

## Prévenir et faire face aux impayés de loyers

Réagissez au plus vite



L'ADIL VOUS CONSEILLE, CONSULTEZ-LA !

### **Vous venez de recevoir un commandement de payer concernant votre logement**

Vous avez une dette de loyer ou de charges à l'égard de votre propriétaire bailleur et vous venez de recevoir un commandement de payer.

Attention : cette situation peut rapidement aboutir à un jugement ordonnant votre expulsion.

Pour l'éviter, réagissez au plus vite !

#### **Comment réagir ?**

##### **1 Vous ne contestez pas la somme réclamée par votre propriétaire bailleur**

■ Vous payez la totalité de la dette et les frais d'actes d'huissier, avant la fin du délai de 2 mois : la procédure prend fin et le bail se poursuit.

■ Vous ne pouvez pas payer la totalité de la dette dans les 2 mois : avant l'expiration de ce délai, tentez de négocier l'étalement de la dette directement avec votre propriétaire bailleur ou par l'intermédiaire de l'huissier. Il est indispensable de formaliser cet accord par écrit et de respecter les modalités de paiement.

■ Si votre location a fait l'objet d'une garantie (GRL@Garantie des risques locatifs, Garantie LOCA-PASS, ...), vous serez contacté par l'organisme gestionnaire de la garantie : répondez à sa demande.

##### **2 Vous contestez la dette ou un litige vous oppose à votre propriétaire bailleur**

Vous avez intérêt à saisir le juge d'instance dans les délais les plus brefs pour faire trancher le litige qui vous oppose au propriétaire bailleur. Contactez votre ADIL.

Elle pourra vous expliquer ce que vous pouvez faire (procédures, etc...) et vous orienter.

Attention : la contestation d'une dette ou un litige avec le propriétaire bailleur ne vous dispense pas du paiement de votre loyer.

Des mesures de saisie (meubles, compte bancaire) peuvent déjà être prises à votre encontre dès ce stade de la procédure.

**Votre logement est peut-être inadapté** à votre situation et votre loyer trop élevé : il existe des aides et des solutions pour répondre à votre situation.

Contactez l'ADIL et les services sociaux (mairie, centre médico-social, commission d'action sociale d'urgence...), ils vous orienteront vers le dispositif le plus adapté :

- La Caisse d'allocations familiales (CAF) ou la Mutualité sociale agricole (MSA) peut examiner votre situation, allouer des aides si les conditions sont réunies, maintenir ou reprendre le versement des aides suspendues, mettre en place un plan d'apurement,....
- Le Fonds de solidarité logement (FSL), sollicité directement ou par l'intermédiaire d'un travailleur social, peut vous accorder des aides pour régler votre dette.
- La commission de surendettement peut trouver des solutions afin de vous aider à apurer vos dettes si vous n'arrivez pas à y faire face.
- Différents acteurs peuvent vous aider à rechercher un nouveau logement si nécessaire.

Si les démarches ou la négociation que vous avez entreprises avec votre propriétaire bailleur sont formalisées par un accord écrit, celui-ci peut décider de ne pas saisir le tribunal.

À noter : en fonction des circonstances, l'huissier de justice, la CAF ou votre bailleur devra prévenir la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) dès le commandement de payer ou ultérieurement. Informée de votre situation à différents moments de la procédure, cette commission a vocation à apporter des solutions coordonnées aux ménages pour éviter l'expulsion.

### **Vous venez de recevoir une assignation à comparaître devant le tribunal**

Une assignation à comparaître devant le juge d'instance vient de vous être remise. Cette convocation au tribunal est importante car cette procédure peut conduire à la résiliation de votre bail et à votre expulsion.

Vous avez deux mois pour agir à compter de la remise de cette assignation et entamer des démarches pour trouver une solution avant l'audience.

Sous certaines conditions l'aide juridictionnelle peut vous aider à prendre en charge les frais de procédure (avocats, huissiers).

Certaines assurances ou banques proposent également, dans le cadre de leurs contrats, une protection juridique. Renseignez-vous auprès de votre ADIL.

#### **Comment réagir ?**

Avant l'audience, un diagnostic financier et social de votre situation sera établi et pourra proposer des solutions pour le règlement de votre dette ou votre logement. Il permet au juge de disposer d'éléments suffisants sur vos ressources, vos charges, les causes de l'impayé, ...

- ✓ Il est important de répondre rapidement à la demande du service chargé d'établir le diagnostic financier et social destiné au juge.
- ✓ Dans tous les cas, présentez-vous au tribunal ou faites-vous représenter par un avocat ou un parent.
- ✓ 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 (divorce, veuvage...), professionnelle et économique (chômage, retraite,...). Munissez-vous de vos justificatifs.

Vous pouvez demander des délais pour payer votre dette ou quitter le logement. Pour prendre sa décision, à l'issue de l'audience ou ultérieurement, le juge tient compte de vos arguments et de ceux de votre propriétaire bailleur, présentés lors de l'audience.

