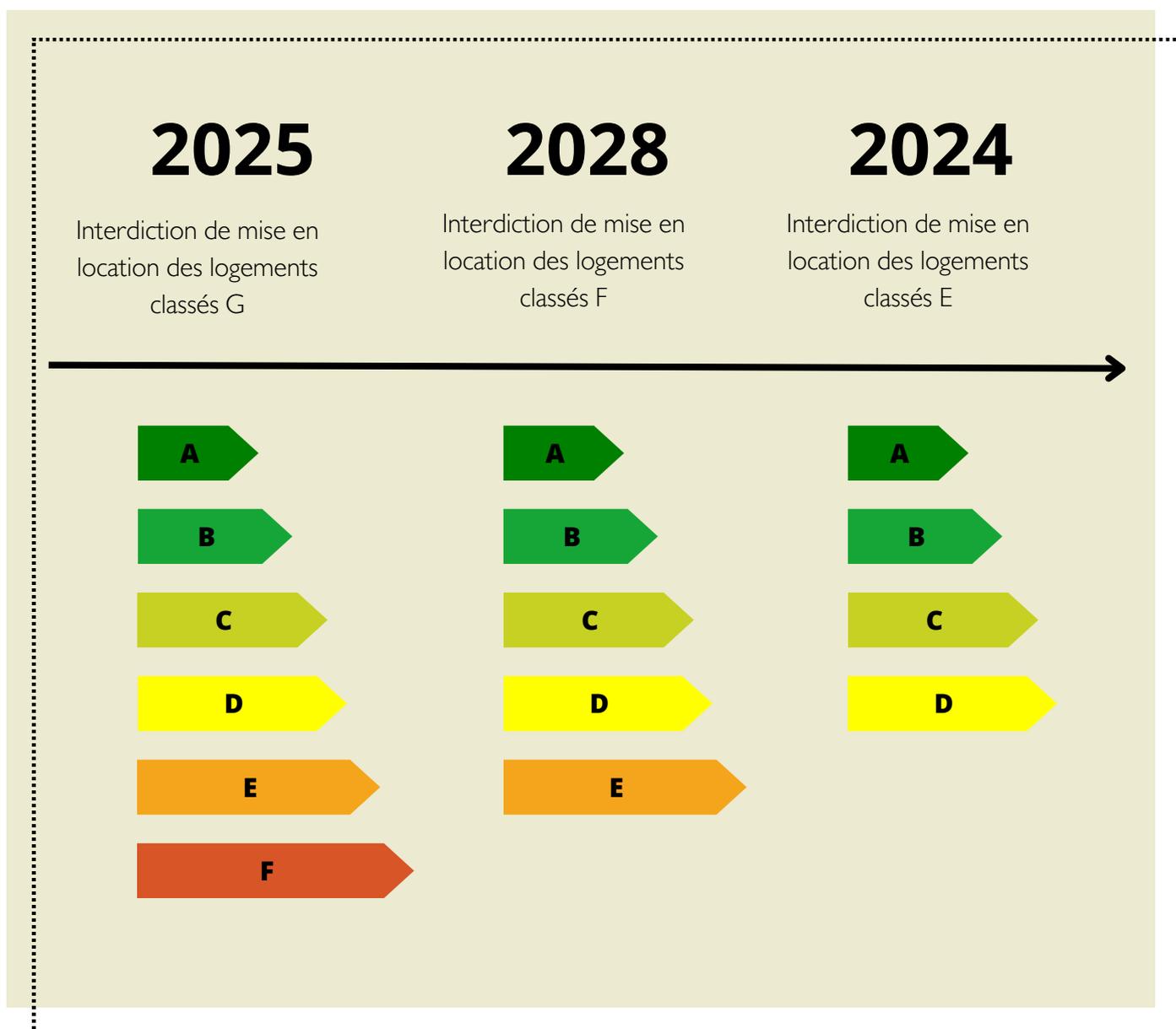
DPE est l'outil de référence permettant d'évaluer à la fois la consommation énergétique (en kWh/m²/an) et le taux d'émission de gaz à effet de serre (en kCO₂eq/m²/an) des logements. Il permet selon les seuils obtenus, de classer les logements en leur attribuant une étiquette comprise entre les lettres A pour les plus performants et G pour les plus énergivores. Les valeurs des seuils permettant d'établir ce classement sont définies par voie réglementaire.

Depuis la loi Climat et Résilience de 2021, le DPE est devenu pleinement opposable (auparavant délivré à titre informatif).

Cette même loi annonce les premières mesures coercitives pour les logements énergivores (gel des loyers pour les logements dit « passoires énergétiques ») et fixe un calendrier d'interdiction progressive de la mise en location en fonction de la classe énergétique des logements.

Ainsi, le niveau de performance énergétique d'un logement devra être :

- À compter du 1er janvier 2023 : sous le seuil de 450 kWh/m²/an (énergie finale) ;
- À compter du 1er janvier 2025 : entre les classes A et F ;
- À compter du 1er janvier 2028 : entre les classes A et E ;
- À compter du 1er janvier 2034 : entre les classes A et D.



FICHE N° 7 : L'ÉTAT DES LIEUX

QU'EST CE QUE L'ÉTAT DES LIEUX ?

☒ Principe : un état des lieux doit être établi contradictoirement lors de la remise et de la restitution des clés. Il est joint au contrat (loi du 6.7.89 : art. 3-2). L'état des lieux réalisé, seul, par le propriétaire bailleur ne peut être opposé au locataire, et inversement.

☒ Forme : elle doit permettre la comparaison entre l'état du logement à l'entrée dans les lieux du locataire et à sa sortie.

☒

☒ Les deux états des lieux peuvent être réalisés sous la forme d'un document unique ou sur des documents distincts, mais à condition d'avoir une forme similaire.

☒

☒ L'état des lieux peut être établi sous forme papier ou électronique et remis à chacune des parties ou à leur mandataire, en main propre ou par voie électronique. Il peut lui être adjoint des photos (conseillé).

L'état des lieux amiable et contradictoire peut être dressé par les parties au contrat elles-mêmes ou par un tiers (commissaire de justice, agence immobilière, ...).

☒ L'état des lieux décrit le logement et constate son état de conservation. Il comprend au moins (décret n°[2016-382](#) du 30.3.16 applicable depuis le 1er juin 2016) :

- Son type ;
- sa date d'établissement ;
- la localisation du logement ;
- le nom ou la dénomination des parties et le domicile ou le siège social du bailleur ;
- le cas échéant, le nom ou la dénomination et le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;
- les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie, le cas échéant ;
- le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun ;
- pour chaque pièce et partie du logement, la description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré d'images (photos) ;
- la signature des parties ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux.

