

Particuliers

Logement social (HLM) : le bailleur peut-il résilier le bail ?

Vous êtes locataire d'un logement social ? Alors vous bénéficiez d'un **droit au maintien dans les lieux**, c'est-à-dire que votre bail est d'une durée illimitée. Mais le bailleur peut résilier votre bail, si vous ne respectez pas les règles ou les conditions pour habiter un logement social :

Impayés de loyer ou de charges

Ne pas payer votre loyer et les charges à la date prévue peut entraîner la résiliation de votre bail, après décision du juge.

Attention, l'expulsion peut être automatique si une clause résolutoire s'applique. En pratique, cette clause est **obligatoire** dans tous les contrats de location signés **depuis le 29 juillet 2023**, et elle existe dans la plupart des contrats plus anciens.

En cas de clause résolutoire, le bailleur vous adresse d'abord un commandement de payer. Vous avez un délai de 6 semaines pour payer.

Passé ce délai, si vous n'avez pas payé, et que votre dette est inférieure ou égale à **5 000 €**, le bailleur doit engager une procédure de conciliation ou de médiation. En cas d'échec de cette procédure, il peut ensuite saisir le juge. Mais si votre dette est supérieure à **5 000 €**, le bailleur peut directement saisir le juge pour lui demander de constater que le bail est résilié et prononcer l'expulsion.

Le juge peut décider de vous accorder un délai de paiement si vous avez repris le paiement du loyer et s'il estime que vous êtes en mesure de payer votre dette. Si vous payez dans le délai, vous pouvez rester dans le logement.

✔ À savoir

Dès les premières difficultés à payer votre loyer, [vous pouvez engager des démarches pour éviter la résiliation du bail et votre expulsion du logement](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F31272) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F31272>)

Si vous êtes la cause de troubles de voisinage, le bailleur vous adresse une mise en demeure de respecter l'obligation **d'user paisiblement des locaux loués** . Si vous ne respectez pas à cette obligation, le bailleur a les 2 possibilités suivantes :

- Soit demander au juge votre expulsion, sans vous faire aucune offre de relogement
- Soit vous proposer une offre de relogement correspondant à vos besoins afin de ramener le calme dans l'immeuble. Dans ce cas, il vous envoie cette proposition par lettre recommandée avec accusé de réception. En cas de refus ou d'absence de réponse de votre part après un délai d'un mois, le bailleur peut demander au juge votre expulsion.

Dans tous les cas, un délai de 3 mois doit s'écouler entre votre assignation au tribunal et la date de l'audience devant le juge.

Si votre bail contient une clause résolutoire (clause **obligatoire depuis le 29 juillet 2023** et fréquente dans les contrats de location plus anciens), le juge ordonne automatiquement votre expulsion. Si votre bail ne contient pas cette clause, le juge peut prendre en compte votre situation.

Si le juge prononce votre expulsion, vous aurez au minimum 2 mois pour quitter le logement. Toutefois, si vous avez refusé les éventuelles propositions de relogement, le juge peut réduire ou supprimer ce délai de 2 mois minimum.

✔ À savoir

Si vous êtes victime de nuisances provenant d'un autre logement, vous pouvez informer le bailleur social des nuisances que vous subissez. Si le bailleur n'intervient pas, vous devez engager une procédure de conciliation ou de médiation, puis, en cas d'échec de cette procédure, vous pouvez par la suite convoquer le bailleur

[devant le tribunal \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F1783\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F1783)

« Enquête ressources » laissée sans réponse

Chaque année, le bailleur vous adresse une **enquête ressources** , à laquelle vous devez répondre. Ne pas répondre à l'enquête ressources peut entraîner la résiliation de votre bail, selon la zone de la commune où est situé votre logement.

Pour connaître la zone de votre commune, vous pouvez utiliser ce simulateur :

- [Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=R46110\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=R46110)

Logement en zone A, Abis ou B1

Logement en zone B2 ou C

Revenus trop élevés

Les règles sont différentes selon le lieu où se situe votre logement.

