

# FICHE PRATIQUE DE L'ALPIL

## IMPAYÉ DE LOYER

- » Les bons réflexes concernant le paiement de mon loyer
- » Je suis locataire et en impayés de loyer
- » A quelle procédure je m'expose ?
- » Que va-t-il se passer ?



[www.habiter.org](http://www.habiter.org)

En tant que locataire d'un logement, j'ai obligation de payer à mon bailleur le montant du loyer et des charges récupérables aux termes convenus dans le bail. Je peux effectuer mes paiements auprès de mon bailleur de différentes manières. Ce qui est important est de pouvoir avoir accès à des quittances de loyers (que le bailleur doit me fournir gratuitement à ma demande) ou à minima des preuves de mes paiements.

### *Ce qui est conseillé :*

- » Payer par virement si j'ai le RIB de mon propriétaire bailleur ( le bailleur ne peut pas le refuser et je garderai des preuves ).
- » Payer par mandat cash.

### *Ce que j'évite :*

- » Payer mon bailleur en liquide, sauf s'il me fait une quittance,
- » Payer par chèque, car il peut refuser de l'encaisser, sans que j'aie de preuve que j'ai essayé de payer.

## ***La constitution de l'impayé de loyer***

On parle d'impayé de loyer lorsque la somme de la dette est égale à au moins deux fois le montant du loyer avec les charges locatives. Cet impayé peut être continu (aucun paiement pendant deux mois de suite) ou discontinu (paiements partiels pendant plusieurs mois).

## ***Proposition de solution amiable***

Si je suis en dette de loyer, je peux demander à mon bailleur des délais supplémentaires afin de procéder au paiement. Je peux également lui proposer un plan d'apurement, c'est-à-dire un échéancier pour lui rembourser la dette « petit à petit », en plus du loyer courant. Il est toujours préférable que ces échanges aient lieu par écrit.

La CAF peut également proposer un plan d'apurement. Le bailleur doit l'alerter dès qu'un impayé de loyer est constitué.

Si je ne trouve pas d'accord avec mon bailleur, je peux demander de l'aide gratuitement à un conciliateur de justice pour faciliter les échanges.

## **Aides possibles / autres démarches**

Si je rencontre des difficultés financières pour payer mon loyer, je contacte ma CAF pour mettre à jour mon dossier et vérifier mes droits aux aides au logement. Si mes aides au logement ont été coupées à cause des impayés, j'apporte à la CAF des preuves de la reprise des paiements du loyer (même partielle), pour que mes aides au logement soient maintenues ou rétablies.

Je peux également solliciter l'aide d'un travailleur social de secteur afin qu'il puisse évaluer si je peux être bénéficiaire de certaines aides comme celle du Fonds de Solidarité Logement. Il s'agit d'une aide financière ponctuelle visant à faciliter mon maintien dans mon logement (qui peut être utilisée pour une dette de loyer

Si je suis salarié et que mon employeur cotise au 1% logement, je peux également me tourner vers le service social d'Action Logement afin d'obtenir un prêt ou une subvention. Certaines exceptions à la présentation d'un avis d'imposition existent, notamment :

- » Si tout ou une partie de vos revenus ont été imposés à l'étranger, la production de cet avis d'imposition ou d'un document de l'administration fiscale du pays conviendra.  
Le document doit être traduit en français et la devise convertie en euro.
- » Si vous êtes arrivé récemment sur le territoire français, il convient de justifier des ressources perçues depuis votre arrivée France.

## **Clause résolutoire**

La clause résolutoire est une clause apparaissant dans tout contrat de location permettant de mettre fin au bail si une obligation n'est pas respectée. La clause résolutoire concerne en général le paiement des loyers, l'obligation d'assurance du logement ou la jouissance paisible du logement.

Seul le juge peut constater que la clause résolutoire est acquise s'il reconnaît que le locataire ne respecte pas ses obligations prévues au contrat.

