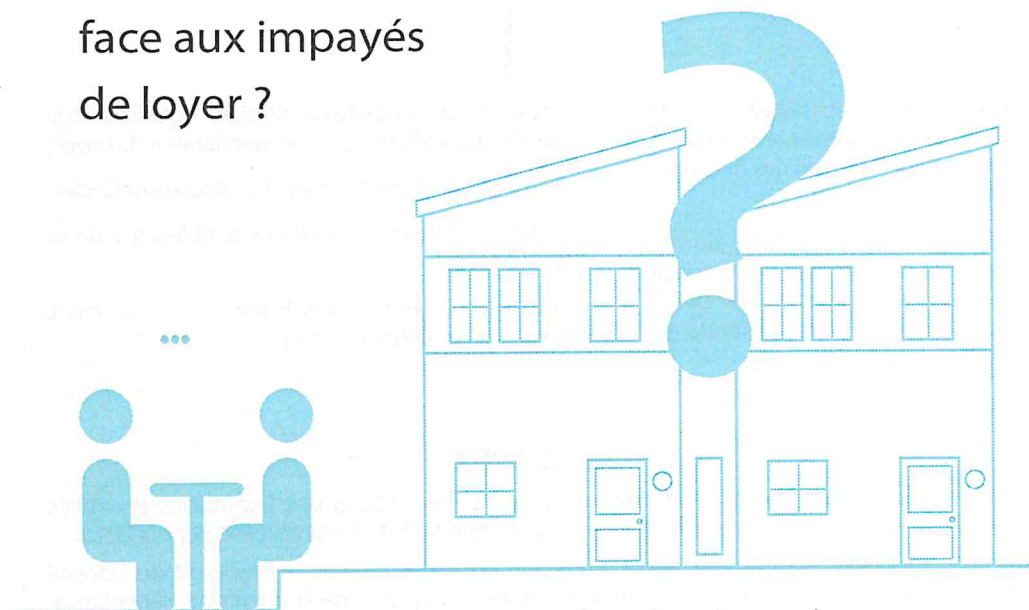


Vous êtes **propriétaires** ?

Comment prévenir et faire
face aux impayés
de loyer ?



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

Comment réagir ? À qui s'adresser ?

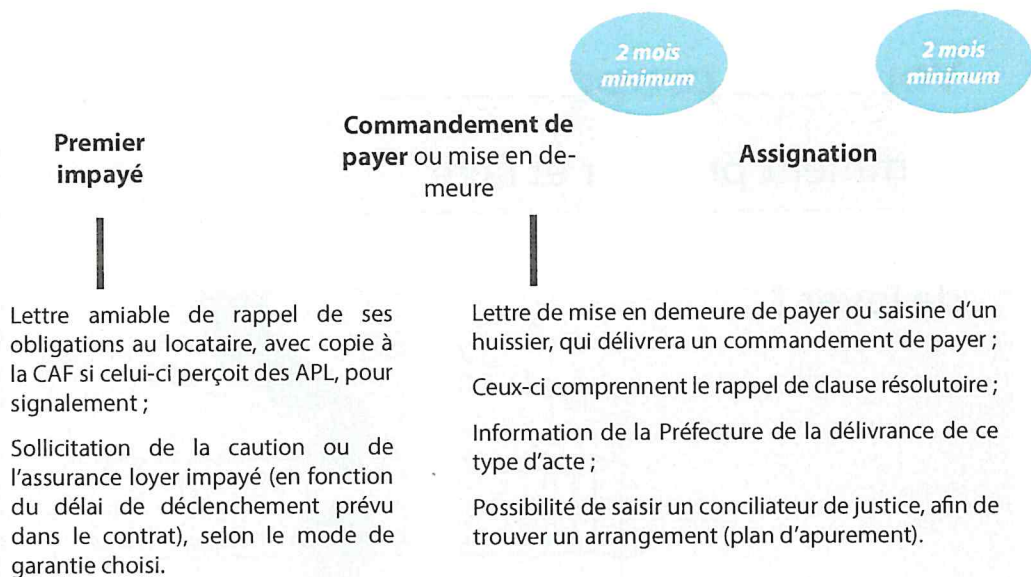
ADIL DES YVELINES

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 depuis 2015.

