

Vous êtes **locataires** ?

Comment prévenir et faire
face aux impayés
de loyer ?



Commandement de payer
ou de quitter les lieux,
assignation à comparaître, ...

Comment réagir ? À qui s'adresser ?

ADIL DES YVELINES

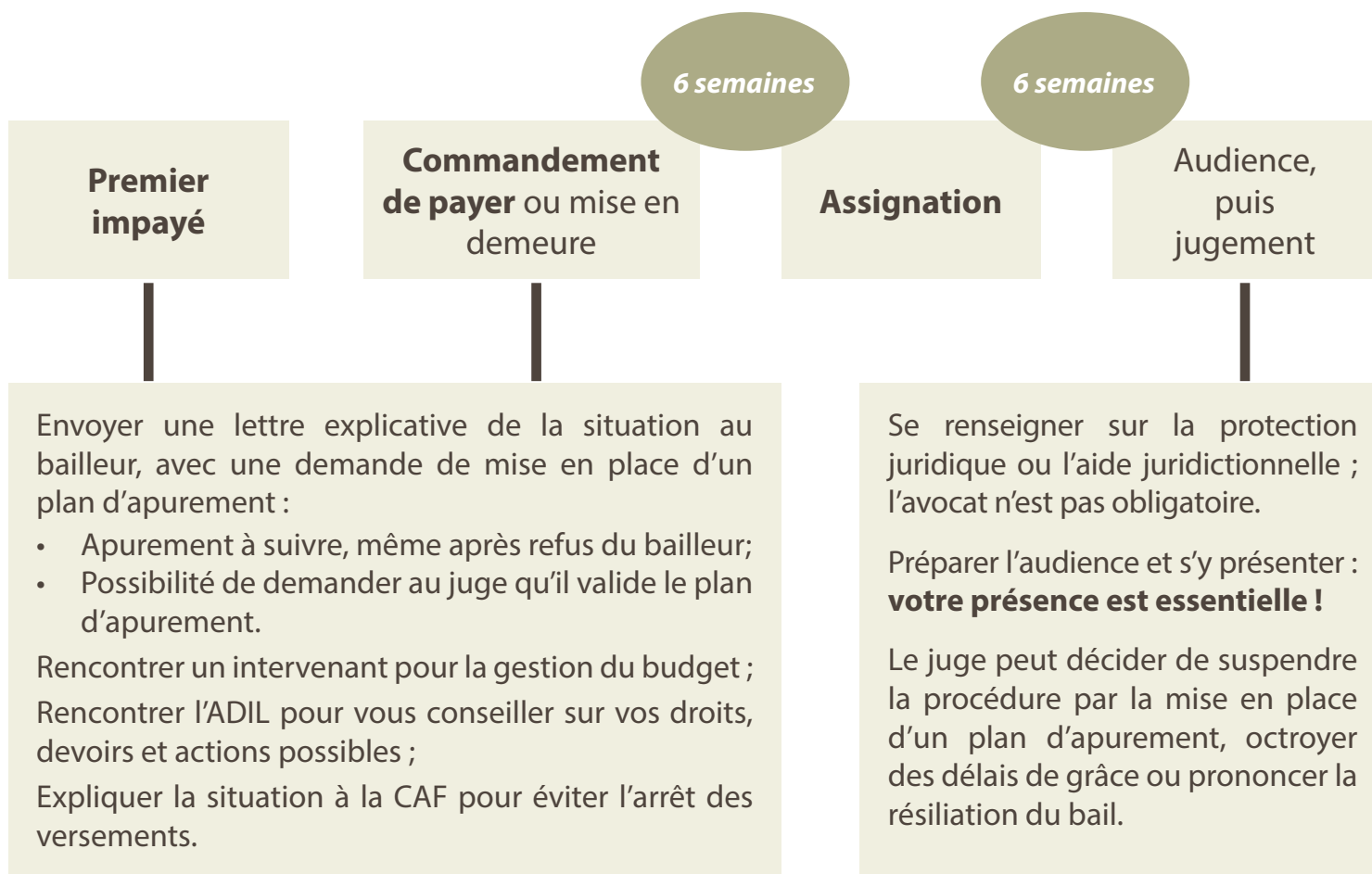
80 bis avenue du Général Leclerc
78220 Viroflay

Tél. : 01.39.50.84.72 - contact@adil78.org

Plus de renseignements sur www.adil78.org



De l'impayé...



S'assurer que l'impayé est réel.

Il est important d'étudier la nature de l'impayé avant de déterminer les actions à mener.

Il existe plusieurs sortes d'impayés, certains découlent de l'état de santé financière du ménage mais d'autres peuvent découler de la relation locataire/bailleur. En effet, certains locataires pensent que, en se faisant justice eux-mêmes, ceux-ci auront gain de cause auprès du bailleur.

Par exemple, face à une situation de non-conformité dans le logement, certains locataires bloquent le versement de leur loyer afin de pousser le bailleur réticent, à faire les travaux.

Or ne pas payer n'est jamais une solution, **au contraire**, c'est un manquement aux obligations de locataires !

Que faire dans ce cas ?