**ATTENTION :** Décider de cesser le paiement des loyers pour faire pression sur mon bailleur afin qu'il fasse des réparations n'est pas une bonne idée ! Cela permettrait au bailleur de demander l'application de cette clause résolutoire au bail. Si vous êtes dans cette situation, il existe d'autres leviers ; rapprochez-vous de l'Alpil ou d'une association de droit au logement.

## 02 LE PAIEMENT DU LOYER : LES BONS REFLEXES

Si je ne peux pas rembourser ma dette et qu'elle est au moins égale à deux mois de loyer et des charges, mon bailleur peut entamer une procédure en justice pour demander la résiliation de mon bail, à tout moment au cours de celui-ci. Cette procédure se déroule en plusieurs étapes.

A tous les stades de la procédure, il est important que je verse à mon bailleur ce que je suis en capacité de payer, même si c'est moins que le montant du loyer. Je peux également le tenir informé de mes difficultés et de mes démarches.

**IMPORTANT :** Je ne peux pas être expulsé sans qu'un juge ait rendu une décision de justice en ce sens. Mon bailleur n'a pas le droit de me harceler ou de m'expulser de force sans respecter la procédure.

À tout moment au cours de la procédure d'expulsion, je peux quitter le logement. Je m'assure de bien rendre les clés au bailleur ou à l'huissier contre signature.

Si je sais que je n'arriverai pas à payer ma dette, je peux déposer un dossier de surendettement à la banque de France. Il est cependant préférable que ma dette soit stabilisée pour le faire ; c'est-à-dire qu'elle ne grandisse pas davantage. La décision du juge sur mon expulsion s'articulera avec celle de la banque de France.

Chaque étape de la procédure d'expulsion est accompagnée par un courrier de commissaire de justice (huissier). Ces documents me seront remis à mon domicile en main propre ou signalés par un avis de passage de l'huissier dans ma boîte aux lettres. Ces actes me sont facturés.

### IL EST INDISPENSABLE :

- » d'aller chercher ces actes à l'étude de l'huissier si je ne les ai pas reçus à mon domicile
- » de lire et / ou me faire expliquer ces actes
- » de les conserver et de constituer un dossier complet pour la suite des démarches (bail, acte de procédures, justificatifs de paiement des loyers, échanges avec le bailleur...)

## a. LE RECOURS DALO

Documents à produire en fonction de ma nationalité :

- » Citoyen français : une carte d'identité ou un passeport
- » Citoyen d'un état membre de l'UE, de l'EEE ou de Suisse : les pièces nécessaires démontrant le droit au séjour en France
- » Autre nationalité : l'un des titres de séjour prévu par l'arrêté du 20 avril 2022.

## b. L'ASSIGNATION ET PRÉPARATION

Si je ne règle pas ma dette auprès de mon bailleur dans le délai de 6 semaines prévu par le commandement de payer, il peut m'assigner devant le juge pour lui demander la résiliation du bail. L'assignation est aussi un acte d'huissier par lequel je suis convoqué devant le tribunal. Il précisera la date de l'audience et le tribunal où se tiendra celle-ci.

Tout bailleurs personne morale (hors SCI familiale jusqu'au 4ème degrés) doit saisir la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) au moins deux mois avant une assignation au tribunal. Cette commission a pour rôle de conseiller les bailleurs et les locataires, pour éviter les procédures d'expulsion. Elle met au courant du risque d'expulsion les services sociaux de secteurs ou les associations spécialisées qui peuvent me contacter pour réaliser un diagnostic en vue de l'audience.

