



mais assez complet

Guide simplifié de la gestion locative

POUR PARTICULIERS BAILLEURS



1. FIXER LE LOYER

2. TROUVER UN LOCATAIRE

2.1 Vous rechercher vous-même votre locataire

2.2 Vous souhaitez charger un professionnel de cette recherche

3. SIGNATURE DU BAIL

3.1 Le contrat de bail

3.2 Les clauses obligatoires

3.3 Les clauses facultatives

3.4 Les clauses abusives

3.5 Liste des documents annexes

3.6 L'état des lieux

3.7 Le dépôt de garantie

3.8 La caution

3.9 Les assurances

4. PENDANT LA LOCATION

4.1 Quittance

4.2 Révision du loyer

4.3 Régularisation des charges

4.4 Travaux de rénovation et d'entretien

5. LA FIN DU BAIL

5.1 Congé donné par le propriétaire

5.2 Congé donné par le locataire

5.3 Etat des lieux des sorties

5.4 Travaux de rénovation et d'entretien

6. EN CAS DE LITIGES

6.1 Etapes à suivre en cas de litige

Gérer seul son bien est la solution la plus économique et Rentila.com vous fournit les outils pour vous aider à simplifier et optimiser votre gestion locative immobilière.

1 FIXER LE LOYER

En tant que propriétaire, vous êtes libre de choisir le montant de votre loyer. Il n'existe aucun plafond. Sauf si vous investissez via des systèmes de défiscalisation (Scellier, Borloo...) ou que l'appartement est déjà occupé.

Pour trouver et conserver des locataires, mieux vaut pratiquer des tarifs réalistes. Pour les connaître, menez une petite enquête de voisinage, consultez les cotes des loyers sur internet, consultez les annonces immobilières dans votre région...

2 TROUVER UN LOCATAIRE

Pour la recherche du locataire vous avez 2 possibilités : Soit rechercher vous-même votre locataire, soit charger un professionnel de cette recherche. Pour plus de sécurité nous vous conseillons d'utiliser un professionnel pour la recherche de votre locataire. Ils vont faire les visites, trier les dossiers et leur frais sont souvent à la charge du locataire.

2.1 VOUS RECHERCHER VOUS-MEME VOTRE LOCATAIRE

Premier réflexe à avoir : s'assurer du montant des ressources de votre futur locataire. Pour cela, demandez-lui ses dernières fiches de paie et sa dernière déclaration fiscale.

ATTENTION ! *La loi vous interdit de demander les pièces suivantes : photographie d'identité, carte d'assuré social, copie de relevé de compte bancaire ou postal, attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal (art. 22-2 de la loi n° 2002-73 du 17.01.2002). En revanche, pour vous prémunir du mieux possible des risques d'impayés de loyers, vous pouvez exiger la caution d'un tiers, une caution bancaire ou bien encore souscrire une assurance contre les risques d'impayés de loyers.*

Voici une liste de documents à demander à votre locataire :

- Les attestations de revenus pour les trois derniers mois (fiches de paie, de pension, d'Assedic ou contrat d'embauche).
- Les quittances de loyers de sa précédente location.
- Les quittances d'électricité ou de téléphone.
- La déclaration d'impôt sur le revenu.
- Les coordonnées de son ancien propriétaire et de son employeur.
- Si besoin, les fiches de revenus de la personne qui se portera caution.
- Pour les non résidents qui n'ont pas de revenus en France vous pouvez demander une caution bancaire de 1 an (un an de loyers fermés)

Si vous décidez de passer une annonce en tant que particulier nous vous conseillons les sites vivastreet.fr, leboncoin.fr, pap.fr et entrepaticuliers.com

2.2 VOUS SOUHAITEZ CHARGER UN PROFESSIONNEL DE CETTE RECHERCHE

Par l'intermédiaire d'un agent immobilier : C'est une profession très réglementée.

Vérifiez que le numéro de la carte professionnelle "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" est bien affiché dans l'agence (obligatoire).

Vérifiez ensuite le nom et l'adresse de la société mutuelle qui garantit la responsabilité professionnelle de l'agent immobilier (ces renseignements doivent être notés sur tous les documents de l'agence).

Si l'agent que vous avez choisi présente bien toutes ces garanties, vous pouvez alors lui confier un mandat écrit (voir notre mandat pour exemple). C'est dans ce document que vous définirez précisément sa mission. C'est à ce moment-là aussi que vous devrez négocier ses honoraires (c'est-à-dire sa commission).

