

IMPAYÉS DE LOYERS

Locataires

**Prévenir et faire face
aux impayés de loyers**



**Réagir
au plus vite**



**Votre ADIL
vous conseille
gratuitement,
consultez-la !**

Vous venez de recevoir un commandement de payer⁷ 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 payer⁷. Attention : cette situation peut rapidement aboutir à un jugement ordonnant votre expulsion. Pour l'éviter, réagissez au plus vite !

Comment réagir ?

VOUS NE CONTESTEZ PAS LA SOMME RÉCLAMÉE PAR VOTRE PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Vous payez la totalité de la dette et les frais d'actes du commissaire de justice, avant la fin du délai de deux mois : la procédure prend fin et le bail⁴ se poursuit. Pour les nouveaux baux (conclus, reconduits ou renouvelés depuis le 29 juillet 2023), le délai est réduit à six semaines.

Vous ne pouvez pas payer la totalité de la dette dans le délai légal : avant l'expiration de ce délai, tentez de négocier l'étalement de la dette directement avec votre propriétaire bailleur ou par l'intermédiaire du commissaire de justice. 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 (*garantie VISALE, assurance loyers impayés...*), vous serez contacté par l'organisme gestionnaire de la garantie : répondez à sa demande.

VOUS CONTESTEZ LA DETTE OU UN LITIGE VOUS OPPOSE À VOTRE PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Vous avez intérêt à saisir le juge judiciaire dans les délais les plus brefs pour faire trancher le litige qui vous oppose au propriétaire bailleur.



ATTENTION

La contestation d'une dette ou d'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 rencontre dès ce stade de la procédure.

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

bon à savoir

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 communal d'action sociale (CCAS), département, etc.*]. Ils vous orienteront vers le dispositif ou l'organisme 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'apurement¹⁵...
- **Le Fonds de solidarité logement**¹² (FSL), sollicité directement ou par l'intermédiaire d'un travailleur social, peut vous accorder des aides pour régler votre dette.
- **La commission de surendettement**⁹ peut trouver des solutions afin de vous aider à apurer vos dettes si vous n'arrivez pas à y faire face.
- **Action Logement** : si vous êtes salarié d'une entreprise de plus de dix salariés du secteur privé ou demandeur d'emploi, vous pouvez bénéficier d'un accompagnement et d'aides financières.
- **Différents acteurs** peuvent vous aider à rechercher un nouveau logement si nécessaire.

Si les démarches ou la négociation que vous avez entreprises avec votre bailleur sont formalisées par un accord écrit, celui-ci peut décider de ne pas saisir le tribunal¹⁶.

à noter

En fonction des circonstances, le commissaire de justice, la Caf ou votre bailleur devra prévenir la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX⁵) dès le commandement de payer⁷. 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 assignation² à comparaître devant le tribunal

Cette convocation au tribunal est importante car le juge dans sa décision peut prononcer la résiliation de votre bail et votre expulsion. Elle est accompagnée d'un document d'information qui mentionne la possibilité de saisir le bureau de l'aide juridictionnelle¹ et les acteurs locaux de la prévention des expulsions.

Vous avez 6 semaines pour agir à compter de la remise de cette assignation et entamer des démarches pour trouver une solution avant l'audience³.

Comment réagir ?

Avant l'audience, un diagnostic social et financier de votre situation sera établi et pourra proposer des solutions pour le règlement de votre dette ou votre relogement. 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 social et financier 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 (sous certaines conditions) pour payer votre dette. Pour prendre sa décision, à l'issue de l'audience ou ultérieurement, le juge tient compte de vos arguments et de ceux de votre bailleur, présentés lors de l'audience.

Que peut faire le juge ?

S'il estime que vous êtes en mesure de régler votre dette et que vous avez repris le versement intégral du loyer avant la date de l'audience, le juge peut vous accorder des délais de paiement (*le cas échéant la commission du surendettement peut imposer de nouveaux délais et modalités de paiement de la dette*). À votre demande, il peut aussi décider de ne pas résilier le bail.

Dans ce cas, respectez bien le plan d'apurement prononcé par le juge et poursuivez le paiement du loyer courant et des charges, sans quoi le bail⁴ sera résilié.

Le juge 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.