Un EDL trop succinct peut être assimilé par la JP à une absence d'EDL (CA Paris : 1.3.89).

Pour les contrats de location meublée, l'état des lieux est complété par un inventaire et un constat de l'état du mobilier mis à sa disposition.

Le locataire peut demander au bailleur de modifier l'état des lieux d'entrée (article 3-2) :

- dans les 10 jours suivant sa réalisation pour tout élément concernant le logement ;
- le 1er mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage.



L'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

L'état des lieux de sortie est réalisé avant la restitution des clefs par le locataire, et au plus tard le dernier jour du contrat de location. Passé cette date, le locataire est redevable du paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à la remise des clefs.

L'état des lieux de sortie est réalisé dans les mêmes conditions que l'état des lieux d'entrée. Il a pour objectif de constater les éventuelles dégradations causées par le locataire durant son occupation. Il est réalisé en présence du propriétaire bailleur et du locataire, ou de leurs représentants. Signé, daté et fait en deux exemplaires, il fait foi quant aux éventuelles demandes de remboursement faites par le propriétaire bailleur.

Toute mention d'une dégradation constatée ouvre la possibilité pour le propriétaire bailleur de conserver tout ou partie du dépôt de garantie du locataire. Pour ce faire, il devra fournir les justificatifs attestant du montant des réparations. A l'inverse, toute dégradation non-mentionnée dans l'état des lieux de sortie ne peut donner lieu à retenue sur le dépôt de garantie.

LA PRÉ-VISITE

La pré-visite peut être effectuée avant l'état des lieux de sortie officiel, quelques semaines avant le départ du locataire. Elle présente certains avantages :

- Permet de détecter les problèmes potentiels avant l'état des lieux de sortie ;
- Offre au locataire le temps nécessaire pour effectuer les réparations nécessaires ;
- Le propriétaire bailleur peut faire part de ses attentes quant à l'état du logement et échanger avec le locataire ;
- Elle permet de planifier à l'avance les éventuelles interventions de professionnels pour remettre le logement en état.

DÉSACCORD SUR L'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE ?

Si vous ne parvenez pas à vous accorder avec le locataire concernant l'état des lieux, vous pouvez faire appel à un commissaire de justice. Ce dernier doit convoquer les parties par courrier recommandé avec demande d'avis de réception au moins 7 jours à l'avance. Pour qu'un partage des frais liés à cette intervention soit effectué, il est indispensable de démontrer que la réalisation d'un état des lieux amiable n'a pas été possible.

En effet, lorsque le locataire prend seul l'initiative de recourir à un commissaire de justice, il n'est pas légitime à demander un partage du coût (CA Bordeaux 26.11.20, n° 19-05843). Il en est ainsi de même pour le propriétaire bailleur.

QUE SE PASSE-T-IL EN L'ABSENCE D'ÉTAT DES LIEUX ?

L'article 1731 du code civil prévoit que « lorsqu'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ». Cela signifie que si aucun état des lieux d'entrée n'est réalisé, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état, sauf preuve contraire. Cette présomption de bon état ne peut toutefois pas être invoquée par le bailleur s'il a fait lui-même obstacle à la réalisation de l'état des lieux.



FICHE N° 8 : LE DÉPÔT DE GARANTIE

QU'EST-CE QU'UN DÉPÔT DE GARANTIE ?

Le dépôt de garantie est une somme d'argent que le locataire vous verse lors de la signature du contrat de location. Il est destiné à couvrir les manquements éventuels du locataire, telles que les dégradations locatives en fin de bail. Le dépôt de garantie est encadré par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989. Ci-dessous, les principaux éléments du dépôt de garantie.

LE MONTANT DU DÉPÔT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie pour une location vide ne peut être supérieur à 1 mois de loyer hors charges. Pour une location meublée, il peut s'élever jusqu'à 2 mois de loyer hors charges.

RESTITUTION DU DÉPÔT DE GARANTIE

MONTANT À RESTITUER AU LOCATAIRE

Le dépôt de garantie est restitué en totalité mais peuvent être déduites les sommes suivantes :

- Impayés de loyer ou de charges, régularisation des charges, etc. ;
- Retenues locatives en cas de dégradations.

Les détériorations qui résultent d'un usage anormal du logement peuvent être retenues sur le dépôt de garantie. C'est le cas d'un logement ayant subi des dégradations volontaires ou involontaires, par négligence ou défaut d'entretien du locataire. Par exemple, un sol stratifié comportant des tâches, un mur détérioré par des trous importants.

JUSTIFICATIFS DES DÉPENSES DE RÉPARATION

La nature des dépenses réclamées doit être justifiée. La justification peut être apportée par la production de devis (Cass. Civ III : 3.4.01, n° 99-13668, Cass. Civ III : 2.10.07, n° 06-18142) sans que la présentation d'une facture soit obligatoire (Rep. Min. n° 77691 : JOAN du 29.6.10).

VOTRE LOGEMENT SE SITUE DANS UN IMMEUBLE COLLECTIF ?

Lorsque le logement loué se situe dans un immeuble collectif, le propriétaire bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de la copropriété. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur est effectuée dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de la copropriété. Toutefois, les parties peuvent convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes, à l'amiable.

PRATIQUE COURANTE MAIS INTERDITE ! DÉPÔT DE GARANTIE ET DERNIER MOIS DE LOYER

Le locataire ne peut s'abstenir unilatéralement de payer le dernier mois de loyer en l'imputant sur le dépôt de garantie.

Rep. Min., n° 26951 : JO Sénat : 30.1.86 ; Cass. Civ III : 5.10.99, n° 98-10162

DÉLAI DE RESTITUTION DU DÉPÔT DE GARANTIE

Il convient de distinguer si l'état des lieux de sortie fait état, ou non, des dégradations locatives :

- Si **aucune dégradation n'est constatée** : Vous disposez d'un délai d'un mois à compter de la remise des clés pour restituer le dépôt de garantie ;
- Si **des dégradations sont constatées** : Ce délai sera de deux mois.

Ces délais commencent à courir à compter de la remise des clés.

QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE RESTITUTION TARDIVE DE DÉPÔT DE GARANTIE ?