IMPORTANT ! *Le montant des honoraires est libre, mais doit être affiché dans l'agence. Si vous confiez à votre agent immobilier la charge de rédiger le bail et de faire l'état des lieux, il est en droit de vous demander des frais en sus.*

A NOTER : *Les honoraires du professionnel, frais de rédaction du bail inclus, sont soit 100% à la charge du locataire, soit partagés à raison de 50 % à la charge du propriétaire et 50 % à la charge du locataire.*

Par l'intermédiaire d'un notaire : Sa rémunération, ainsi que le montant des frais de rédaction du contrat de location, sont réglementés.

A NOTER : *Les honoraires du professionnel, frais de rédaction du bail inclus, doivent être obligatoirement partagés à raison de 50 % à la charge du propriétaire et 50 % à la charge du locataire.*

3 SIGNATURE DU BAIL

3.1 LE CONTRAT DE BAIL

Le contrat de bail est signé en deux exemplaires au moins et par les deux parties. Le bailleur peut le rédiger sur papier libre avec toutes les mentions légales nécessaires. Cependant, il est préférable de se procurer des contrats types.

Vous trouverez des modèles de baux auprès des associations de locataires ou de propriétaires ou en librairie.

Nous vous proposons également en téléchargement gratuit (*sur notre site <http://www.rentila.com/documents>*) des contrats type pour:

- Modèle de bail location vide ([Télécharger](#))
- Modèle bail location meublée ([Télécharger](#))
- Modèle bail location parking garage ([Télécharger](#))

3.2 LES CLAUSES OBLIGATOIRES

Les clauses obligatoires sont celles qui concernent les éléments essentiels de la location:

- Le nom et l'adresse du propriétaire, le locataire et éventuellement de l'intermédiaire professionnel.
- Adresse du logement.
- La description du logement et des annexes (maison ou appartement, numéro du lot, étage, nombre de pièces, jardin, caves, parking...)
- L'énumération des parties communes
- Date de prise d'effet de la location : elle fixe le point de départ de tous les délais légaux (remise des clés, hausse annuelle, ...).
- La durée du bail
- La destination du logement loué (location à usage d'habitation, professionnel ou mixte).
- Le montant du loyer, la date de paiement et les conditions de la révision du montant du loyer.
- Le montant du dépôt de garantie.
- La superficie du logement pour les locations nues louées comme résidence principale.

- Depuis le 1er mai 2007, une clause informant des conditions de réception des services de télévision, par voie hertzienne ou numérique (TNT) et s'il faut contacter ou pas un distributeur pour en bénéficier, dans ce cas les coordonnées d'un distributeur de service devront être indiquées. Cette information doit être annexée au contrat de location. Ces éléments n'ont qu'une valeur informative.

3.3 LES CLAUSES FACULTATIVES

Les clauses facultatives permettent de prévoir d'autres dispositions, conformes à la loi et signées par les deux parties.

Ces mentions sont très diverses et peuvent porter par exemple sur l'obligation de souscrire un contrat de maintenance de la chaudière, sur la remise de plusieurs mois de loyers en contrepartie de travaux de rénovation par le locataire, sur le règlement d'avances sur charges. Le bail peut aussi prévoir une durée de location plus longue que celle fixée par la loi.

3.4 LES CLAUSES ABUSIVES

Certaines clauses du contrat de location peuvent être réputées non écrites et donc nulles : ce sont les clauses abusives.

Est réputée non écrite toute clause :

- Qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ;
- Par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ;
- Qui impose comme mode de paiement du loyer l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre ;
- Par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible ;
- Qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ;
- Par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives ;
- Qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le

non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée ;

- Qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations stipulées au contrat ;
- Qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble ;
- Qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou professionnelle ;
- Qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux dès lors que celui-ci n'est pas établi par un huissier de justice dans le cas prévu par l'article 3 ;
- Qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 10 ;
- Qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le bailleur de toute responsabilité ;
- Qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ;
- Qui impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues aux articles 5 et 22 ;
- Qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Qui prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement ;
- Qui interdit au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à quarante jours ;
- Qui permet au bailleur d'obtenir la résiliation de plein droit du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel.

3.5 LISTE DES DOCUMENTS ANNEXES

Voici la liste des documents qui doivent être annexés au contrat de location:

- L'attestation d'assurance du locataire contre les risques locatifs
- La caution signée lorsqu'elle est exigée par le propriétaire
- Un état des lieux signé par les deux parties
- Les diagnostics obligatoires pour les locations
- Inventaire des meubles en cas de location meublée (télécharger modèle inventaire des meubles)

Lorsque le bien loué est en copropriété, le propriétaire doit fournir une copie des extraits concernant :

- La destination de l'immeuble (usage professionnel, privé ou mixte).
- L'usage des parties communes et privées
- Le nombre de millième soumis aux charges.