Il peut vérifier la dette locative et tenir compte de la non-décence de votre logement dans sa décision. Il interroge les parties sur l'existence d'une procédure de traitement du surendettement.

 bon
à savoir

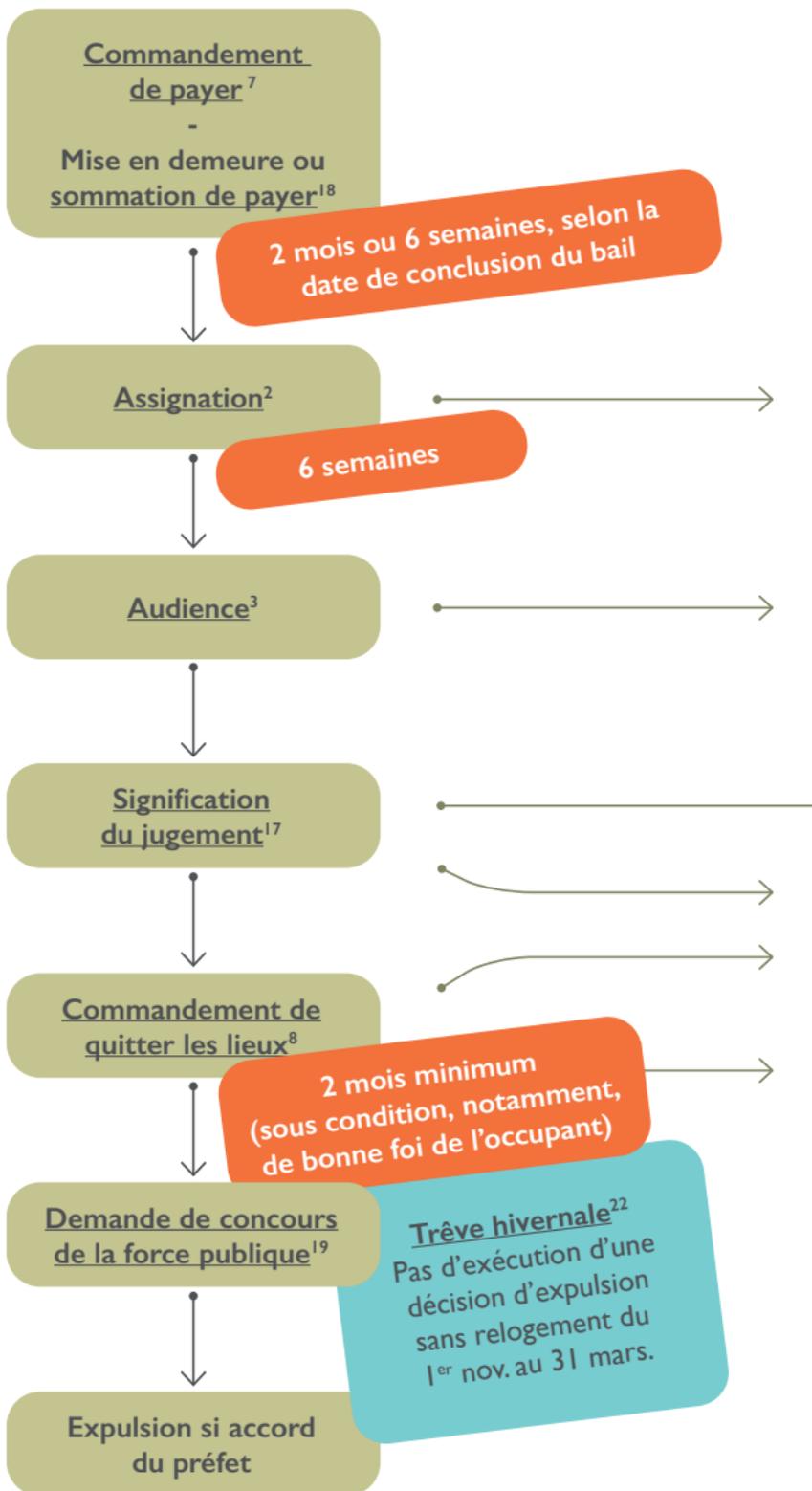
Sous certaines conditions l'aide juridictionnelle¹ peut vous aider à prendre en charge les frais de procédure (*avocats, commissaires de justice*).

Certaines assurances ou banques proposent également, dans le cadre de leurs contrats, une protection juridique.

Renseignez-vous auprès de votre ADIL.

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

Information ou saisine de la CCAPEX à différents stades de la procédure



De l'impayé à l'expulsion

Diagnostic social & financier

Demande de délais au juge judiciaire pour s'acquitter de la dette et/ou quitter les lieux

Information sur la possibilité de saisir la commission DALO¹¹

Demande de délais au juge de l'exécution pour quitter les lieux

Décision du juge

Délais de paiement

- 3 ans maximum ;
- ou délais imposés par la commission ou le juge du surendettement (*sous conditions*).

Le cas échéant, suspension de la clause résolutoire⁶: le bail⁴ reste en cours.