A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois commencé en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

RECOURS EN CAS DE LITIGES

MOBILISATION DE LA CAUTION, VISALE OU ASSURANCE « LOYER IMPAYÉ »

Pensez à mobiliser les garants. En effet, les garanties couvrent aussi bien les impayés de loyers, que les dégradations locatives.

SAISINE DE LA COMMISSION DE CONCILIATION

La commission départementale de conciliation est compétente pour connaître des litiges relatifs au dépôt de garantie (loi du 6.7.89 : art. 20).

Commission départementale de conciliation des Hautes-Alpes

DDETSPP Parc Agroforest 5 rue des Silos 05 000 GAP

Tel. : 04 92 22 22 30

ACTION EN JUSTICE

Le juge des contentieux de la protection, au sein du tribunal judiciaire, est compétent pour connaître les litiges relatifs au dépôt de garantie.



3

L'EXÉCUTION
DU CONTRAT

FICHE N° 9 : LES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

QUELLES OBLIGATIONS POUR LE BAILLEUR ?

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 liste les principales obligations à la charge du bailleur.

FOURNIR UN LOGEMENT DÉCENT

Le décret du 30 janvier 2002 fixe les caractéristiques d'un logement décent. Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé du locataire.

Caractéristique du logement décent :

- La sécurité et la santé du locataire

Le logement doit être solide, protégé contre les infiltrations d'eau et d'air dans le logement. Il doit y avoir des dispositifs de retenue de personnes (garde-corps aux fenêtres, aux escaliers, au balcons).

- Une surface habitable minimale

La loi a fixé « une surface habitable minimale », en-dessous de laquelle, le logement est forcément indécent. Le logement doit avoir une pièce principale d'au moins 9 mètres carrés, avec une hauteur sous plafond de 2.20 mètres. Si ces surfaces ne sont pas atteintes, le logement peut tout de même être décent si l'une de ces pièces représente un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable minimale concerne les pièces principales du logement : le séjour, le salon, les chambres. Les autres pièces sont des pièces de service : la cuisine, la salle de bains, les toilettes, les buanderies.

- Un minimum de confort

Le logement décent est celui qui est doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Il doit, en outre, disposer de moyen de chauffage normal, suffisant et adapté aux lieux. Il doit également être alimenté en eau courante, permettant une utilisation normale des équipements. La cuisine doit comprendre un évier raccordé à l'eau chaude et froide et au système d'évacuation des eaux usées. Des WC doivent être séparés de l'espace où sont pris les repas. L'électricité doit permettre d'éclairer suffisamment l'ensemble du logement.

- Performance énergétique minimale

Depuis le 1er janvier 2023, le logement doit répondre à un critère de performance énergétique minimale. A défaut, le bailleur est tenu de réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement avant de le louer.

- Absence de nuisible ou de parasites

Le logement doit être exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites. Le locataire est tenu de laisser entrer dans le logement, les professionnels chargés des opérations de désinfestation et de désinsectisation, conformément à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

DÉLIVRER UN LOGEMENT EN BON ÉTAT D'USAGE ET DE RÉPARATION

Cela ne veut pas dire que le bailleur doit remettre un logement neuf. La notion de « bon état d'usage » n'est pas définie par les textes, ce qui laisse place à une appréciation au cas par cas.

Le bailleur doit délivrer un logement en bon état général d'usage et de réparation avec les équipements qui sont mentionnés sur le contrat de location.

GARANTIR LA JOUISSANCE PAISIBLE

Le bailleur est tenu de garantir la jouissance paisible du logement. . Vous devez respecter la vie privée du locataire et ne pas interférer dans son occupation du logement.

Cela implique donc :

- De ne pas entrer dans le logement sans l'accord du locataire ;
- De respecter les conditions de vie normale sans causer de nuisances.

ENTREtenir LES LOCAUX

Le bailleur est tenu d'assurer l'entretien et les réparations nécessaires (communément appelés « grosses réparations »), pour maintenir le logement en bon état, sauf si les réparations sont de nature locative, c'est-à-dire, celles définies par décret du 26 août 1987.

L'entretien et les réparations qui incombent au bailleur sont :

- Les réparations majeures (toiture, murs porteurs, plomberie, électricité) ;
- Les remplacements d'équipements vétuste ou défectueux.

NE PAS S'OPPOSER AUX AMÉNAGEMENTS DU LOCATAIRE

Deux notions sont à distinguer : Les travaux d'aménagement et les travaux de transformation.

Aménagement : Le locataire peut procéder à des aménagements librement ; il n'a pas à obtenir l'autorisation du bailleur.

Transformation : Le locataire ne peut pas procéder à des travaux de transformation, sauf s'il a votre autorisation écrite. Exemples : travaux d'isolation, percement d'un mur porteur et installation en façade de l'immeuble d'une parabole et d'un climatiseur, travaux de maçonnerie, carrelage, menuiserie, remplacement de portes-fenêtres, de la porte d'entrée.

A défaut de définition légale, la distinction entre « transformation » et « aménagement » doit s'apprécier au cas par cas par les juges. Les travaux d'aménagement peuvent être considérés comme de faible importance ayant pour but d'améliorer l'esthétique, le confort et la commodité du logement et qui n'y apportent pas de modification irréversible.

FOURNIR LES QUITTANCES DE LOYER

Sur demande du locataire, vous êtes tenu de délivrer des quittances de loyer, qui attestent du paiement. Ces documents sont importants pour le locataire, notamment pour effectuer ses démarches administratives.



FICHE N° 10 : LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

QUELLES OBLIGATIONS POUR LE LOCATAIRE ?

L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 liste les principales obligations du locataire :

PAYER LE LOYER ET LES CHARGES

Ce paiement doit être effectué tous les mois, dans le délai prévu par le contrat.

UTILISATION PAISIBLE DES LOCAUX LOUÉS

Le locataire doit utiliser le logement de manière paisible, respectant la tranquillité du voisinage et utiliser le bien en conformité avec sa destination (usage habitation, usage professionnel, etc.). Cette obligation inclut également le respect des règles de la copropriété.

RÉPONDRE DES DÉGRADATIONS

Si le locataire dégrade le logement en cours de bail, il doit en assumer les réparations (sauf en cas de force majeure, infraction, etc.).

PRENDRE À SA CHARGE L'ENTRETIEN COURANT

Le locataire doit assurer l'entretien courant du logement ainsi que des équipements mentionnés au contrat, et de réaliser les réparations locatives.

Le décret n°87-712 du 26 août 1987 définit les réparations locatives, il s'agit « des travaux d'entretien courant et des petites réparations ».

