

Vous n'arrivez plus à payer le loyer : chaque étape a un délai et une porte de sortie

Pour le locataire en difficulté et pour ses enfants adultes. Les quinze premiers jours, le commandement de payer et ses six semaines, l'audience où le juge peut accorder jusqu'à trois ans de délais, le commandement de quitter les lieux et ses deux mois, la trêve hivernale, le relogement, et ce que devient la dette. Avec les aides à demander (Caf ou MSA, FSL, CCAPEX), le cas du garant et celui de la colocation. Règles vérifiées en novembre 2026, deux fiches à remplir et six lettres prêtes à adapter.

Un guide pratique d'Yvan · Mis à jour le 20 novembre 2026

Sommaire

Avant de commencer 3

1. Les quinze premiers jours 5
2. Le commandement de payer, et ses six semaines 7
3. L'audience, et les délais que le juge peut accorder 9
4. Après le jugement : deux mois, le juge de l'exécution, la trêve 11
5. La dette, le garant, la colocation 14

Votre check-list et vos fiches 17

Vos lettres 20

Mentions et sources 24

Avant de commencer

Le loyer n'est pas passé ce mois-ci. Peut-être le mois dernier non plus. La boîte aux lettres fait peur, le téléphone aussi, et la seule chose qui monte, c'est la dette.

Ce guide est écrit **pour le locataire et pour ses enfants adultes**, pas pour le propriétaire. Il ne promet pas que l'expulsion sera évitée : personne ne peut l'écrire. Il montre autre chose, que les pages officielles disent noir sur blanc : **chaque étape a un délai, et chaque délai a une porte de sortie.** Six semaines après le commandement de payer, six semaines avant l'audience, jusqu'à trois ans de délais accordés par le juge, deux mois après le commandement de quitter les lieux, et un à douze mois de plus à demander au juge de l'exécution.

> **L'ERREUR N° 1, ET ELLE EST TOUJOURS LA MÊME**
>
> **Ne pas répondre, et ne pas aller à l'audience.** Un acte laissé dans l'enveloppe continue de produire ses effets ; une audience où personne ne vient se juge sans vous, et le juge ne peut pas accorder des délais qu'on ne lui a pas demandés. À l'inverse, **n'arrêtez jamais de payer**, même 50 € : c'est la première chose qu'il regarde (Partie 3).

Deux numéros gratuits à noter tout de suite. **SOS loyers impayés : 0 805 160 075**, du lundi au vendredi, qui met en relation avec le juriste d'une **ADIL** — conseil gratuit et neutre. Et le **115**, 24 heures sur 24, s'il n'y a plus d'hébergement ce soir. Règles relevées le **20 novembre 2026**.

Par où commencer

Votre situation	Allez à
Je viens de rater un loyer, ou je vais le rater	Partie 1
J'ai reçu un papier d'un commissaire de justice	Partie 2
Je suis convoqué au tribunal	Partie 3
Le juge a statué, ou on me demande de partir	Partie 4
Je veux savoir ce que devient la dette, ou je suis garant	Partie 5

PARTIE 1

Les quinze premiers jours

Ce qui se joue ici décide du reste. Une dette de deux mois se discute encore ; une dette d'un an se termine au tribunal.

Les cinq gestes, dans l'ordre

- [ ] **Écrivez au propriétaire avant qu'il écrive** : la cause, ce que vous pouvez payer, un échéancier chiffré (lettre 1).
- [ ] **Continuez à payer ce que vous pouvez**, et gardez la preuve de chaque versement.
- [ ] **Appelez SOS loyers impayés (0 805 160 075)** ou votre ADIL dès le premier retard.
- [ ] **Prenez rendez-vous avec un travailleur social** (mairie, département, Caf, MSA) : c'est lui qui demande le FSL pour vous.
- [ ] **Si vous touchez une aide au logement, prévenez la Caf ou la MSA** (lettre 3).

Un délai accordé par le propriétaire n'oblige personne s'il n'est pas écrit : faites un papier court, signé des deux, avec le **montant de la dette**, le **nombre d'échéances**, la **date de chaque versement** et la phrase « le loyer courant continue d'être payé en plus ». C'est ce papier que vous montrerez au juge si la procédure repart. Si le dialogue est rompu, un **conciliateur de justice** peut intervenir gratuitement ; et avant de saisir le juge pour **5 000 € ou moins**, une tentative d'accord amiable est obligatoire — une contrainte pour votre propriétaire, donc un temps gagné pour vous.

Le FSL, le fonds qui paie des dettes de loyer

Chaque département a un **fonds de solidarité pour le logement**, qui aide sous forme de **prêt à rembourser** ou de **subvention sans remboursement**. Pour rester dans le logement, il peut financer des **dettes de loyer**, des factures d'électricité, de gaz, d'eau et de téléphone, et des frais de commissaire de justice ; pour s'installer ailleurs, le dépôt de garantie, le premier loyer, le

déménagement et les premiers équipements. Il est ouvert, sous un plafond de revenus du foyer, aux locataires et sous-locataires, aux propriétaires qui habitent leur logement, aux personnes hébergées gratuitement et aux résidents de logement-foyer.

La demande ne se fait pas seul : une assistante sociale la dépose. Allez à la Caf si vous en êtes allocataire, à la MSA pour le régime agricole, sinon à la mairie (centre communal d'action sociale ou service social) ou aux services du département. Chaque département fixe ses critères et ses plafonds : l'aide **n'est pas automatique**, et un refus **doit être motivé** — demandez les motifs par écrit.

La CCAPEX, que presque personne ne saisit

Chaque département a une **commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives**, co-pilotée par l'État et le conseil départemental, qui réunit tous ceux qui peuvent agir et examine les situations de ménages en impayé ou menacés d'expulsion, parc privé comme parc social.

> **TROIS CHOSES À SAVOIR**
>
> **Le locataire peut la saisir lui-même**, comme le propriétaire ou un partenaire du dossier. Elle peut l'être **à tous les stades de la procédure**, mais plus c'est tôt, mieux c'est. Et elle **ne décide pas** : elle formule des préconisations, vers le maintien dans le logement ou vers un relogement. Son adresse dépend du département, et certains territoires ont des commissions locales : demandez-la à votre ADIL, à votre travailleur social ou à la préfecture (lettre 2).

FIN DE L'EXTRAIT GRATUIT

Vous n'arrivez plus à payer le loyer : chaque étape a un délai et une porte de sortie

Le guide complet compte 24 pages. Voici ce qu'il vous reste à découvrir :

2. Le commandement de payer, et ses six semaines
3. L'audience, et les délais que le juge peut accorder
4. Après le jugement : deux mois, le juge de l'exécution, la trêve
5. La dette, le garant, la colocation

\+ Votre check-list et vos fiches

\+ Vos lettres