Vous venez de recevoir un commandement de libérer les lieux⁸

Votre bail⁴ 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 signification¹⁶ par le commissaire de justice 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 d'un mois à un an pour quitter le logement («délai de grâce»).

Cette démarche peut se faire sans commissaire de justice 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 publique¹⁹ 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.



ATTENTION

Depuis l'adoption de la loi du 27 juillet 2023, le fait de rester illégalement dans un logement malgré une décision de justice définitive et exécutoire, engendré par un commandement régulier de quitter les lieux depuis plus de deux mois est puni de 7 500 euros d'amende.

Que faire ?

Cherchez au plus vite une solution de relogement :

- Renseignez-vous auprès de votre ADIL.
- Contactez les services sociaux (*mairie, CCAS, département, etc.*) qui vous orienteront et vous aideront à mobiliser les solutions adaptées et les aides dont vous pouvez bénéficier (ESL¹²...). 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 d'Action Logement 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 bail⁴ 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 DALO¹¹ pour faire valoir votre droit au logement opposable. Si la commission reconnaît que vous êtes prioritaire 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.

 bon
à savoir

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. Contactez votre bailleur HLM ou l'ADIL.



Votre ADIL vous apportera des informations précises et complémentaires. Consultez-la !



Que signifient ces termes juridiques ?

1. Aide juridictionnelle

Prise en charge totale ou partielle des frais de justice (*commissaire de justice, avocat...*) accordée sous conditions de ressources (*renseignez-vous auprès du tribunal judiciaire*).

2. Assignation

Acte établi par un *commissaire de justice* qui informe le destinataire qu'un procès est engagé contre lui et qui l'invite à se présenter devant le tribunal. Le *commissaire de justice* doit transmettre l'assignation au préfet dans un délai de deux mois ou six semaines (selon la date de formation du bail).

3. Audience

Séance au cours de laquelle le juge entend les parties (*le bailleur et le locataire*) ou leur représentant (*avocat, parents...*), pour prendre connaissance de leur demande.

4. 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.

5. 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 la loi*) délivrés pour le compte du propriétaire bailleur (*personne physique ou SCI familiale*). De même, 2 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.

6. 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. Pour les nouveaux contrats conclus, renouvelés ou reconduits depuis le 29 juillet 2023, cette clause doit figurer dans le bail.

7. Commandement de payer

Acte délivré par un commissaire de justice ordonnant à une personne d'exécuter ses obligations dans les six semaines. 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 notamment le délai de six semaines pour payer, le décompte de la dette, le montant mensuel du loyer et les charges, la possibilité de saisir le FSL et ses coordonnées.

8. Commandement d'avoir à libérer les locaux

- ou de quitter les lieux

C'est un acte délivré par un commissaire de justice ordonnant aux occupants du logement de quitter les lieux dans les deux mois (sauf en cas de mauvaise foi). Le commissaire de justice 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.

9. Commission de surendettement

Cette commission siège auprès de la Banque de France de chaque département et traite les dossiers déposés par les ménages qui ne parviennent plus à rembourser les dettes non professionnelles telles que

les charges courantes (*loyer, énergie, eau...*) et/ou mensualités de crédits. La procédure est gratuite et ouverte aux personnes physiques de bonne foi.

10. **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.

11. **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.

12. **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.

13. **Jugement au fond**

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

14. **Ordonnance de référé**

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

15. **Plan d'apurement**

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

16. **Saisine du tribunal**

Un tribunal est saisi généralement par un acte du commissaire de justice appelé assignation. Cet acte est

obligatoire sauf dans le cas où la loi a prévu une saisine simplifiée.

17. **Signification**

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

18. **Sommation de payer**

C'est une mise en demeure de payer, transmise au débiteur par acte du commissaire de justice ou par lettre recommandée avec avis de réception. Elle est à la charge du propriétaire bailleur.

19. **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 pour libérer les lieux.

20. **PDALHPD** - Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

Ensemble de mesures prises au niveau départemental pour aider les personnes en difficulté à trouver une solution de relogement ou d'hébergement.

21. **Tiers-payant**

La Caf ou la MSA versent l'aide au logement (*allocation logement ou aide personnalisée au logement*) - directement au propriétaire qui la déduit du montant du loyer.

22. **Trêve hivernale**

Du 1^{er} novembre au 31 mars, aucune expulsion ne peut intervenir. Cette trêve ne s'applique pas aux squatteurs occupant le domicile d'autrui ou lorsque le relogement 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, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

Pour contacter votre ADIL

0 805 16 00 75

Service & appel
gratuits

| www.anil.org