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 et s'entendre sur la gestion de l'impayé ou de la situation menant à la possibilité d'une expulsion.

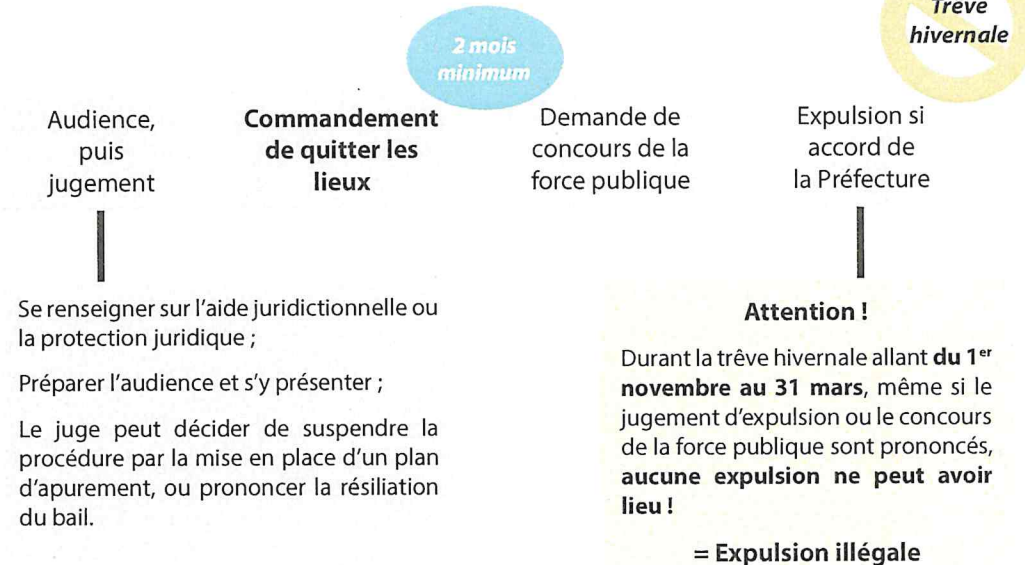
Si aujourd'hui, ces Commissions ont restreint leur champs d'application, afin de s'occuper davantage des situations dites complexes, leur possibilité de saisine a quant à elle été étendue.

Il est désormais possible de signaler un impayé dès le stade du commandement de payer :

- Les huissiers ont l'obligation de le faire d'eux-mêmes lorsqu'ils sont saisis et que l'impayé dépasse un seuil fixé par décret.
- Les propriétaires 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.

La prévention reste la meilleure des actions possibles !

... à l'expulsion



À RETENIR

Plusieurs éléments peuvent être sollicités par le locataire, afin de gagner du temps dans cette procédure :

- Demande de mise en place d'un plan d'apurement auprès du juge. Dès lors que celui-ci est respecté, la procédure sera suspendue ;
- Si l'expulsion est prononcée, celui-ci pourra tout de même solliciter un délai auprès du juge de l'exécution, allant de 3 mois à 3 ans ;
- Afin de se reloger, celui-ci pourra demander à être reconnu prioritaire par la Commission DALO, ce qui informera immédiatement la Préfecture, susceptible alors de laisser du temps au locataire pour être relogé ;
- Pour finir, le locataire pourra de lui-même demander à la Préfecture de retarder la délivrance du concours de la force publique, au vu des efforts effectués.

