

Vous êtes **propriétaires** ?

Comment prévenir et faire
face aux impayés
de loyer ?



Les précautions à prendre,
les solutions amiables, ...

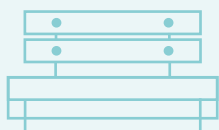
Comment réagir ? À qui s'adresser ?

ADIL DES YVELINES

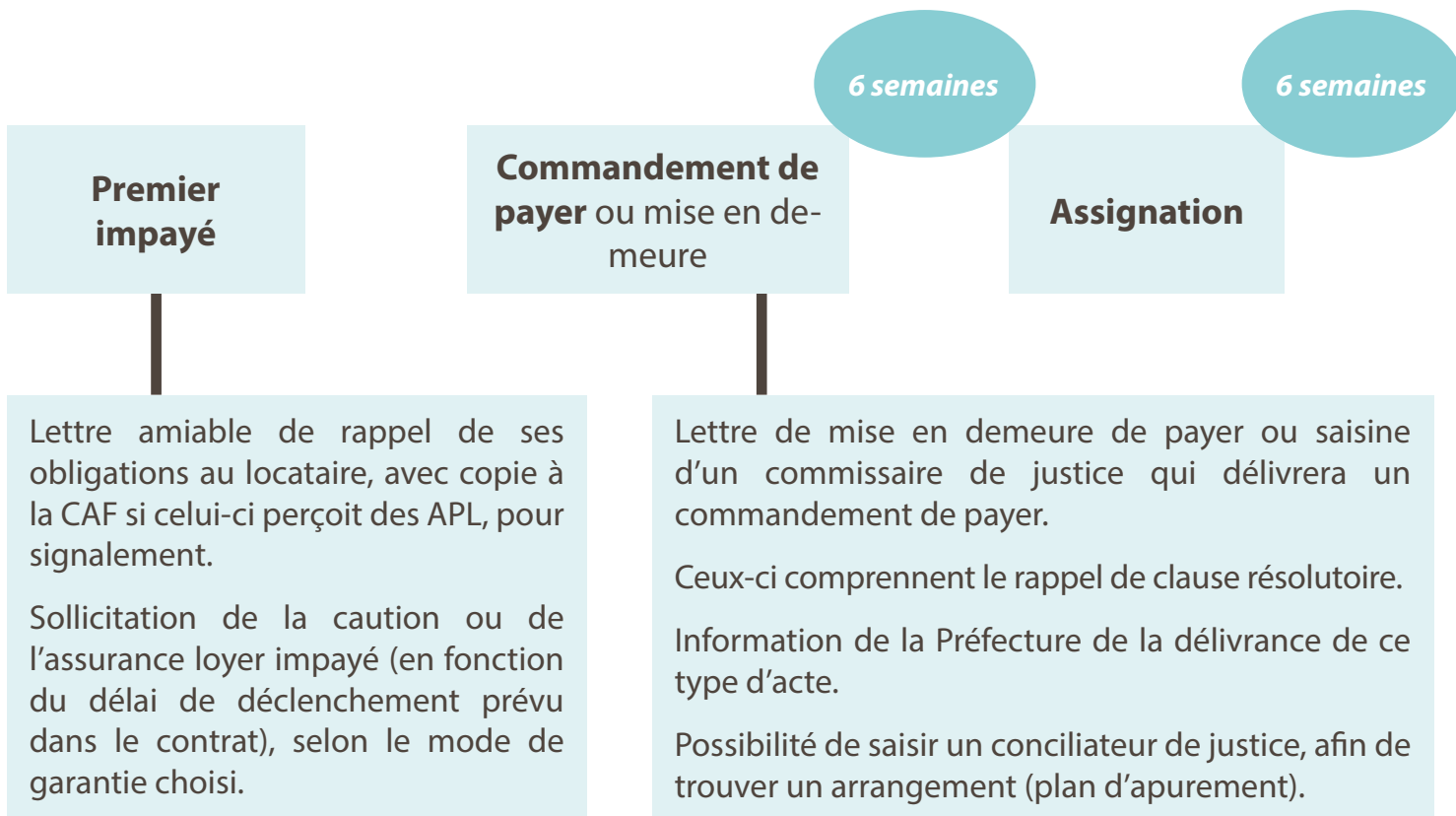
80 bis avenue du Général Leclerc
78220 Viroflay

Tél. : 01.39.50.84.72 - contact@adil78.org

Plus de renseignements sur www.adil78.org



De l'impayé...