Logement dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ou en Zus	Vous êtes handicapé	Vous avez à votre charge une personne handicapée	Autre situation
--	----------------------------	---	------------------------

Logement sous-loué

Vous avez **interdiction de sous-louer tout le logement**. Si vous ne respectez pas cette interdiction, le bailleur peut saisir le juge pour qu'il résilie votre bail.

Mais vous pouvez sous-louer une partie du logement, sous certaines conditions :

- Vous devez informer le bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, de votre intention de sous-louer une partie du logement.
- La personne sous-locataire doit être une personne âgée de plus de 60 ans ou une personne adulte handicapée, avec qui vous avez signé un [contrat d'accueil familial \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F15240\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F15240).
- Vous devez fournir au sous-locataire une copie de l'autorisation écrite du bailleur et une copie du bail en cours.
- Le loyer et les charges de la sous-location doivent être proportionnels à la surface habitable sous-louée.
- La durée du bail de la sous-location est illimitée.

Logement cédé

Vous avez interdiction de céder (gratuitement ou non) votre logement.

Si vous ne respectez pas cette interdiction, le bailleur peut saisir le juge pour qu'il résilie votre bail.

Logement échangé

L'échange est autorisé (sans avoir à fournir de justification au bailleur) si les locataires des 2 logements respectent les 5 conditions suivantes :

- Ils habitent un logement loué vide
- Ils en font la demande au bailleur
- Les 2 logements appartiennent au même bailleur et sont loués dans le même ensemble immobilier (**même groupe d'immeubles**)
- L'une des 2 familles compte au moins 3 enfants
- L'échange permet à la famille la plus nombreuse d'occuper un logement de plus grande surface

Si ces 5 conditions ne sont pas remplies, toute demande d'échange de logement nécessite l'accord préalable écrit du bailleur. Les locataires qui échangent leurs logements sans l'accord du bailleur peuvent voir leur bail résilié.

Après l'échange, chacun des locataires continue le bail de l'autre, aux mêmes conditions et clauses. Aucun ne peut pas être considéré comme nouvel entrant.

Logement devenu trop grand (logement sous-occupé)

Un logement est sous-occupé lorsque le logement a un nombre de pièces de vie (non comptées : cuisine, WC, salle de bain, pièce pour exercer un métier ou mandat d'élu) supérieur de plus de 1 au nombre de personnes qui utilise le logement comme résidence principale.

Par exemple, le logement de 4 pièces habité par un couple est un logement sous-occupé.

Les conséquences d'un logement sous-occupé sont différentes selon la zone de la commune où se situe le logement.

Pour connaître la zone de votre commune, vous pouvez utiliser ce simulateur :

- [Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=R46110\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=R46110)

Logement en zone A, Abis ou B1 | Logement en zone B2 ou C

Logement adapté au handicap, sans qu'une personne handicapée l'habite

Vous avez moins de 65 ans | Vous avez plus de 65 ans

Logement habité moins de 8 mois dans l'année

Votre logement doit être occupé au moins **8 mois par an**, sauf motif légitime (obligation professionnelle ou raison de santé ou cas de force majeure), par vous-même ou les personnes qui y vivent habituellement (membre de la famille ou personne à charge).

Si vous ne respectez pas cette obligation, le bailleur peut vous délivrer une assignation en justice en respectant un délai de 3 mois avant l'audience. Si le juge ordonne votre expulsion, vous aurez un délai de 2 à 3 mois pour quitter le logement.

Logement à démolir

Si le bailleur a l'autorisation de démolir votre logement, il doit vous proposer 3 nouveaux logements adaptés à vos besoins et à vos revenus.

Ces propositions de logement doivent **répondre aux 3 caractéristiques suivantes** :

- Respecter les [critères de décence](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2042) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2042>)
- Avoir un loyer inférieur à celui du logement que vous quittez
- Être situé à proximité du logement que vous quittez.

À Paris, Lyon et Marseille, le nouveau logement doit se situer dans le même arrondissement, ou dans un arrondissement limitrophe qui appartienne ou non à votre commune. Si votre commune est divisée en cantons, le nouveau logement doit se situer dans le même canton ou dans un canton limitrophe qui appartienne ou non à votre commune. Dans tous les autres cas, le nouveau logement ne doit pas être situé à plus de 5 km du logement que vous quittez.