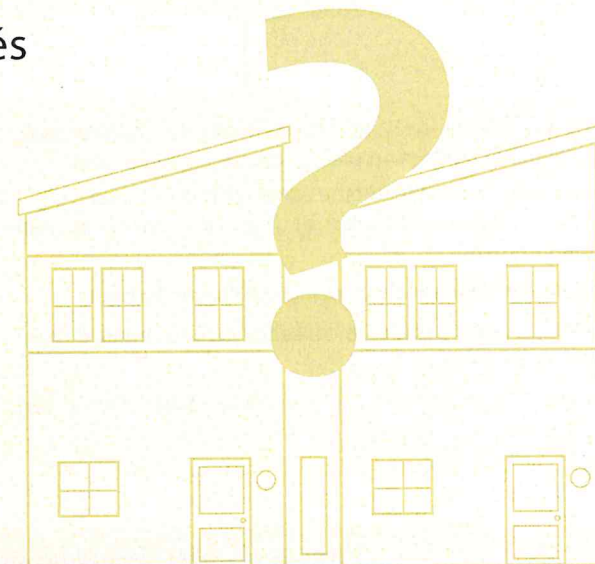
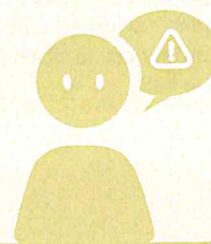
L'ADIL vous aide à connaître la réglementation et étudie avec vous la solution la plus adaptée à votre situation.

Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial.

Consultez-la !

Vous êtes **locataires** ?

Comment prévenir et faire
face aux impayés
de loyer ?



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

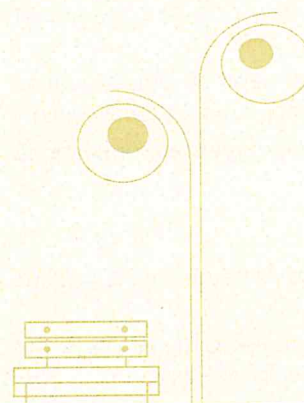
Comment réagir ? À qui s'adresser ?

ADIL DES YVELINES

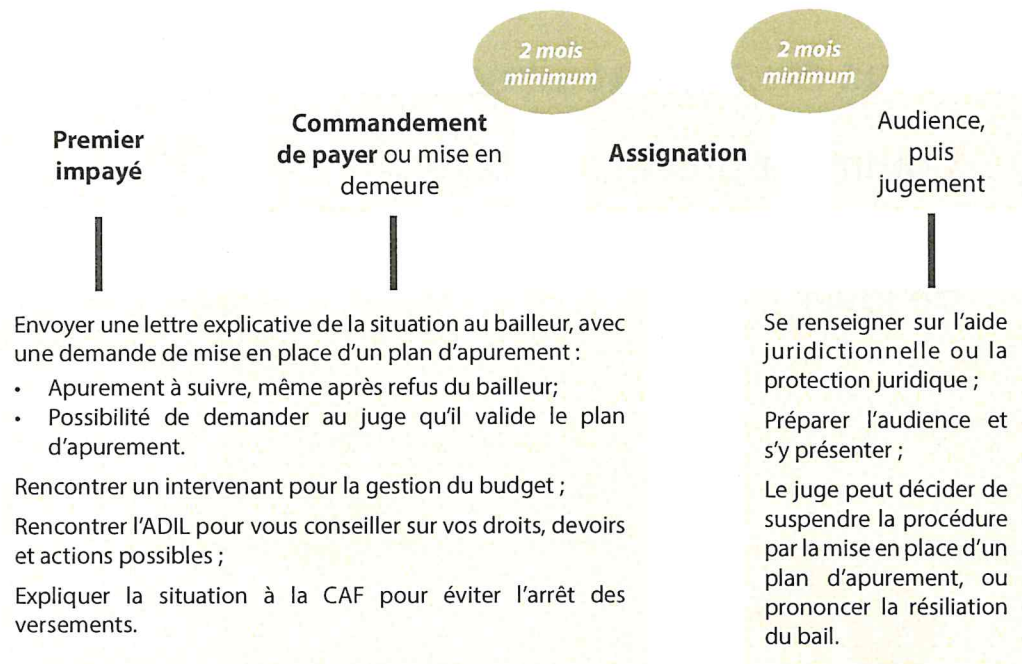
80 bis avenue du Général Leclerc
78220 Viroflay

Tél. : 01.39.50.84.72 - contact@adil78.org

Plus de renseignements sur www.adil78.org



De l'impayé...



... à l'expulsion



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 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 sans droit ni titre pourront se voir opposer la même procédure.

L'ADIL vous aide à connaître la réglementation et étudie avec vous la solution la plus adaptée à votre situation.

Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial.

Consultez-la !