Cette liste est structurée autour de sept postes :

- Les parties extérieures dont le locataire à l'usage exclusif ;
- Les ouvertures intérieures et extérieures ;
- Les parties intérieures ;
- Les installations de plomberie ;
- Les équipements d'installations d'électricité ;
- Les autres équipements mentionnés au contrat de location.

A savoir, cette liste réglementaire des réparations locatives n'est pas limitative. Elle est complétée par la jurisprudence, mais aussi par des réponses ministérielles.

LAISSER L'ACCÈS AU LOGEMENT POUR TRAVAUX

Le locataire est tenu de permettre l'accès au logement pour certains travaux :

- Nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux ;
- D'amélioration de la performance énergétique ;
- Permettant de remplir les caractéristiques de la décence du logement.

S'ASSURER CONTRE LES RISQUES LOCATIFS

Le locataire doit souscrire à une assurance habitation couvrant les risques locatifs (dégâts des eaux etc.). Une attestation d'assurance doit être fournie au propriétaire bailleur à chaque entrée dans chaque année d'occupation.



4 LES IMPAYÉS DE LOYER

FICHE N° 11 : QUE FAIRE SI MON LOCATAIRE NE PAYE PLUS SON LOYER ?

INFORMEZ-VOUS : CONTACTEZ VOTRE ADIL

Dans le cadre de son Point Conseil, un conseiller-juriste de votre agence d'information sur le logement (ADIL) vous répondra pour :

- Examiner votre situation et vérifier votre dette ;
- Vous informer sur les différentes aides et vous orienter vers les organismes concernés ;
- Vous conseiller sur les démarches amiables à mettre en place ;
- Vous proposer un conseil juridique concernant la procédure d'expulsion.

ADIL 04 05

66, boulevard Georges Pompidou, 05000 GAP

Contactez le : 04 92 21 05 98

ÉTAPE 1 : RECHERCHE DE SOLUTIONS AMIABLES

Avant d'envisager une procédure judiciaire, si le locataire est de bonne foi, vous pouvez essayer d'en comprendre les raisons et rechercher des solutions amiables pour régler les difficultés. En effet, il peut s'agir d'un impayé exceptionnel, lié à des difficultés passagères. Dans ce cas, soyez flexible en proposant un échelonnement ou des délais de paiement. Cela peut être une alternative temporaire..

Voici un exemple de message que vous pouvez lui envoyer par SMS, ou mail :

Monsieur / Madame [Nom du locataire],

J'espère que vous allez bien. Je vous contacte car je n'ai pas encore reçu le paiement du loyer de ce mois-ci. Il est possible que cela soit dû à un oubli ou un problème technique, et je voulais m'assurer que tout va bien de votre côté. Si vous rencontrez des difficultés financières ou des imprévus qui vous mettent en difficultés pour régler le loyer ce mois-ci, n'hésitez pas à m'en parler. Je suis disposé à discuter des options possibles et à trouver une solution ensemble.

Dans l'attente de votre retour, je vous souhaite une belle journée.

Cordialement,

[Votre nom, numéro de téléphone]

Si le locataire ne se manifeste pas dans les jours qui suivent, vous pouvez envoyer une lettre de relance (Modèle de lettre de relance : annexe 1).

Sans réponse de sa part, envoyez-lui ensuite une lettre de mise en demeure (Modèle de lettre de mise en demeure : annexe 2) et proposez-lui un plan d'apurement (Modèle de plan d'apurement : annexe 3), c'est-à-dire un accord amiable, écrit, qui prévoit un étalement du remboursement de sa dette sur quelques mois.

Le respect de ce plan sera une condition pour que le locataire puisse conserver son droit à une aide au logement. Il a donc tout intérêt à accepter un étalement de dette.

La lettre de mise en demeure doit être également envoyée à la caution.

ORIENTEZ VOTRE LOCATAIRE VERS LES AIDES ET ACCOMPAGNEMENTS AUXQUELS IL PEUT PRÉTENDRE

Les aides disponibles, pour aider le locataire à payer son loyer sont variées. En cas d'impayé de loyer, le locataire doit prendre rapidement contact avec les services sociaux, les associations, ou les organismes concernés pour trouver la solution la plus adaptée à sa situation (maintien possible ? relogement ?).

Le FSL (Fonds de Solidarité pour le Logement)

Le FSL est une aide financière locale, attribuée sous certaines conditions (notamment de ressources). Sa saisine peut intervenir à tout moment de la procédure. L'aide est directement versée au bailleur et le locataire s'engage alors à reprendre le paiement du loyer courant. Pour en bénéficier, le locataire doit s'adresser à la MDS (Maisons des solidarités) ou au CCAS (Centre Communal d'Action Social) situés dans votre commune. Vous pourrez ainsi bénéficier d'un accompagnement par un travailleur social.

En savoir plus : <https://www.hautes-alpes.fr/guide-des-aides/fonds-de-solidarite-pour-le-logement-fsl/>

Service accompagnement social CIL Pass Assistance

Si le locataire est salarié du secteur privé dans une entreprise de plus de 10 salariés, il peut faire appel à Action Logement via le service d'accompagnement social CIL Pass Assistance, qui pourra vous orienter vers les solutions et aides les plus adaptées.