Les CCAPEX

Les Commissions de Coordination des Actions de Préventions des Expulsions Locatives (CCAPEX), sont présentes depuis 2009 et leurs missions ont été renforcées à deux reprises.

Elles sont pilotées, notamment, par le Préfet ou les sous-Préfet et le Président du Conseil départemental et servent à coordonner l'ensemble des acteurs de la prévention (locataires, bailleurs, services sociaux, CAF, Banque de France, ...) dans le but de traiter globalement une situation menant à la possibilité d'une expulsion.

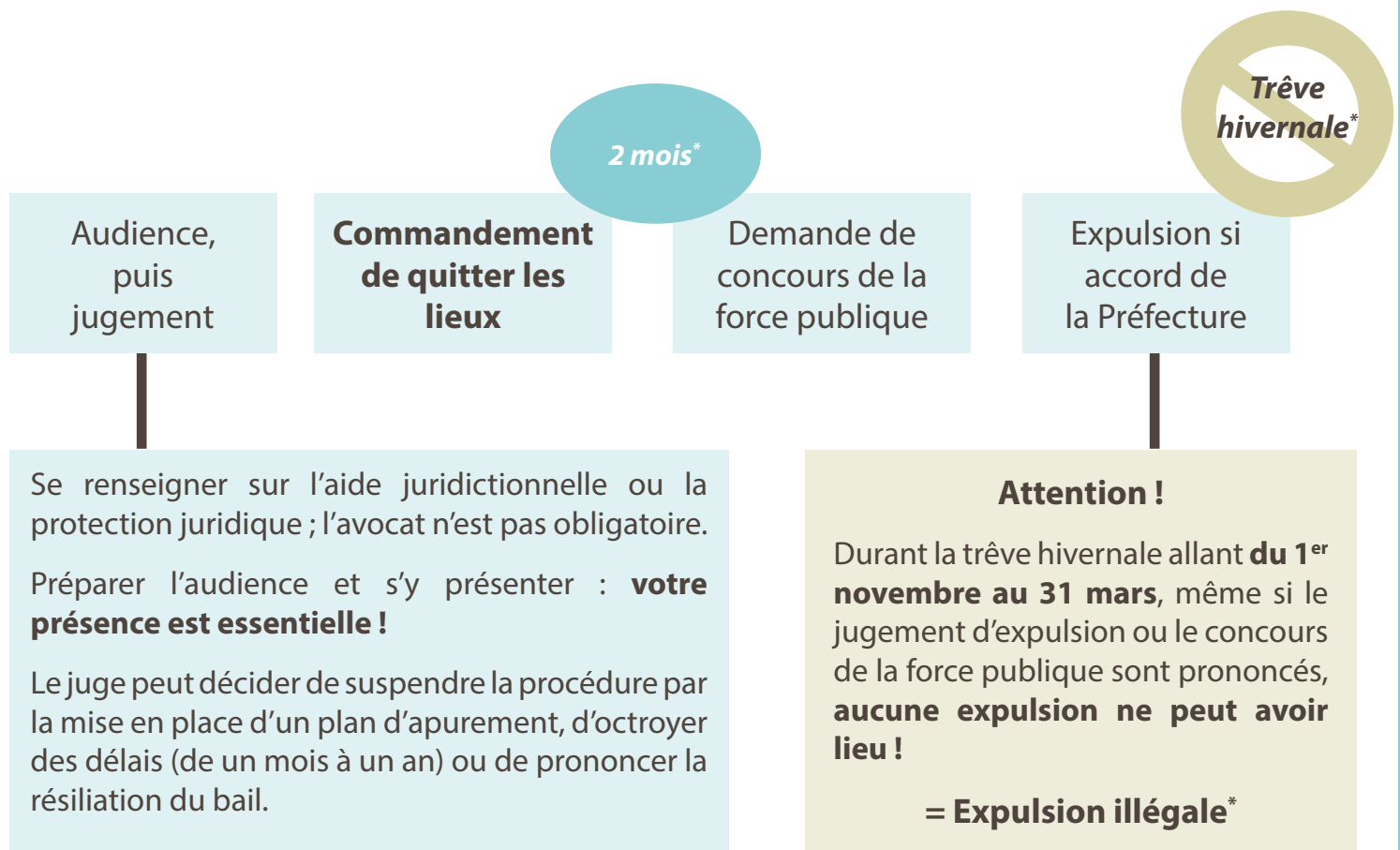
Les CCAPEX peuvent ainsi orienter le dossier vers un des partenaires, émettre des avis ou encore solliciter le maintien des APL.