IMPORTANT ! *Pour la signature du bail, ou à l'occasion de son renouvellement, le propriétaire doit remettre à son locataire un dossier de diagnostic technique, composé de plusieurs diagnostics :*

- L'état des risques naturels et technologiques,
- Le diagnostic de performance énergétique,
- Le constat de risque d'exposition au plomb.

IMPORTANT ! *En cas de litige il vous faudra éventuellement prouver que la caution a reçu un exemplaire du bail c'est pourquoi la signature de la caution sur le bail reste la seule preuve en votre décharge.*

3.6 L'ETAT DES LIEUX

L'état des lieux sert à comparer l'état du logement au début et à la fin de la location. C'est après ce constat que vous devrez rendre le dépôt de garantie à votre locataire, en déduisant des sommes dues au titre des réparations ou dégradations dont il aura été déclaré responsable mais uniquement sur justificatifs des travaux engagés pour la remise en état.

Lors d'une location deux états des lieux sont établis :

- A l'entrée : lors de la remise des clés avant que le locataire y est aménagé.
- A la sortie : à la restitution des clés, lorsque le logement est vide.

Nous vous conseillons d'utiliser le même type de documents pour l'état des lieux d'entrée et de sortie, cela facilitera la comparaison.

L'état des lieux peut être établi sur un papier libre ou sur un formulaire pré imprimé.

Il doit être effectué par écrit, daté, signé et rédigé en autant d'exemplaires que de personnes intéressées au contrat de location. Il doit être le plus détaillé possible, décrivez le logement dans ses moindres détails.

L'état des lieux peut être établi directement par vous même, ou par votre mandataire (administrateur de biens, agent immobilier...) Il est indispensable que vous (ou votre mandataire) et votre locataire soyez présent lors de son établissement.

3.7 LE DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie, ou caution, est la somme (égale au maximum à 2 mois de loyer hors charges) remise au propriétaire par le locataire à la signature du contrat de location. Il garantit le propriétaire contre d'éventuelles dégradations du logement et impayés de loyer et charges. Il n'est pas révisable en cours de bail.

IMPORTANT ! Depuis le 10 Février 2008, le montant du dépôt de garantie est au maximum d'un mois de loyer hors charges pour les locations vides.

Vous devrez rembourser le dépôt de garantie au départ du locataire dans un délai maximum de 2 mois après la remise des clefs (déduction faite des sommes qu'il resterait à vous devoir, dûment justifiées).

A NOTER : Le propriétaire n'est pas imposable, au titre de l'impôt sur le revenu, sur le dépôt de garantie versé par le locataire, sauf s'il l'utilise pour la remise en état du logement ou pour couvrir des impayés au titre du loyer.

3.8 LA CAUTION

La caution est une garantie de paiement demandée par le propriétaire. Il peut exiger qu'un proche solvable ou un organisme s'engage, en cas de défaillance de la part du locataire, à payer le loyer et les charges. En cas de dettes, cette caution se substituera au locataire, en cas d'impayé, pour régler le montant du loyer et toute autre charge prévue dans le cautionnement.

Vous pouvez demander à votre locataire de vous fournir la garantie d'une banque (garantie bancaire) sous forme de cautionnement pour un montant déterminé (souvent 12 mois).

La caution simple et la caution solidaire :

- La caution simple : le risque est limité et le garant ne paiera à la place du locataire que lorsque toutes les poursuites contre lui ont échoué et qu'il est insolvable. Cependant si vous avez renoncé «au bénéfice de discussion» dans l'acte, le bailleur peut s'adresser à vous sans avoir effectué de poursuites contre le locataire.
- La caution solidaire : la caution s'engage à payer les loyers et les charges à la place du locataire si ce dernier n'en a pas les moyens ou s'il refuse de payer. Le propriétaire est en droit de se retourner vers la caution sans poursuivre le locataire.

Deux durées de caution existent:

- Durée déterminée : une date est précisée dans l'acte de caution.
- Durée indéterminée : l'acte de cautionnement ne comporte aucune indication de durée donc il correspond à la durée du bail (qu'il s'agisse du bail initial, renouvelé ou reconduit).