En savoir plus : <https://www.actionlogement.fr/le-cil-pass-assistancer-0>

Les caisses de retraites

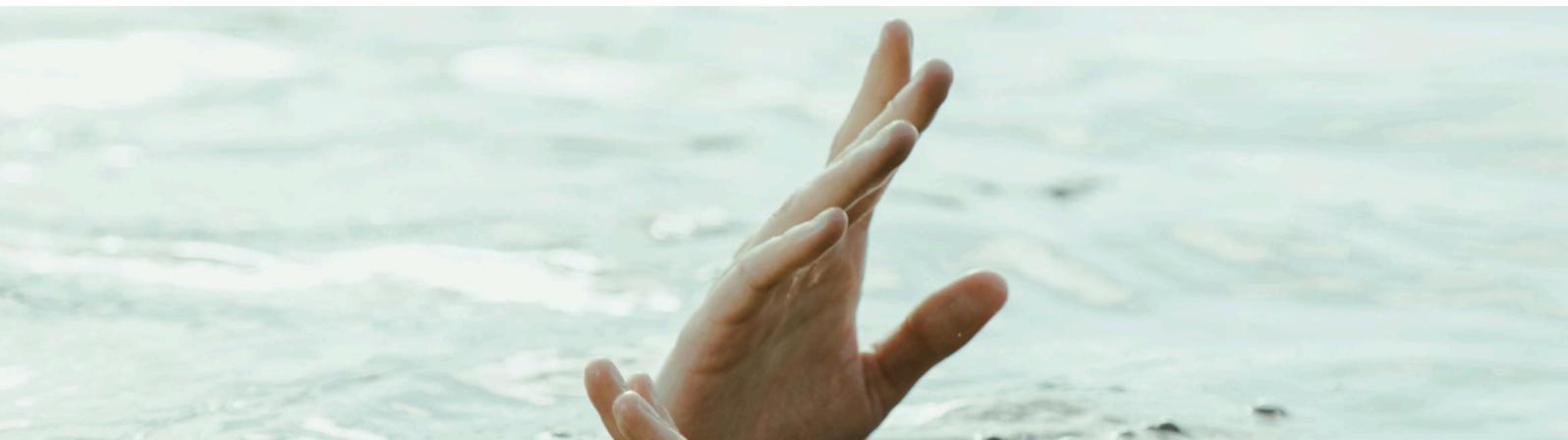
Les caisses de retraites disposent de fonds sociaux destinés à aider les retraités en difficulté. Ces aides peuvent prendre la forme de subventions ou de prêts au taux zéro pour régler les arriérés de loyer. Pour en bénéficier, le locataire adresser directement à sa caisse de retraite, qui évaluera sa situation financière.

L'Office National des Anciens Combattants et Victimes de Guerre (ONAC-VG)

L'ONAC-VG offre un soutien spécifique aux anciens combattants et aux victimes de guerre, incluant une aide financière pour les impayés de loyer. Cette aide est soumise à certaines conditions de ressources et de situation personnelle. Si le locataire souhaite en bénéficier, il doit contacter sa délégation départementale de l'ONAC-VG pour entamer les démarches.

Les autres aides

Selon la situation de votre locataire, d'autres aides existent. Dans certains cas, les employeurs peuvent aider temporairement leurs salariés en difficultés financières (relogement, aide financière).



ÉTAPE 2 : PHASE PRÉ CONTENTIEUSE

SAISIR UN CONCILIEATEUR

Si la phase amiable échoue, vous pouvez (mais pas un obligation) saisir un conciliateur de justice avant d'entamer une procédure contentieuse devant le juge des contentieux de la protection (voir fiche n° 12).

SIGNALER L'IMPAYÉ À LA CAF OU LA MSA

Si le locataire bénéficie de l'aide au logement personnalisé (APL) et qu'elle vous est directement versée, vous devez obligatoirement signaler l'impayé à l'organisme payeur (*modèle de courrier signalement CAF : annexe 4*), dès 2 mois de loyers hors charges impayés.

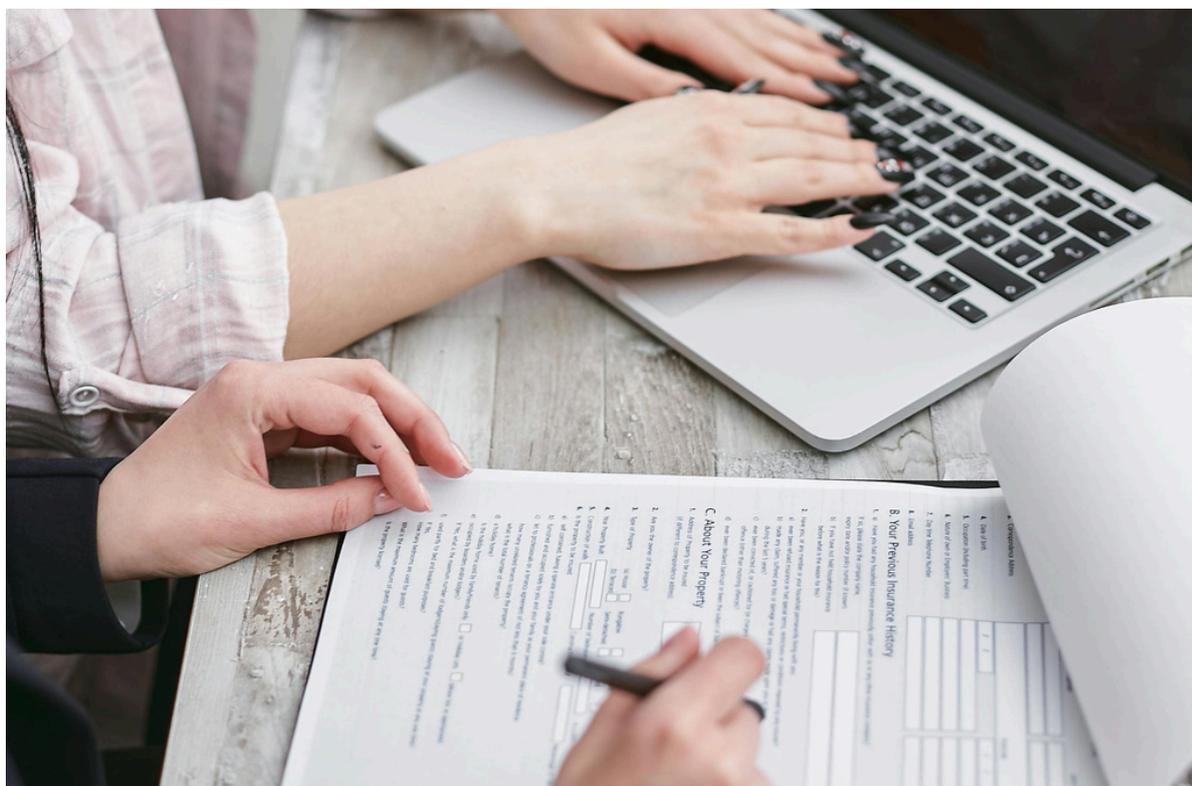
Pour que l'aide au logement soit maintenue, le propriétaire bailleur et le locataire doivent mettre en place un plan d'apurement. En cas de non-respect du plan d'apurement ou de non-reprise du paiement des loyers, l'organisme payeur suspend le versement de l'aide personnelle au logement.

MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE (CAUTION OU ASSURANCE)

Dès le premier impayé le loyer, il convient d'en informer la personne qui s'est portée caution (le proche, la garantie VISALE, le FSL ou encore Action Logement) et/ou déclarer l'impayé à l'assurance selon les modalités prévues au contrat.

