

# Procédure de résiliation de bail : les principales étapes

(Procédure tenant compte de la loi contre les exclusions  
du 29 juillet 1998)

## Bail écrit avec clause résolutoire

location d'un logement non meublé

## Commandement de payer

2 mois

## Assignation du locataire

devant le juge d'instance

2 mois minimum

## Audience

Décision du juge :  
appréciation de la situation

### 2 possibilités :

Le juge résilie votre bail, ordonne votre expulsion avec ou sans délai et vous condamne à régler la dette ainsi que les indemnités d'occupation et les frais de procédure.

**Vous êtes occupant sans droit ni titre.**

ou

Le juge accorde des délais de paiement et suspend la clause résolutoire pendant la durée des délais

*Procédure suspendue pendant les délais.*

**Vous êtes toujours locataire.**

Vous  
êtes  
ici



## Lexique

Signification des termes que vous entendrez

### Assignment

Acte établi par un huissier qui informe le destinataire qu'un procès est engagé contre lui et qui l'invite à se présenter devant le tribunal. Lorsqu'il y a eu commandement de payer, l'huissier doit transmettre l'assignation au Préfet deux mois avant la date de l'audience, afin qu'un diagnostic social et financier soit effectué,

### Audience

Séance au cours de laquelle le juge prend connaissance des demandes des parties (TERRE ET BAIE HABITAT et le locataire), instruit le procès et entend les personnes qui y participent.

### Signification

Les décisions de justice sont obligatoirement portées à la connaissance des intéressés par un acte d'huissier appelé signification. Si cette formalité n'est pas remplie, le jugement ne peut pas être exécuté.

TERRE ET BAIE HABITAT  
Service Recouvrement et Social



# (IMPAYÉS de loyers

Vous venez de recevoir  
Une assignation à comparaître  
devant le tribunal  
**PRÉSENTEZ-VOUS À L'AUDIENCE**

Agissez



Nous rencontrer  
Service Recouvrement  
et Social  
17 rue Parmentier  
Saint-Brieuc

Nous écrire  
TERRE ET BAIE HABITAT  
17 rue Parmentier – BP 405  
22004 Saint-Brieuc Cédex 1

Nous contacter  
TERRE ET BAIE HABITAT  
02 96 62 20 90  
www.terreetbaie-habitat.fr

Terre  
& Baie  
Habitat  
D.P.M. de Saint-Brieuc Agglomération

TERRE ET BAIE HABITAT vous a attribué un logement dans son patrimoine, en vertu d'un contrat de location

### ✓ Vous n'avez pas respecté l'obligation énoncée dans le bail

Vous ne payez pas votre loyer et les charges locatives

### ✓ Vous n'avez pas réagi au commandement de payer, visant la clause résolutoire

Vos APL vont être suspendues

### ✓ Vous n'avez pas pris contact

Avec le service Recouvrement et Social de TERRE ET BAIE HABITAT

Une assignation à comparaître devant le juge d'instance va vous être remise

TERRE ET BAIE HABITAT demande au tribunal :

- ✓ De vous condamner au paiement de la dette,
- ✓ De résilier votre bail,
- ✓ D'ordonner votre expulsion

# ( RÉAGISSEZ !

## ( Que faire avant l'audience ?

- **Prenez contact avec votre Conseiller Social**, qui mettra tout en oeuvre pour vous apporter des solutions en fonction du **diagnostic de votre situation**. *Dans le cas d'un accord avec TERRE ET BAIE HABITAT, l'affaire peut être renvoyée à une autre date.*
- **Rencontrez votre Référent Social (CCAS/MDD)**, pour faire le point de votre situation et établir une enquête sociale destinée au Magistrat.

## ( Le jour de l'audience

Dans tous les cas, présentez-vous au tribunal ou faites-vous représenter par une personne de votre choix muni d'un pouvoir à cet effet.

**Préparez votre passage devant le juge** : expliquez-lui **votre situation** et faites des **propositions**,

**Le juge est prêt à vous écouter** : pour apprécier votre bonne foi et prendre sa décision, **il a besoin de connaître votre situation familiale, professionnelle et économique** (chômage, contrat à durée déterminée ...).

*C'est pourquoi, il est essentiel que vous vous présentiez au tribunal.*

## ( La décision

**Pour prendre sa décision**, le juge tient compte des arguments que vous et TERRE ET BAIE HABITAT, aurez **présentés** lors de l'audience.

**Le juge ne rend pas sa décision le jour de l'audience**, mais à une date ultérieure (un mois environ). C'est ce délai que l'on nomme le délibéré.

**Vous recevez la décision** par acte d'huissier : la signification de la décision, qui fait partir les délais d'appel et les délais de l'échéancier.

Si vous avez des éléments nouveaux à apporter au juge, ou si vous pensez qu'il a rendu sa décision à partir d'éléments faux, **vous pouvez contester la décision rendue en faisant appel**.

**Vous avez 15 jours pour faire appel**, à compter de la signification du jugement

**Le juge a 2 possibilités :**

- ✓ Il peut **ne pas résilier le bail tout de suite** et vous **accorder des délais de paiement** s'il estime que vous êtes en mesure de régler votre dette. Dans ce cas, respectez bien le plan d'apurement prononcé par le juge sans quoi le bail sera résilié.
- ✓ Il peut **résilier immédiatement le bail** et vous **ordonner de quitter le logement**.



### Attention :

Si vous ne respectez pas les délais de paiement accordés par la décision du juge vous risquez de vous faire expulser du logement/ Un Commandement de Quitter les Lieux vous sera délivré !