

N° 470 - NOVEMBRE 2023

## QUE FAUT-IL SAVOIR SUR LA TRÊVE HIVERNALE ?

### Les modalités pour les propriétaires bailleurs

Tout au long de la trêve hivernale, **du 1<sup>er</sup> novembre au 31 mars de l'année qui suit**, un propriétaire bailleur ne peut pas expulser son (ses) locataire(s) avec l'intervention d'un commissaire de justice ou de la force publique, malgré une décision judiciaire, si les motifs d'expulsion concernent notamment : les loyers impayés, les nuisances, le non-respect du règlement de copropriété, etc.

#### À noter

Durant cette période, la trêve hivernale ne s'applique pas aux :

- locataires bénéficiant d'un relogement adapté à leurs besoins et à leur composition familiale ;
- locataires d'un logement situé dans un immeuble touché par un arrêté de mise en sécurité ;
- squatteurs entrés dans le logement illégalement (à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte), qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire ;
- occupants de locaux spécialement destinés aux logements d'étudiants, lorsqu'ils ne réunissent plus les conditions d'occupation du logement ;
- conjoints, époux, partenaires de Pacs ou concubins ayant commis des violences familiales et dont l'expulsion du domicile a été ordonnée par le juge aux affaires familiales.

Si le propriétaire bailleur ne trouve pas de solution, en accord avec le locataire et que la situation en question n'est pas une exception, celui-ci devra attendre jusqu'à la fin de cette période pour récupérer son logement.

### Quelles sont les sanctions encourues pour non-respect de la trêve ?

Le propriétaire qui ne respecte pas la trêve hivernale et qui essaie, par quelconque moyen, de forcer le locataire à quitter les lieux durant cette période commet un délit.

Cet acte peut être puni d'une peine de prison allant jusqu'à trois ans et 30.000 € d'amende.

### Les modalités pour les locataires

**En cas d'impayés, le locataire ne pourra pas être expulsé de son logement, même si le bailleur a obtenu une décision de justice prononçant l'expulsion.** A l'inverse, un locataire qui se voit proposer une solution de relogement, par son propriétaire, devra quitter le logement qu'il occupait si la proposition de relogement est adaptée aux besoins de son foyer.

## Le saviez-vous ?

- ◆ Durant la trêve hivernale, le locataire est également protégé contre les coupures d'énergie en cas de factures impayées.  
La loi interdit aux bailleurs de procéder à la coupure de l'électricité, du gaz et de l'eau au sein de leur location. Si de tels agissements sont commis, le locataire est en droit de porter plainte contre le bailleur. Il est aussi interdit pour les fournisseurs d'énergie et d'eau de couper l'électricité, le gaz ou l'eau, aux ménages qui ne paieraient plus leurs factures, uniquement dans le cadre de leur résidence principale. Durant cette période, les fournisseurs d'électricité peuvent néanmoins procéder à une réduction de puissance, sauf pour les consommateurs bénéficiaires du chèque énergie.  
Cependant, si durant la trêve hivernale, le locataire est informé par courrier d'une coupure imminente, il peut agir auprès de fournisseur pour régulariser la situation afin d'éviter que ce dernier ne procède à une coupure effective dès la fin de cette période.
- ◆ Le locataire peut bénéficier du chèque énergie pour l'aider à payer les factures d'énergie et achat de combustible.

Le locataire peut entamer des démarches pendant la trêve hivernale. Des solutions existent pour l'aider et l'accompagner.

### QUE FAIRE SI VOUS ÊTES FACE À UN IMPAYÉ DE LOYER ?

#### Les impayés du côté des propriétaires bailleurs

La trêve hivernale n'empêche pas d'entreprendre des démarches comme solliciter le garant d'un locataire, en cas d'impayés, de poursuivre une procédure à l'encontre d'un locataire ou de saisir le tribunal pour entamer une procédure d'expulsion.

En effet, même si les expulsions sont suspendues durant cinq mois, les propriétaires peuvent envoyer un commandement de payer aux locataires ou entamer une procédure d'expulsion devant les juges. Si la procédure d'expulsion aboutit, son exécution sera reportée au-delà de la fin de la trêve.

#### Les impayés du côté des locataires

Des solutions existent pour aider les locataires en situation de difficultés de paiement de loyers.

Bénéficiez d'un conseil personnalisé :

- une aide et un conseil neutre et gratuit par le **service de prévention des expulsions locatives de l'ADIL 24 au 05 53 05 15 15 - touche 1.**
- des associations comme La Fondation Abbé Pierre, SOS Familles Emmaüs ou encore Secours Catholique...;

Bénéficiez d'aides locales !

- le fond de solidarité pour le logement (FSL) ;
- des aides communales...

**Source : ANIL**

*L'ADIL réunit l'État, le Conseil Départemental, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.*

*Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.*