Si un tiers s'est porté caution, prévenez-le pour solliciter le paiement des sommes dues (*Modèle de courrier de mobilisation de la caution du locataire : annexe 5*).

Si vous avez souscrit une garantie loyers impayés (VISALE par exemple), mobilisez-là ! Vérifier les délais et modalités pour engager les démarches exigées.



FICHE N° 12 : LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE D'EXPULSION

LE COMMANDEMENT DE PAYER

Ce document est un acte officiel délivré par un commissaire de justice ordonnant au locataire de régler les sommes dues. Vous devez ainsi contacter un commissaire de justice (anciennement huissier de justice), expliquer la problématique qui vous oppose à votre locataire et il se chargera de délivrer le document en question. Les frais liés à cet acte sont à la charge du locataire. Vous devrez en avancer les frais mais le coût sera ajouter à sa dette locative.

SAISINE DU TRIBUNAL – L'ASSIGNATION

Si le locataire ne s'acquitte pas de sa dette locative dans le délai imparti, vous pouvez saisir le tribunal. Vous devrez contacter, de nouveau, un commissaire de justice pour faire délivrer une assignation. Ce document est une invitation à comparaître devant le tribunal judiciaire : date, horaire, lieu.

Ces démarches peuvent être réalisées par un avocat si vous souhaitez être accompagné dans la procédure.

L'AUDIENCE

Elle se déroule au tribunal judiciaire devant le juge des contentieux de la protection. Votre présence et celle du locataire sont vivement conseillées. Vous pourrez présenter vos arguments au juge, qui examinera les demandes de chaque partie.

SIGNIFICATION DU JUGEMENT

L'audience passée, vous recevrez ensuite la décision du juge. A l'issue de cette audience, le juge rendra une décision :

- **Résiliation du bail sans délai de paiements** : Cette décision ouvre droit au bailleur de délivrer un commandement de quitter les lieux.
- **Suspension de la clause résolutoire et accorder des délais de paiements** : Cette décision est subordonnée à la double condition que : Le locataire soit :
 - En situation de régler sa dette locative ;
 - Et qu'il ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience.

Cette suspension prend fin dès le premier impayé.

LE COMMANDEMENT DE QUITTER LES LIEUX

Si le locataire ne quitte pas les lieux dans les délais fixés par le juge, vous pouvez de nouveau saisir le commissaire de justice qui lui délivrera un commandement de quitter les lieux. Le locataire devra quitter les lieux volontairement dans un délai maximum de deux mois (CPCE : art. 412-1).

LE CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE

Si le locataire se maintient dans les lieux au-delà des deux mois, le propriétaire bailleur par l'intermédiaire du commissaire de justice demande au Préfet l'assistance des forces de l'ordre (police/gendarmerie) pour la mise en œuvre de l'expulsion (CPCE : art. L153-1). Il appartient au préfet d'accorder ou de refuser ce concours, compte tenu des risques que l'expulsion présente pour l'ordre public et le ménage.

Trêve hivernale : A savoir, pendant la période de la trêve hivernale, qui s'étend du 1er novembre au 31 mars de l'année suivante, un propriétaire bailleur ne peut pas procéder à l'expulsion de son locataire avec l'intervention d'un commissaire de justice ou de la force publique, même s'il dispose d'une décision judiciaire en sa faveur.

REFUS DU CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE

Le refus de l'Etat de prêter son concours à l'exécution du jugement prononçant l'expulsion ouvre droit à réparation (CPCE : art. L153-1). Ainsi, si le préfet n'exécute pas une décision de justice dans le délai légal, il indemnise le propriétaire. Vous pouvez ainsi présenter une demande d'indemnisation des pertes de loyers et charges, qui ne vous sont plus versées par votre ancien locataire depuis le début de la période de responsabilité de l'Etat. Pour cela, vous pouvez former un recours gracieux par LRAR (*Modèle d'indemnisation au titre du refus du concours de la force publique - annexe 6*).

NE PAS FAIRE JUSTICE SOI-MÊME !

En aucun cas, le propriétaire bailleur n'a le droit de forcer le locataire à quitter le logement sans avoir obtenu le concours de la force publique. En effet, l'article 226-4-2 du code pénal prévoit que « Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'Etat [...] à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende. »



Constitution de l'impayé

L'impayé de loyer est constitué **dès le premier impayé**.

Si APL : Lorsqu'une aide au logement est versée au locataire, l'impayé de loyer est constitué à partir :

- Du non-paiement de deux mois de loyers en totalité (consécutifs ou non) ;
- Ou son équivalence en montant.

Mise en demeure

Dès le premier retard, le bailleur adresse une **mise en demeure** à son locataire pour lui demander le loyer dû.

Si le locataire a un garant, alors le bailleur pourra solliciter ce dernier pour le recouvrement de l'impayé.

Commandement de payer

C'est un **acte officiel** délivré par un commissaire de justice **ordonnant au locataire de payer**.

Le locataire a six semaines (depuis la loi du 27 juillet 2023) pour répondre à ses obligations et/ou mettre en place un plan d'apurement.

Les frais liés à cet acte sont à la charge du locataire qui détient la dette.

Assignation

C'est un acte officiel délivré par un commissaire de justice, il informe le locataire en situation d'impayé qu'une **procédure** est **engagée** contre lui et l'invite à se présenter au tribunal.

Séance au cours de laquelle le juge prend connaissance de la demande des deux parties. Il est possible d'avoir une aide juridictionnelle.

Audience

C'est la **décision du juge** :

- Délais de paiement pouvant aller jusqu'à 3 ans, suspension de la clause résolutoire du bail.

Ces délais sont à la demande du locataire, du bailleur ou d'office.

Ces délais sont subordonnés par deux conditions cumulatives (depuis la loi du 27 juillet 2023)

- Le locataire doit être en situation de régler sa dette locative
 - Le locataire doit avoir repris le versement intégral du loyer avant la date de l'audience
- Résiliation du bail avec ou sans délai de paiement et/ou à l'expulsion.

Signification du jugement

C'est un acte commissaire de justice ordonnant aux occupants de **quitter les lieux** dans les deux mois.

Le commissaire de justice doit envoyer ce document au préfet. Le préfet signalera la possibilité de saisir la commission de médiation pour demander un relogement dans le cadre du DALO.

Commandement de quitter les lieux

Tentative d'expulsion par le commissaire de justice

L'occupant accepte de quitter les lieux : Le commissaire de justice dresse un procès-verbal d'expulsion qui doit contenir les informations suivantes : Les opérations réalisées lors de l'expulsion et l'identité des personnes dont le concours a été nécessaire ainsi que le juge compétent pour contester les opérations d'expulsion.

