



LOYER SUSPENDU POUR UN MORATOIRE, NOUS SUSPENDONS NOTRE LOYER !

Fiche : impayés, droits et procédure dans le contexte du Covid 19

Introduction : La loi [n° 2020-290 du 23 mars 2020](#) d'état d'urgence sanitaire pour faire face à l'épidémie de covid-19 ne prévoit pas de suspendre le loyer d'habitation des locataires en difficulté (moratoire). Le contrat de bail reste donc applicable y compris la résiliation du bail pour non paiement du loyer est possible, mais sous conditions de délais préalables.

La loi d'état d'urgence sanitaire prévoit une période dite « période Covid 19 » ou « période protégée » comprise entre le 12 mars 2020 et la fin de l'état d'urgence sanitaire (aujourd'hui fixée au 24 mai mais peut être bientôt avancée au 11 mai) prolongée d'un mois.

Cette note permet de mieux s'orienter dans le maquis de la procédure pour impayé de loyer et des délais, qui va concerner très nombreux locataires qui ont vu leurs revenus baisser voire disparaître.

1/ Que risque le locataire qui ne peut plus payer son loyer ?

➤ **Si le contrat de bail contient une clause résolutoire (ce qui est souvent le cas)**

A partir du 1^{er} mois de retard, et en général au bout de 2 mois d'impayés, le bailleur peut faire délivrer, par huissier, un **commandement de payer** au locataire et à la personne qui s'est portée caution. Le commandement de payer comporte un décompte détaillé des sommes réclamées. Ce commandement doit ouvrir **un délai de 2 mois pour faire des démarches** (voir plus bas). Ensuite, il peut être suivi d'une convocation au tribunal (assignation) établissant une date d'audience, laquelle ne pourra se tenir que lorsque les tribunaux auront repris leur activité à la levée de l'état d'urgence (sur décret du Gouvernement). **Deux mois supplémentaires sont à nouveau prévus entre la convocation au tribunal (l'assignation) et la date de l'audience.**

➤ **Qui paye les frais du commandement de payer ?**

Le commandement de payer est acte prescrit par l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 et est à la charge du débiteur. La cour de cassation le rappelle de manière générale dans sa décision du 28 juin 2018, enregistrée sous le numéro 17-15782.

[L'article 111-8 du code des procédures civiles d'exécution prévoit :](#)

« Les frais de recouvrement entrepris sans titre exécutoire restent à la charge du créancier, sauf s'ils concernent un acte dont l'accomplissement est prescrit par la loi au créancier. »

➤ **A combien peuvent s'élever les frais de commandement de payer ?**

Ils se composent d'une part fixe et sont majorés par un coefficient qui varie en fonction de la somme à recouvrer

=> **ils peuvent tourner autour de 100 € pour une petite dette, jusqu'à 200€ pour une grosse dette.** C'est-à-dire que même si le locataire rembourse ses impayés à la fin de la crise sanitaire, dans les délais impartis, il peut devoir régler les frais de commandement de payer si celui-ci est délivré, somme qui pourra figurer sur la quittance.

2/ Quelles aides le locataire peut-il solliciter ?

- **Le Fonds de Solidarité pour le Logement** du département de résidence peut verser une aide pour le remboursement de la dette de loyer. Cette aide est ponctuelle et peut prendre la forme d'un prêt ou d'une subvention (pas de remboursement). Elle est versée en fonction de règles fixées dans chaque département, en fonction des moyens du FSL. L'aide est censée tenir compte de la situation financière et professionnelle du ménage.
- **La CCAPEX peut aussi être saisie.** C'est une commission départementale composée de différents organismes (préfecture, CAF, bailleurs, associations) qui émet des préconisations pour la prévention des expulsions et examine les situations. Elle émet un avis qui n'a pas force de loi, mais peut influencer la décision du juge et de l'administration. Se renseigner auprès du Département ou de la préfecture du lieu de résidence, sur les modalités de saisie.

3/ De quel délai dispose le locataire pour payer un retard de loyer ?

➤ **Le principe général :**

Le locataire dispose de **2 mois à compter de la réception du commandement de payer** pour payer les sommes réclamées plus les frais d'huissier. Il peut durant ce délai de 2 mois demander des délais de paiement au juge sur le fondement de l'article 1343-5 du code civil, mais aussi saisir le FSL ou la CCAPEX.

➤ **« Le délai COVID 19 », c'est à dire le report des effets de la clause résolutoire (résiliation du bail) pendant l'état d'urgence sanitaire :**

[L'ordonnance du 15 avril de prorogation des délais](#) prévoit que la prise d'effet de la clause résolutoire est reportée d'une durée, calculée après la fin de la période juridiquement protégée (un mois après la levée de l'état d'urgence sanitaire) égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la date à laquelle le paiement du loyer aurait dû être effectué.

Pour les autres cas, s'en remettre au document joint avec les frises chronologiques ou se rendre [sur internet ici](#) .

Car [l'article 4](#) de l'ordonnance de prorogation précise : la date à laquelle « *ces astreintes prennent cours et ces clauses produisent leurs effets est reportée d'une durée, calculée après la fin de cette période, égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la date à laquelle elle aurait dû être exécutée.* »

Attention : la durée de l'état d'urgence sanitaire pourrait être réduite par décret, et notamment avancée au 11 mai date annoncée du « déconfinement ». Les dates indiquées précédemment seraient donc modifiées. [Voir l'article de loi](#)

4/ Que se passe-t-il à l'issue du « Délai de Paiement Covid-19 », ou si ce délai expire après la période « COVID 19 » (ou à l'issue du nouveau délai de paiement éventuellement accordé par le juge) ?