✔ À savoir

Cette obligation ne s'impose pas au bailleur qui démontre qu'un logement répondant à ces 3 caractéristiques, a été spécialement conçu pour votre relogement.

La 3^e proposition de logement est accompagnée du préavis (congé) de votre bailleur.

Si vous refusez cette dernière proposition, votre bail sera résilié.

Vous devrez quitter le logement dans les 6 mois, à compter de la notification de cette 3^e proposition de logement.

Questions - Réponses

- [Peut-on conserver son logement social en cas d'augmentation de revenus ?](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F31601) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F31601>)
- [Peut-on échanger son logement social \(HLM\) entre locataires ?](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F1239) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F1239>)
- [Un locataire peut-il sous-louer son logement ?](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2449) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2449>)

Pour en savoir plus



[Votre adresse est-elle un quartier prioritaire de la politique de la ville ? \(https://sig.ville.gouv.fr/\)](https://sig.ville.gouv.fr/)

Source : Ministère chargé de la ville



[Quartiers prioritaires \(QP\) \(https://sig.ville.gouv.fr/Atlas/QP/\)](https://sig.ville.gouv.fr/Atlas/QP/)

Source : Ministère chargé de la ville

Où s'informer ?

> SOS loyers impayés

Service d'accompagnement, de conseils et de prévention en cas de risque d'expulsion liée à des impayés de loyer. Ce service informe gratuitement les locataires, comme les propriétaires.

Par téléphone

0 805 160 075

Numéro vert : appel et service gratuit, depuis un téléphone fixe ou mobile



[Agence départementale pour l'information sur le logement \(Adil\) \(https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/\)](https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/)

Services en ligne

> Simulateur :

[Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C \(https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc/\)](https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc/)

> Formulaire : Cerfa n°15426*06 :

[Demander un délai à une mesure d'expulsion – Requête au juge de l'exécution \(https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_15426.do\)](https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_15426.do)

Textes de référence



[Code de la construction et de l'habitation : articles L442-1 à L442-12](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section/lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006159074/)

(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section/lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006159074/)

Revenu maximum (L442-3-3, L442-4) Démolition (L442-6) sous-occupation (L442-3-1) handicap (L442-3-2)



[Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 4](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article/lc/LEGIARTI000028806566/)

(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article/lc/LEGIARTI000028806566/)

Clause résolutoire



[Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 24](#)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834673/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834673/)

Non-paiement du loyer et des charges



[Code de la construction et de l'habitation : article L442-4-1](#)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006825423/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006825423/)

Troubles du voisinage : relogement



[Code des procédures civiles d'exécution : articles L412-1 à L412-8](#)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000025024948/LEGISCTA000025026032/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000025024948/LEGISCTA000025026032/)

Troubles du voisinage : délai de départ : L412-1, L412-2, L412-5



[Code de la construction et de l'habitation : article L442-8-1](#)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037670096/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037670096/)

Condition de la sous-location d'une partie du logement (L442-18-1 II)



[Code de la construction et de l'habitation : article L442-3-5](#)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033939742/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033939742/)

Sous-location ou cession ou échange illégaux, Durée d'occupation insuffisante



[Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 2](#)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037669833/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037669833/)

Durée d'occupation insuffisante



[Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 sur les rapports locatifs : article 10](#)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000029336916/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000029336916/)

Logement non-occupé



[Code de la construction et de l'habitation : article L621-2](#)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037669855/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037669855/)

Personnes ayant pour résidence principale le logement



[Code de la construction et de l'habitation : articles R442-1 à R442-5](#)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006177653/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006177653/)

Montant de l'aide à la mobilité : R442-3-2



[Code de la construction et de l'habitation : article L442-3-4](#)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033943115/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033943115/)

Absence de réponse à l'enquête ressources



[Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 sur les rapports locatifs : article 13bis](#)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000020459184/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000020459184/)

Caractéristiques du logement proposé