Refus de quitter les lieux ou absence de l'occupant : Le commissaire de justice ne peut pas entrer dans le logement. Il dresse alors un procès-verbal de tentative d'expulsion.

Lorsque le juge a prononcé l'expulsion, si les occupants refusent de quitter le logement. Le bailleur par l'intermédiaire de l'huissier de justice demande au préfet l'assistance des forces de l'ordre pour libérer les lieux.

Demande de concours de la force publique et expulsion

Durant la période de la trêve hivernale les expulsions sont interdites (du 1er novembre au 31 mars). Le bénéfice de la trêve hivernale exclus en cas d'une introduction sans droit ni titre (loi du 27 juillet 2023).

1 Modèle de courrier pour première relance en cas d'impayé

2 Modèle de courrier de mise en demeure de payer le loyer

3 Modèle de plan d'apurement amiable

4 Modèle de courrier de signalement à la CAF ou MSA

5 Modèle de courrier pour mobiliser la caution du locataire

6 Modèle d'indemnisation au titre du refus du concours de la force publique

Annexe 1 : Modèle de courrier pour première relance en cas d'impayé

Dénomination du propriétaire

Adresse - Code postal – ville

Nom, Prénom du locataire

Adresse - Code postal – ville

Objet : Lettre de relance

PJ : Modèle de plan d'apurement

Madame, monsieur,

Propriétaire du logement situé au (adresse du logement), en vertu du bail conclu en date du (date de signature du bail), je constate qu'à ce jour vous n'avez toujours pas payé votre loyer du mois de (mois). La somme totale des loyers dus est égale à (montant de la dette) euros.

S'il s'agit d'un oubli de votre part, je vous remercie de me faire parvenir votre paiement sous quinzaine.

Si vous rencontrez des difficultés pour régler votre loyer, n'hésitez pas à me contacter afin que nous puissions discuter, notamment, de la mise en place d'un échéancier de paiement ou d'autres solutions susceptibles de vous aider. Vous pouvez également vous rapprocher de votre Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) qui pourra vous informer sur les aides mobilisables (celles du Fond de solidarité logement, par exemple).

Dans l'attente de votre retour, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de mes considérations distinguées.

(Nom, Prénom et Signature)

Annexe 2 : Modèle de courrier de mise en demeure de payer le loyer

Dénomination du propriétaire

Adresse - Code postal – ville

Nom, Prénom du locataire

Adresse - Code postal – ville

Objet : Mise en demeure

PJ : Modèle de plan d'apurement

Madame, Monsieur,

Propriétaire du logement situé au (lieu du logement), en vertu du bail conclu en date du (date de signature du bail), je constate que, malgré une première relance effectuée le (date), vous n'avez toujours pas réglé votre dette.

Le montant total des loyers impayés s'élève ce jour à (montant en euros).

Je vous rappelle que conformément aux termes de notre contrat de location signé, vous êtes tenu de régler votre loyer avant le (date de l'échéance) de chaque mois.

A défaut de régularisation immédiate de la situation, je me verrai contraint d'engager des démarches judiciaires pour recouvrer les sommes dues, ce qui entraînera des frais supplémentaires à votre charge.

Je vous demande donc de bien vouloir régler le montant total dû dans un délai de (délai raisonnable exemple 8 jours) à compter de la réception de cette lettre.

Dans l'attente de votre règlement rapide, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le présent courrier vaut mise en demeure.

(Nom, Prénom et Signature)

Annexe 3 : Modèle d'apurement amiable

Le locataire, (nom, prénom) d'une part, et le propriétaire (nom, prénom), d'autre part, conviennent, d'un commun accord, de mettre en place un plan d'apurement pour solder la dette locative existante au terme du décompte des sommes dues ci-joint.

Le locataire s'engage à rembourser au propriétaire la dette de loyers et de charges qui s'élève à €. Aux conditions suivantes :

Durée du plan : , date de début du plan :

Mensualités de remboursement :
.....
.....
.....

Il s'engage également à payer en sus de son loyer courant charges comprises qui est de € chaque mois.

Date de paiement	Montant de la dette initiale	Montant à payer	Reste dû
Exemple : 01/09/2024	4 000 euros	300 euros	3 700 euros
01/10/2024		300 euros	3 400 euros

Fait en deux originaux. Le

Le locataire
(Signature)

Le bailleur
(Signature)

Annexe 4 : Modèle de courrier de signalement auprès de la CAF / MSA

Dénomination du propriétaire

Adresse - Code postal – ville

Caf / MSA du lieu de résidence du locataire

Adresse - Code postal – ville

Objet : Impayé de loyer

Données du locataire :

- Nom et prénom du locataire :
- demeurant à :
- N° Allocataire :
- Montant des APL
- Versement : [bailleur ou locataire]

Je vous informe par la présente, que (Nom, prénom du locataire) ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge (si votre locataire perçoit lui-même l'APL : ne règle pas son loyer) depuis le (date premier impayé) malgré mes relances (lettre de relance et mise en demeure ci-joint).

A ce jour, le montant de l'impayé s'élève à : (montant) euros.

Un plan d'apurement a été proposé (voir ci-joint), mais mon locataire (n'a pas respecté / a refusé) ce plan.

Je reste à votre disposition si vous souhaitez des informations complémentaires. Merci de me tenir informé de la suite concernant ce dossier.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes considérations distinguées.

(Nom, Prénom et Signature)

Annexe 5 : Modèle de courrier pour mobiliser de la caution du locataire

Dénomination du propriétaire

Adresse - Code postal – ville

Nom du tiers se portant caution

Adresse du tiers se portant caution

Fait à (Lieu), le (date)

Lettre recommandée avec AR

Objet : Mise en œuvre de l'engagement de caution / Paiement des loyers impayés

Hypothèse n° 1 : En cas de cautionnement solidaire

Madame, Monsieur,

Par la signature de l'acte de cautionnement en date du (date de la signature de l'acte bail), vous vous êtes porté(e) caution solidaire pour Madame/Monsieur (nom et prénoms du locataire) pour le paiement des loyers résultant de la location du logement situé (adresse du logement).

Par la présente, je vous informe qu'à ce jour, Madame/ Monsieur (nom et prénoms du locataire) n'a pas versé les loyers dus pour les mois de (énumération des mois restants à payer), ce qui représente un montant total impayé de (montant de la dette) euros.