#### **Que peut faire le juge ?**

Le juge a deux possibilités. S'il estime que vous êtes en mesure de régler votre dette, il peut vous accorder des délais de paiement et ne pas résilier le bail.

Dans ce cas, respectez bien le plan d'apurement prononcé par le juge, sans quoi le bail sera résilié.

Il peut également résilier immédiatement le bail, fixer les modalités du paiement de la dette (loyers et charges impayés, indemnités d'occupation, frais de procédure) et du départ du locataire, avec ou sans délais.

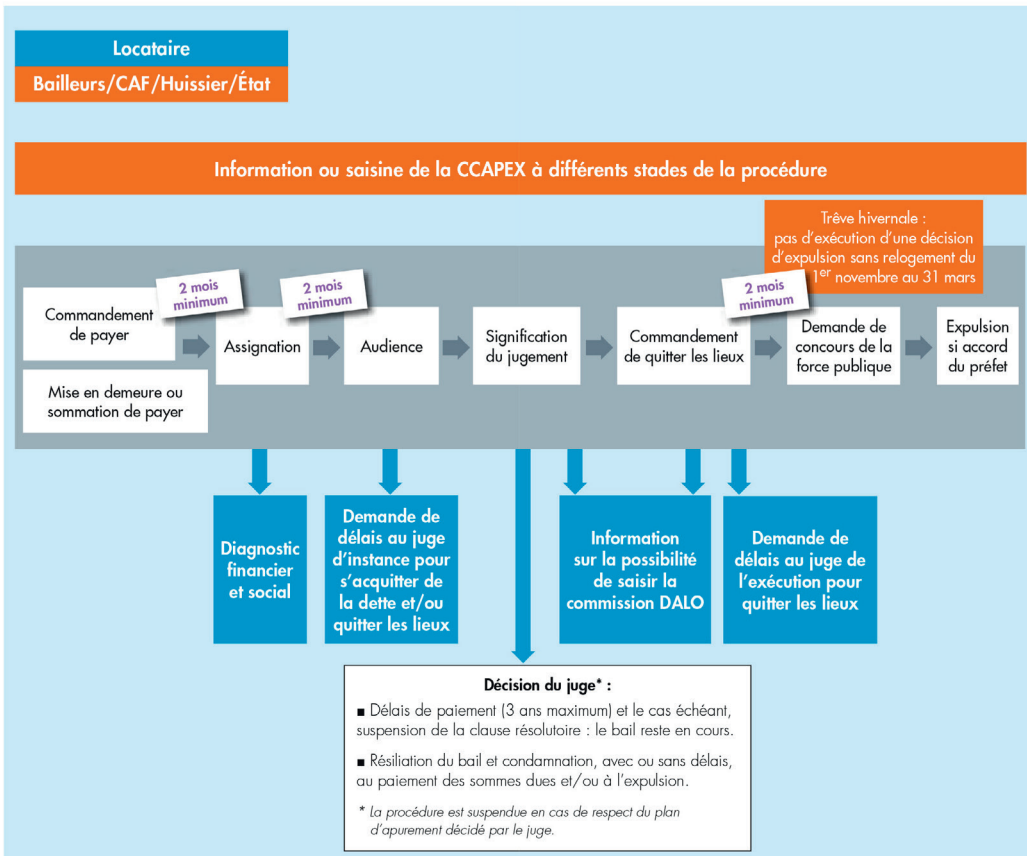
Le juge peut tenir compte de la nondépendance de votre logement dans sa décision.



L'ADIL vous conseille et vous aide à connaître la réglementation applicable à votre situation.

Trouvez les coordonnées de votre ADIL sur [www.adil.org](http://www.adil.org)

# De l'impayé à l'expulsion



## Vous venez de recevoir un commandement de libérer les lieux

Votre bail a été résilié et le tribunal a ordonné votre expulsion avec ou sans délai pour quitter les lieux. Vous avez deux mois à compter de sa signification par huissier pour quitter le logement.

Si le juge qui a ordonné l'expulsion ne vous a pas accordé de délai ou si vous n'avez pas encore trouvé une solution de relogement, vous pouvez saisir le juge de l'exécution. Celui-ci peut, en fonction de votre situation et de celle de votre propriétaire bailleur, vous accorder un délai de trois mois à trois ans pour quitter le logement (« délai de grâce »).

Cette démarche peut se faire sans huissier et sans avocat : renseignez-vous auprès de votre ADIL.

Après ces délais, votre expulsion peut intervenir. Le propriétaire bailleur peut demander le concours de la force publique pour que vous quittiez le logement. Mais, en aucun cas, il n'a le droit de vous forcer à quitter votre logement sans l'avoir obtenu.