- Les commissaires de justice, lorsqu'ils sont saisis, ont l'obligation de faire connaître à la CCAPEX les commandements de payer si l'impayé dépasse un montant équivalent à 2 mois de loyer hors charges ou dure depuis 2 mois.
- Les bailleurs privés choisissant la mise en demeure, peuvent également prévenir la Préfecture, pour la CCAPEX en question, afin que le problème puisse être pris en charge au plus tôt.
- Les bailleurs sociaux ont, quant à eux, l'obligation de le faire, au minimum, deux mois avant l'assignation.

A cet effet, un formulaire est adressé aux bailleurs pour renvoyer des informations utiles au traitement.

La prévention reste la meilleure des actions possibles !

... à l'expulsion



*sauf exceptions (cf. page 4)



À RETENIR

Les évolutions liées à la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite dite «Kasbarian» :

- L'introduction dans le domicile ou un local dont une autre personne à la propriété est pénalement répréhensible ([articles 315-1 / 315-2](#) & [226-4](#) du Code Pénal) lorsque cela découle de menaces, voies de fait, manœuvres ou contraintes ;
- Le maintien dans les lieux après une décision de justice et un commandement de quitter les lieux peut également entraîner une amende pénale de 7500 € ;
- L'introduction sans droit lève les délais du commandement de quitter les lieux et de la trêve hivernale.

C'est de cette loi que découlent les délais de procédure raccourcis à 6 semaines, énoncés ci-dessus et, antérieurement de 2 mois.

Le Département des Yvelines s'est doté, depuis 2022, d'une EMPEX constituée de travailleurs sociaux.

L'objectif est d'aller vers les locataires et pouvoir ainsi informer les bailleurs privés.

Vous serez peut-être contactés par l'EMPEX !

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 ?

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.

EMPEX (Equipe mobile de prévention des expulsions)

Ce sont des travailleurs sociaux de terrain sollicités, quand le locataire à l'origine de l'impayé n'est pas connu des acteurs de l'Action Sociale, pour une mise en relation et la mise en œuvre d'un travail social.

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. La charge de la preuve de l'urgence incombera au bailleur.

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.

Surendettement

Situation dans laquelle une personne ne peut faire face à ses dettes (non professionnelles) et peut déposer un dossier auprès de la Banque de France. Si le dossier est recevable, peuvent être accordés des facilités de remboursement ou un effacement de la dette (selon les mesures imposées par la commission de surendettement).

Tiers-payant

La CAF (Caisse d'allocations familiales) ou la MSA (Mutualité sociale agricole) versent l'aide au logement (allocation logement ou aide personnalisée au logement) directement au propriétaire qui la déduit du montant du loyer.