Je suis donc dans l'obligation de vous mettre en demeure de remplir votre engagement de caution et de payer cette somme, dans les quinze jours à réception de ce courrier.

Passé ce délai, je me verrai contraint d'engager une procédure judiciaire.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

(Nom, Prénom et Signature)

Hypothèse n° 2 : En cas de cautionnement simple

Madame, Monsieur,

Par la signature de l'acte de cautionnement en date du (date de la signature de l'acte bail), vous vous êtes porté(e) caution solidaire pour Madame/Monsieur (nom et prénoms du locataire) pour le paiement des loyers résultant de la location du logement situé (adresse du logement).

Par la présente, je vous informe qu'à ce jour, Madame/ Monsieur (nom et prénoms du locataire) n'a pas versé les loyers dus pour les mois de (énumération des mois restants à payer), ce qui représente un montant total impayé de (montant de la dette) euros.

Suite à diverses lettres de mises en demeure restées infructueuses, j'ai été contraint d'adresser au locataire un commandement de payer en date du (date du commandement de payer), dont vous avez été destinataire en copie.

J'ai le regret de vous annoncer que ce commandement de payer est également resté infructueux. Ainsi, je suis dans l'obligation de vous mettre en demeure de remplir votre engagement de caution et de me payer la somme de (montant de la dette) euros, dans les quinze jours à réception de ce courrier.

Passé ce délai, je me verrai contraint d'engager des poursuites à votre encontre.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes considérations distinguées.

(Nom, Prénom et Signature)

Annexe 6 : Modèle d'indemnisation au titre du refus du concours de la force publique

Objet : Indemnisation au titre du refus du concours de la force publique

Je soussigné (nom, prénom), agissant en qualité de (propriétaire,...) atteste sur l'honneur l'exactitude des renseignements mentionnés dans la présente demande d'indemnisation et sollicite une indemnité de (montant) euros au titre du préjudice subi du fait du refus de concours de la force publique pendant la période du/...../..... au/...../.....

Occupant visé par le jugement d'expulsion :

Nom :Prénom :

Adresse :

Code postal :Ville :

Date de naissance :/...../..... Ville de naissance :

Contrat de location :

Contrat de location : (vide / meublé)

Montant du loyer : (montant) euros

Montant des charges : (montant) euros

Les charges locatives : (provisions sur charges / forfait)

Documents à fournir en pièce jointes :

Le locataire a-t-il sollicité auprès du JEX un délai de grâce pour quitter les lieux ? (oui / non)

Une saisie arrêt sur salaire a-t-elle été mise en place par le tribunal ? (oui / non)

Un plan d'apurement a-t-il été signé ? (oui / non)

Vous trouverez en pièces jointes :

- Copie de ma carte d'identité ou du passeport ;
- Copie de ma carte vitale ;
- Mon RIB ;
- Attestation de paiement de mon locataire, le cas échéant.

ASSIGNATION	Courrier, remis par un commissaire de justice, qui vous informe de votre convocation au tribunal.
AUDIENCE	Durant l'audience, le juge recueille vos observations et celles de votre bailleur. A l'issue de l'audience, la décision n'est pas rendue immédiatement. L'affaire est « mise en délibéré », jusqu'à ce que le jugement soit rendu à la date fixée par le juge. Vous le recevrez par courrier.
AVIS DE PASSAGE	Cet avis vous informe qu'un commissaire de justice est passé chez vous pour vous remettre un courrier, cela vous sera facturé.
CLAUSE RÉSOLUTOIRE	Il s'agit d'une clause prévue par le bail qui permet au propriétaire, lorsque vous ne respectez pas vos obligations de locataire, de résilier le bail plus rapidement.
COMMANDEMENT DE PAYER	Ce courrier remis par un commissaire de justice signifie que le bailleur vous oblige à verser la somme correspondant à la dette que vous lui devez.
COMMANDEMENT DE QUITTER LES LIEUX	Ce courrier, remis par un commissaire de justice, vous ordonne de quitter votre logement volontairement, dans un certain délai.
CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE	Ce courrier signifie que le bailleur a demandé au préfet de faire intervenir la police pour vous faire sortir du logement.
CONGÉ	Ce courrier de votre propriétaire vous informe de son intention de vendre le logement ou de le reprendre pour y loger sa famille ou pour motif sérieux.
INDEMNITÉ D'OCCUPATION	Après la résiliation de bail, si vous restez dans le logement, vous devez payer une somme correspondant au montant du loyer (indemnité d'occupation).
MISE EN DEMEURE	Ce courrier de votre bailleur vous demande de respecter vos obligations de locataire (paiement du loyer, occupation paisible...), avant de saisir la justice.
PLAN D'APUREMENT	Il s'agit de la somme que vous vous engagez à verser chaque mois en plus de votre loyer afin de régler votre dette.
RÉSILIATION DE BAIL	Cela signifie que vous n'êtes plus locataire du logement, vous êtes considéré comme un occupant « sans droit ni titre ».
SAISIE VENTE OU SUR SALAIRE	Pour régler votre dette, le propriétaire peut saisir vos biens. Vous êtes informé de cette possibilité par courrier. Un commissaire de justice se rend chez vous pour faire un inventaire de vos biens. Pour régler votre dette, le propriétaire peut saisir vos salaires. Vous êtes informé de cette possibilité par courrier.

CONTACTS UTILES

Service de l'État

—
**Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de
la Protection des Populations des Hautes-Alpes (DDETSPP 05)**

—
**Service Hébergement, Logement et Protection des Personnes
Vulnérables (HLPPV)**

DDETSPP Parc Agroforest – 5 Rue des Silos BP 16002 – 05010 Gap Cedex
04 92 22 22 30
ddetspp-logement@hautes-alpes.gouv.fr

Conseil Départemental des Hautes-Alpes / Maisons des Solidarités

Hôtel du Département – Place Saint-Arnoux CS 66005 – 05008 Gap Cedex
04 92 40 38 00
www.hautes-alpes.fr

Centre communal d'Action Sociale de votre commune

Aides au logement :

Caisse d'Allocations Familiales (CAF)
10 Boulevard Georges Pompidou 05000 Gap
0 810 25 05 10 Mutualité Sociale Agricole (MSA) Alpes-Vaucluse
25 B Avenue Commandant Dumont 05000 Gap
04 92 13 66 66

**Point Conseil des Expulsions Locatives
Au sein des locaux de l'ADIL**

66 Boulevard Georges Pompidou 05000 Gap
04 92 21 05 98