La caution prend fin au terme prévu, à l'expiration du bail en cours si cela a été demandé, ou au remboursement total de la dette.

L'obligation de prise en charge des impayés du locataire cesse à la date de dénonciation du bail en cours, par contre l'obligation de paiement subsiste pour toutes les dettes nées durant la période de couverture.

IMPORTANT ! Depuis la loi MLE du 25 mars 2009, les propriétaires bailleurs qui ont souscrit une assurance Garantie Risques Locatifs ne peuvent plus demander de cautionnement à leur locataire.

La loi du 24 novembre 2009 prévoit désormais deux exceptions à cette interdiction :

- Si le locataire est un étudiant
- Si le locataire est un apprenti

3.9 LES ASSURANCES

Voici la liste des assurances liées à une location :

- Le propriétaire est obligé de prendre une assurance non occupant.
- Le locataire est obligé par la loi de prendre une assurance habitation. Le propriétaire peut lui demander l'attestation au moment de la signature du bail.
- Le propriétaire peut prendre une assurance de loyers impayés. Le bailleur qui souscrit une « assurance impayé » ne peut demander de caution au candidat à la location (voir 3.8 La caution).

4 PENDANT LA LOCATION

4.1. QUITTANCES

La quittance du loyer n'est pas obligatoire. Le bailleur doit la délivrer gratuitement à la demande du locataire (art 21 de la loi du 06/07/1989)

Notre logiciel génère une quittance chaque premier du mois que vous pouvez télécharger dans la rubrique finances. Si vous donnez accès à Rentila.com à votre locataire, il pourrait télécharger sa quittance lui même.

4.2 REVISION DE LOYER

Une fois par an, à la date anniversaire du contrat, il est d'usage de réviser le montant du loyer.

Vous pouvez faire la révision du loyer en utilisant notre outil dans la rubrique « Locations ».

A NOTER : *La formule pour faire une révisions du loyer : Nouveau loyer = loyer en cours x l'indice de référence des loyers correspondant au trimestre de référence prévu dans le contrat / l'indice de référence des loyers du même trimestre de l'année précédente.*

4.2 REGULARISATION DES CHARGES

Le locataire doit payer des charges correspondant à 3 grandes catégories de dépenses :

- Les dépenses pour services rendus liés à l'usage du logement : frais de fonctionnement de l'ascenseur, chauffage collectif, eau potable, éclairage de la cage d'escalier, etc.

- Les dépenses d'entretien et les petites réparations des parties communes de l'immeuble : nettoyage des parties communes, entretien des espaces verts, etc.

- Les taxes correspondant à des services dont bénéficie le locataire : taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, etc

Cette liste de charges est fixée par décret du 26 août 1987. Les charges qui ne sont pas mentionnées dans ce texte ne peuvent pas être facturées au locataire. Toutes les autres dépenses (exemples : grosses réparations,

réfection totale des peintures) restent à la charge du propriétaire. Les taxes locatives : taxe de balayage et ordures ménagères.

Si les charges sont payées par provision, une régularisation annuelle doit être effectuée pour ajuster les versements du locataire aux dépenses réelles.

Les pièces justificatives des charges (factures, contrats de fournitures) doivent être tenues à la disposition du locataire pendant un mois après l'envoi du décompte des charges. Cliquez ici pour en savoir plus.

Vous pouvez faire une régularisation des charges en utilisant notre outil dans la rubrique « Locations ».

4.3. TRAVAUX D'ENTRETIEN ET AMELIORATION

Le propriétaire doit délivrer un logement en bon état d'usage et de réparation au locataire.

Il doit prendre à sa charge toutes les réparations ne correspondant pas à la définition des réparations locatives.

La liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives est disponible ici sur le site Legifrance.fr.

5 LA FIN DU BAIL

Le propriétaire et le locataire établissent, ensemble, l'état des lieux de sortie lors de la visite de sortie du locataire.

Il est souhaitable d'effectuer un relevé des compteurs : eau, gaz, électricité, lors de l'état des lieux de sortie.

Nous vous conseillons de prendre des photos et les comparer à celles prises lors de l'état des lieux d'entrée.

Concernant le remboursement du dépôt de garantie L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 fixe le délai maximum à deux mois après le départ du locataire.

IMPORTANT ! *Pensez à signaler aux impôts les entrées/départs de vos locataires, sinon, en cas de problème, les impôts vous demanderont de payer la taxe d'habitation.*

5.1 CONGE DONNE PAR LE PROPRIETAIRE

Le propriétaire peut donner congé au locataire en fin de bail uniquement pour l'une des 3 raisons :

- Reprendre le logement pour en faire sa résidence principale ou le faire habiter par un proche.
- Vendre le logement.
- Invoquer un motif légitime et sérieux.