- Si le locataire a payé les sommes dues, le bail reste valide et le bailleur ne peut plus poursuivre son locataire. Toute pénalité de retard est interdite.

- Si le locataire ne peut pas payer et si le bailleur ne veut pas apurer ni étaler la dette et s'il veut expulser son locataire, obtenir l'activation de la caution solidaire, le bailleur peut saisir le tribunal et faire assigner son locataire par huissier.

- Une copie de l'assignation (convocation au tribunal) doit alors être transmise au représentant de l'Etat et au locataire au moins deux mois avant l'audience. C'est obligatoire.

Le locataire à revenus modestes ne doit pas hésiter à demander l'aide juridictionnelle, pour être défendu par un avocat. [Demande d'aide juridictionnelle](#)

- Le juge peut prononcer un échéancier jusqu'à 3 ans. Durant cette période, les effets de la clause résolutoire sont suspendus, mais si le locataire prend à nouveau du retard, le bailleur peut relancer la procédure. Lorsqu'il a réglé sa dette, le locataire doit exiger la signature d'un nouveau bail, afin de ne pas être à la merci d'une expulsion sans jugement, en cas de nouveau retard de loyer.

[Article 24 de la loi du 6 juillet 1989 sur l'octroi de délais par le juge](#)

5/ Que se passe-t-il si ce délai de 2 mois a expiré un peu avant le 12 mars 2020 ?

Le locataire peut saisir le tribunal afin de lui demander que les effets de la clause résolutoire soient suspendus pendant cette période. **Les tribunaux traitant des impayés sont fermés pendant l'état d'urgence. Ils reprendront avec beaucoup de retard au plus tôt pendant l'été.**

Cas particulier : l'expulsion peut être exécutée durant la trêve hivernale s'agissant d'occupants sans titre (squatters) à l'unique condition que le juge en supprime le bénéfice de la trêve, ce qu'il n'est pas obligé de faire.

6/ Si le contrat de bail ne contient pas de clause résolutoire

Le bailleur assigne le locataire devant le tribunal au fond, sans commandement de payer, pour demander le paiement des loyers, l'activation de la caution, voire la résiliation du bail et l'expulsion.

Il est aussi obligé de faire appel à un huissier. Avant cette étape, le bailleur peut envoyer une mise en demeure. Généralement, les bailleurs publics le font par lettre recommandée avec AR et font des relances par lettre avant de mettre au contentieux. Les bailleurs privés font appel aux services d'un huissier.

7/ Que se passe-t-il une fois le juge saisi ?

Le juge peut reporter l'audience à une date ultérieure si le locataire a fait une demande d'aide juridictionnelle et que le bureau de l'aide juridictionnelle n'a pas encore statué, en vertu du droit de toute personne de se défendre en justice avec l'appui d'un avocat.

En fonction de la gravité de la situation du locataire, le juge peut accorder des délais supplémentaires de paiement et prononcer un échéancier, ou décider la résiliation du bail et l'expulsion du locataire. Il peut accorder jusqu'à 3 ans de délai au locataire avant son expulsion, dû fait notamment de la crise du logement. Le jugement est remis aux 2 parties par voie d'huissier.

8/ Que se passe-t-il après le jugement d'expulsion ?

Lorsque les délais accordés par le juge sont écoulés, un huissier transmet au locataire un **commandement de quitter les lieux** qui ouvre un nouveau délai de 2 mois. A ce stade, le locataire peut [saisir le juge de l'exécution](#) pour obtenir un délai supplémentaire allant de 3 mois à 3 ans maximum, selon la situation du locataire (âge, état de santé, situation familiale, ressources...).

En l'absence de solution de relogement il est fortement conseillé de faire une demande de relogement DALO (Droit Au Logement Opposable), dès la réception du jugement d'expulsion, et si la demande HLM a bien été déposée et est toujours valable. Si la demande DALO est validée, la Préfecture devra alors proposer une solution de relogement en HLM, au lieu d'autoriser l'intervention de la police (autorisation préfectorale obligatoire) pour procéder à l'expulsion.

La phase de l'exécution se poursuit, qui peut durer encore plusieurs mois, et plus si la trêve hivernale arrive : demande de concours de la force publique (CFP), enquête sociale au commissariat (il faut s'y rendre), puis décision de la préfecture d'octroyer le CFP, car seul le préfet peut autoriser une expulsion forcée. Toute expulsion forcée sans jugement et sans CFP du préfet est illégale et constitue un délit....

Tout au long de la procédure, il ne faut pas avoir peur d'en parler autour de soi, de demander de l'aide, de contacter une association de défense telle que le DAL ... Jusqu'au bout l'expulsion peut être évitée, et si nécessaire jusqu'à un relogement stable et décent.

9/ Quelle démarche amiable pour le locataire qui a des difficultés à payer son loyer ?

De manière générale, il est conseillé au locataire qui ne peut plus payer son loyer de garder des traces écrites de toute démarche amiable qu'il aurait décidé d'entreprendre auprès de son bailleur. Par exemple le tenir informé de ses difficultés, lui demander un report de l'échéance ou l'effacement des mois de loyer de l'état d'urgence sanitaire. Un mail ou un courrier RAR constituent une preuve de la démarche, qui peut servir devant le juge.

Enfin, il faut toujours mettre à jour sa demande HLM ...