## Que faire ?

Cherchez au plus vite une solution de relogement :

- Renseignez-vous auprès de votre ADIL ;

- Contactez les services sociaux (mairie, centre médico-social...) qui vous orienteront et vous aideront à mobiliser les solutions adaptées et les aides dont vous pouvez bénéficier (FSL, ...). Ils pourront également vous aider à trouver un accueil dans une structure d'hébergement temporaire au besoin.



- Recherchez un logement dans le parc privé

- Faites une demande de logement social : renseignez-vous auprès des organismes HLM, de votre mairie ou de votre CIL si vous êtes salarié d'une entreprise privée.

- Si, entre temps, vous pouvez régler l'intégralité de votre dette, essayez de négocier avec votre propriétaire bailleur la signature d'un nouveau bail pour vous rétablir dans vos droits et rester dans votre logement.

- Si vous n'êtes pas en mesure d'accéder à un logement décent et indépendant par vos propres moyens ou de vous y maintenir, saisissez la commission DALO pour faire valoir votre droit au logement opposable. Si la commission reconnaît que vous êtes prioritaires et que vous devez être relogé en urgence, une offre de logement devra vous être proposée.

La commission peut également saisir le juge pour demander des délais à l'expulsion.

**Locataire HLM :** un dispositif spécifique prévoit la mise en place d'un protocole de cohésion sociale qui a pour effet de suspendre la procédure d'expulsion en contrepartie de la reprise du paiement du loyer et de l'apurement échelonné de la dette. Contactez votre propriétaire bailleur ou l'ADIL.

*Avec l'ADIL, étudiez la solution la plus adaptée à votre situation. L'ADIL vous conseille, consultez-la !*

## Que signifient ces termes juridiques ?

**Aide juridictionnelle**  
Prise en charge totale ou partielle des frais de justice (huissier, avocat...) accordée sous conditions de ressources (renseignez-vous au tribunal de grande instance).

**Assignation**  
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. 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 entend les parties (le propriétaire bailleur et le locataire) ou leur représentant (avocat, parents,...) pour prendre connaissance de leur demande.

**Bail ou contrat de location**  
Ces deux termes désignent la même chose : il s'agit du contrat entre le propriétaire bailleur et le locataire qui fixe les droits et obligations de chacun. La location d'un logement vide ou meublé doit obligatoirement faire l'objet d'un contrat de location écrit.

**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, l'huissier lui transmettra certains commandements de payer (montant et ancienneté définis par arrêté préfectoral) délivrés pour le compte du propriétaire bailleur (personne physique ou SCI familiale). De même, deux mois avant l'assignation, le propriétaire 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.

**Commandement de payer**  
Acte délivré par un huissier ordonnant à une personne d'exécuter ses obligations dans les deux mois. Les frais liés à cet acte sont à la charge du locataire qui a une dette à régler. Le commandement de payer doit obligatoirement mentionner la possibilité de saisir le FSL (Fonds de solidarité logement) et ses coordonnées.

**Commandement d'avoir à libérer les locaux (ou de quitter les lieux)**  
C'est un acte délivré par un huissier ordonnant aux occupants du logement de quitter les lieux dans les deux mois. L'huissier doit obligatoirement envoyer la copie du commandement au préfet qui informe la CCAPEX et signaler aux occupants la possibilité de saisir la commission de médiation en vue d'une demande de relogement au titre du DALO.

**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 une proposition adaptée. Pour faire reconnaître ce droit, il faut saisir par un recours amiable la commission de médiation présente dans chaque département.

**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. Pour faire reconnaître ce droit, 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.

**Jugement au fond**  
C'est une décision de justice suite à l'examen par le juge d'un litige qui oppose deux parties.

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

**Plan d'apurement**  
Plan de remboursement amiable, formalisé par écrit, prévoyant l'étalement dans le temps du règlement de la dette.

**Saisine du tribunal**  
Un tribunal est saisi généralement par un acte d'huissier appelé assignation. Cet acte est obligatoire sauf dans le cas où la loi a prévu une saisine simplifiée.

**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.

**Sommation de payer**  
C'est une mise en demeure de payer, transmise au débiteur par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec avis de réception. Elle est à la charge du propriétaire 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 de l'huissier, demande au préfet l'assistance de la police ou de la gendarmerie pour libérer les lieux.

**Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)**  
Ensemble de mesures prises au niveau départemental pour aider les personnes en difficulté à trouver une solution de relogement ou d'hébergement.

**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.

**Trêve hivernale**  
Du 1<sup>er</sup> novembre au 31 mars, aucune expulsion ne peut intervenir. Cette trêve ne s'applique pas lorsque le logement de la famille est assuré dans des conditions normales ni au logement étudiant occupé sans satisfaire les conditions requises. Elle n'empêche pas non plus le propriétaire bailleur de délivrer un congé dans les conditions légales.

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL.  
L'ADIL vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.  
**Contactez l'ADIL de votre département au 0 805 16 00 75**  
(appel gratuit depuis un poste fixe).