Le propriétaire doit donner congé par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier au moins 6 mois (*le délai de préavis est de 3 mois pour une location meublée*) avant la fin du bail. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

La lettre de congé doit impérativement préciser le motif du congé. En l'absence de ces informations, le congé est nul, le bail est alors reconduit pour la même durée.

Le congé doit être délivré à chacun des conjoints, concubins ou partenaires liés par un PACS. Toutefois, le congé signifié à un seul membre du couple

est valable, si le mariage, le concubinage ou le PACS n'ont pas été porté à la connaissance du propriétaire.

A NOTER : Quel que soit le motif du congé, le propriétaire doit proposer, à un locataire de plus de 70 ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC, un logement correspondant à ses possibilités (moyens financiers) et à ses besoins (accessibilité, ascenseur...) à proximité de son logement actuel.

Les ressources s'apprécient à la date de la notification de la lettre de congé et les conditions d'âge à la date d'échéance du contrat de bail.

5.2 CONGE DONNE PAR LE LOCATAIRE

Le locataire qui désire quitter son logement peut le faire à tout moment, en respectant les conditions de forme et de délai prévues par la loi.

Le contenu du congé donné par le locataire n'est prévu par aucun texte. Il suffit donc au locataire d'indiquer qu'il souhaite quitter le logement qu'il occupe et qu'il donne son congé. Il peut préciser la date à laquelle il souhaite quitter le logement.

Le congé doit être adressé au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Le délai est de 3 mois (*le délai de préavis est de 1 mois pour une location meublée*).

Toutefois, il peut être réduit à 1 mois lorsque le locataire se trouve dans l'une des situations suivantes :

- Mutation professionnelle : peu importe que la mutation ait été imposée ou qu'elle ait été demandée dès lors que la décision définitive est subordonnée à la volonté de l'employeur. En outre, il n'y a aucune condition d'éloignement.
- Perte d'emploi : licenciement ou fin d'un CDD. En revanche, le départ à la retraite, la démission, le changement d'activité professionnelle et la rupture conventionnelle d'un CDI ne sont pas ici considérés comme une perte d'emploi.

A noter que l'arrivée en fin de droits de l'Assédic ne justifie pas l'utilisation du préavis réduit.

- Nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi,
- Obtention du premier emploi,
- Locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de résidence,

- Locataire d'un logement conventionné, appartenant notamment aux organismes HLM, qui se voit attribuer par le même bailleur un autre logement conventionné dans le même parc. Toutefois, ce délai de préavis de 1 mois est ramené à 2 mois lorsque le nouveau logement conventionné loué par le locataire appartient à un autre bailleur.

5.3 ETAT DES LIEUX DE SORTIE

Au moment de la remise des clés, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire.

En cas de désaccord, l'état des lieux est établi par acte d'huissier.

Si un dépôt de garantie a été versé à la signature du bail, le bailleur doit le restituer dans un délai de 2 mois après la remise des clés.

6 EN CAS DE LITIGE

A l'occasion de la location d'un logement vide ou meublé, les litiges sont fréquents entre locataires et bailleurs et débouchent parfois sur des actions en justice. La conciliation permet de trouver une solution rapide et évite l'encombrement des tribunaux.

En général, les cas qui peuvent entraîner un litige sont liés :

- Aux clauses résolutoires du bail de location
- A une modification des conditions du bail en cours
- A une ou plusieurs clauses abusives du bail d'habitation
- A une résiliation du bail abusive ou illicite par le locataire ou le bailleur.

6.1 ETAPES A SUIVRE EN CAS DE LITIGE

Si le litige n'a pas pu être réglé à l'amiable, les demandes doivent donc passer par le tribunal d'instance de la commune où se situe le logement concerné.

En cas d'impayés de loyers et de charges et après avoir recherché une solution à l'amiable avec le locataire, le bailleur peut demander la résiliation du bail autorisant ainsi l'expulsion du locataire.

Voici les étapes habituelles à suivre en cas de litige entre propriétaire et locataire.

Étape 1 : Mise en demeure

- Le bailleur envoie une lettre de mise en demeure du locataire de régulariser sa situation : payer ses loyers, charges...
- Le locataire accepte ou non

Étape 2 : Un huissier délivre au locataire un commandement de "Payer" (*si le litige n'est pas résolu à l'étape précédente*).