Reprendre le paiement des loyers et rédiger un courrier de mise en demeure pour le bailleur de faire les réparations/ mises en conformités nécessaires.

L'impayé peut également découler des charges et non pas du loyer. Dans ce cas, il est important de vérifier que les charges réclamées sont bien dues par le locataire.

... à l'expulsion

Commandement de quitter les lieux

2 mois*
(au terme de ce délai le maintien dans les lieux pourrait donner lieu à une amende pénale de 7500 €)

Demande de concours de la force publique

Expulsion si accord de la Préfecture

Se renseigner sur la possibilité d'effectuer un recours DALO ou de bénéficier de l'Accord collectif départemental;

Solliciter auprès du bailleur social la mise en place d'un protocole d'accord en vue du rétablissement de bail ;

Demander des délais au juge de l'exécution, le temps de réaliser les autres démarches ;

Lettre à la Préfecture afin de leur indiquer les démarches en cours et les assurer de sa bonne foi.



**sauf exceptions
(cf. page 4)*



À RETENIR

L'impayé n'est pas la seule cause d'expulsion !

En effet, plusieurs causes peuvent mener à l'expulsion :

- Le non respect des obligations de locataires : ne pas s'assurer, dégrader le logement ou encore causer des troubles de voisinages ;
- Le congé délivré par le bailleur, notamment pour vente ou reprise [dès lors que le congé est légalement délivré, les locataires restant dans le logement après le terme du bail peuvent faire l'objet d'une procédure d'expulsion] ;
- Le statut de l'occupant : en effet, les occupants n'ayant jamais eu de titre (squat) pourront se voir opposer la même procédure avec les délais en moins (commandement de quitter les lieux et trêve hivernale).

Pour être mis en relation avec l'ADIL la plus proche :

SOS Loyers impayés

0 805 160 075 (appel et service gratuit)

Pour être mis en relation avec un travailleur social :

Allô Solidarités

01 30 836 836 (coût d'un appel local)

Les exceptions :

Au commandement de quitter les lieux

Délai de 2 mois, sauf :

- Relogement proposé mais non accepté : le délai est diminué ou supprimé ;
- En cas de mauvaise foi : le délai est supprimé ;
- Voies de fait, menaces, manœuvres : le délai est supprimé ;
- En cas de violences constatées par le Juge aux Affaires Familiales (JAF) : le délai est supprimé.

A la trêve hivernale

Du 1^{er} novembre au 31 mars, sauf :

- Voies de fait, menaces, manœuvres : pas de trêve ;
- En cas de violences constatées par le Juge aux Affaires Familiales (JAF) : pas de trêve ;
- Pour les étudiants ne satisfaisant plus les conditions d'occupation de la résidence : pas de trêve ;

Que signifient ces termes juridiques ?

CCAPEX (Commission de coordination des actions de prévention des expulsions)

Cette commission départementale regroupe l'ensemble des acteurs engagés dans la prévention des expulsions, coordonne les actions de prévention et peut également examiner les situations individuelles. Pour lui permettre d'exercer sa mission, la loi prévoit des dispositifs d'alertes à différents stades de la procédure. Par exemple, le commissaire de justice lui transmettra certains commandements de payer (montant et ancienneté définis par arrêté préfectoral, pour les dettes courant depuis 2 mois ou d'une valeur supérieure ou égale à 2 mois de loyer hors charges) délivrés pour le compte du propriétaire-bailleur (personne physique ou SCI familiale). De même, 2 mois avant l'assignation, le bailleur (personne morale hors SCI familiale) doit saisir la CCAPEX (ou la CAF ou la MSA), à défaut, sa demande en justice n'est pas recevable. La saisine de la CAF ou de la MSA vaut saisine de la CCAPEX.

Clause résolutoire

Clause du contrat de location prévoyant sa résiliation de plein droit en cas de manquement à une obligation contractuelle : paiement du loyer ou des charges, versement du dépôt de garantie, souscription de l'assurance obligatoire contre les risques locatifs.

DAHO (Droit à l'hébergement opposable)

C'est un droit garanti par l'État aux personnes qui sollicitent un hébergement, un logement de transition, un logement foyer... et qui n'ont pas reçu de proposition adaptée.

DALO (Droit au logement opposable)

C'est le droit à un logement décent et indépendant garanti par l'État aux personnes qui ne sont pas en mesure d'y accéder ou de s'y maintenir par leurs propres moyens.

DAHO / DALO : Pour faire reconnaître ces droits, il faut saisir par un recours amiable la commission de médiation présente dans chaque département.

FSL / Fonds de solidarité logement

C'est un fonds départemental d'aide aux personnes en difficulté qui peut faciliter le règlement de la dette (loyer, énergie, eau et téléphone) et éventuellement l'accès à un nouveau logement.

Ordonnance de référé

Décision de justice rendue dans des délais brefs (variables suivant les tribunaux) pour les demandes incontestables et urgentes.

Recours à la force publique

Lorsque le juge a prononcé l'expulsion, si les occupants refusent de quitter les lieux, le propriétaire-bailleur, par l'intermédiaire du commissaire de justice, demande au préfet l'assistance de la police ou de la gendarmerie et d'un serrurier pour libérer les lieux.

Signification

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