- Si le locataire ne réagit pas, le bailleur peut faire valoir la clause résolutoire. Il peut l'assigner devant le juge d'instance ou de proximité (pour un délit n'excédant pas la somme de 1 500€) qui pourra prononcer la résiliation du bail, le bailleur peut ensuite engager une procédure d'expulsion du locataire en envoyant par huissier au locataire une assignation à comparaître (la date d'audience doit être

au minimum 2 mois après la date d'envoi de l'assignation à comparaître)

- Le locataire a 2 mois pour régulariser sa situation, il peut saisir le juge des référés (tribunal d'instance) pour avoir des délais supplémentaires de paiement (*24 mois maximum*) : report ou échelonnement

Étape 3 : Un huissier délivre au locataire un commandement de "Faire" (*si le litige n'est pas résolu à l'étape précédente*).

- Si le locataire ne réagit pas dans le délai imparti, il doit quitter les lieux sous peine d'expulsion, le bail est rompu

- Le locataire a 1 mois pour régulariser sa situation (il n'est pas possible d'obtenir des délais supplémentaires)

Étape 4 : Décision d'expulsion (*si le litige n'est pas résolu à l'étape précédente*)

- Au cours de l'audience et au vu de la situation financière du locataire, le tribunal peut décider d'accorder des délais de paiement (*24 mois maximum*) s'il estime que sa situation lui permet de régler sa dette. Dans ce cas, le bail n'est pas résilié. Si ce n'est pas le cas, le tribunal peut prononcer la résiliation du bail et l'expulsion du locataire. Suite à la décision de justice ordonnant la résiliation du bail et l'expulsion du locataire, le bailleur doit lui signifier un commandement de quitter les lieux. Le locataire dispose alors de 2 mois à compter de la réception de cet acte pour quitter le logement.

- Le locataire doit payer une indemnité d'occupation fixée par le juge (*en remplacement du loyer*). Si le juge qui a ordonné l'expulsion n'a pas accordé au locataire de délai, ou si les délais accordés n'ont pas permis de trouver une solution de relogement, le locataire a 15 jours pour saisir le tribunal de grande instance afin d'obtenir des délais pour quitter le logement. Le tribunal de grande instance peut, en fonction de la situation de l'intéressé (*âge, état de santé, situation de famille*), accorder un délai supplémentaire (*d'1 mois minimum à 1 an maximum*).

Étape 4 : Commandement de quitter les lieux

- Lorsque le jugement a prononcé la résiliation du bail et l'expulsion, l'huissier envoie au locataire (*ainsi qu'au préfet*) un commandement de quitter les lieux.

- A partir du jour de la réception de ce commandement, le locataire a généralement 2 mois minimum pour quitter les lieux, le juge peut décider de prolonger ce délai (*de 3 mois minimum à 36 mois maximum*) en cas de difficultés familiales du locataire.

Étape 5 : Procédure d'expulsion

Un huissier doit intervenir pour procéder à l'expulsion du locataire.

L'huissier peut annoncer préalablement sa visite, mais ce n'est pas obligatoire.

Il peut se présenter au logement les jours ouvrables (du lundi au vendredi inclus) entre 6 heures et 21 heures.

Plusieurs cas de figures peuvent se présenter :

- Le locataire est présent le jour de l'expulsion et n'émet aucune protestation : l'huissier dresse un procès-verbal dans lequel il procède à l'inventaire des meubles et indique les lieux où ils sont déposés et récupère les clés du logement

- Le locataire est présent le jour de l'expulsion et refuse d'ouvrir la porte: l'huissier dresse un procès-verbal de tentative d'expulsion qui relate son échec et fait appel à une autorité de police

- Le locataire est absent le jour de l'expulsion : l'huissier ne peut pénétrer dans le logement que s'il est accompagné d'une autorité de police et d'un serrurier. L'huissier dresse ensuite un procès-verbal d'expulsion, fait enlever les meubles et changer la serrure. Il informe le locataire par une affiche placardée sur la porte par laquelle il lui signifie qu'il ne peut plus pénétrer dans le logement

ATTENTION ! *Le bailleur ne peut en aucun cas prendre l'initiative de pénétrer dans le logement avant l'intervention d'un huissier, faire changer la serrure et toucher aux meubles, sous peine de poursuites à son encontre pour violation de domicile.*

A NOTER : *La trêve hivernale n'empêche pas le bailleur d'engager un recours devant le tribunal d'instance visant à ouvrir une procédure d'expulsion..*