Avant cette audience, je dois me préparer :

- » En allant à la permanence APPEL pour la prévention des expulsions locatives. J'y rencontrerai gratuitement une avocate, une salariée d'une association d'aide au logement et un travailleur social de la CAF qui pourront évaluer ma situation et me conseiller.
- » En me faisant assister d'un avocat. Pour cela, je vérifie si je peux bénéficier de l'aide juridictionnelle ou si j'ai une protection juridique (contrat avec ma banque ou mon assurance habitation).
- » Il est possible que je reçoive une proposition de rendez-vous avec une assistante sociale pour réaliser un diagnostic social et financier. C'est un document qui sera remis au juge et lui permettra de comprendre ma situation et les démarches que j'ai engagées pour apurer la dette ou trouver un autre logement plus adapté. C'est un rendez-vous important.

- » Dans la mesure du possible, j'essaie de reprendre le versement de l'intégralité du loyer courant avant la date de l'audience. C'est une condition indispensable pour que le juge puisse accorder la suspension de la résiliation du bail permettant mon maintien dans le logement. S'il n'y a pas de reprise du loyer le juge pourra seulement accorder des délais de grâce avant l'expulsion.

Ce n'est pas obligatoire d'avoir un avocat pour l'audience mais il est indispensable de me préparer, avec un travailleur social ou une association par exemple pour réussir à expliquer ma situation au juge. C'est très important que je sois présent à l'audience pour que le juge puisse m'entendre et connaître mon point de vue. Si je ne peux pas me rendre à l'audience à cause d'un problème important (hospitalisation par exemple), je peux demander un renvoi au juge. L'audience peut alors être reportée à une date ultérieure.

## C. L'AUDIENCE

Lors de l'audience, je dois montrer au juge les démarches faites pour rembourser la dette et/ou trouver une autre solution de logement si mon logement actuel n'est plus adapté à mes revenus.

- » Plan d'apurement
- » Preuves de paiement et de remboursement
- » Demande de logement social
- » Demande d'hébergement

Si j'ai repris le paiement du loyer intégral du mois avant l'audience, je peux demander au juge de suspendre la clause résolutoire afin de pouvoir rester dans le logement. Il est nécessaire que j'en fasse explicitement la demande au juge lors de l'audience.

Avec les éléments qu'il aura réunis, le juge prendra une décision. Il peut décider :

- » De résilier le bail

Si le loyer n'est pas adapté à mes ressources et/ou si je ne suis pas en mesure de reprendre le paiement du loyer et le remboursement de ma dette, le juge va résilier le bail (y mettre fin) et prononcer mon expulsion.

Je devrai quand même payer des indemnités d'occupation (souvent égales au montant du loyer) tous les mois jusqu'à mon départ. Je suis également tenu de rembourser toute la dette.

Des délais supplémentaires de 1 mois à 1 an peuvent m'être accordés pour permettre un relogement.

Il est urgent de commencer ou de continuer des démarches de relogement avec l'aide un travailleur social ou d'une association. Si je ne l'ai pas encore fait, je peux déposer une demande de logement social puis un recours DALO

avec le jugement d'expulsion pour être reconnu prioritaire. Je peux également déposer un dossier de surendettement à la banque de France.

» De suspendre l'application de la clause résolutoire

Si je suis en capacité de payer le loyer courant, les charges et rembourser la dette tous les mois, le juge peut suspendre la résiliation du bail. Pour cela, je dois en avoir fait la demande lors de l'audience.

Dans ce cas, le juge prononce un plan de remboursement strict auquel je devrai impérativement me tenir. Le bail continue, mais au premier défaut de paiement, il sera automatiquement résilié et la procédure pourra reprendre à l'étape suivante.

## **d. LE COMMANDEMENT DE QUITTER LES LIEUX**

Si l'expulsion a été prononcée et mon bail résilié ou que je n'ai pas réussi à respecter le plan d'apurement du juge, je recevrai un commandement de quitter les lieux. C'est un autre acte d'huissier. Il me signifie de quitter le logement sous un délai de 2 mois (mais si le juge a retenu que je faisais preuve de mauvaise foi, ce délai ne s'applique pas).

## **e. LE CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE**

Si je suis toujours dans le logement à l'issue du délai du commandement de quitter les lieux, l'huissier doit demander à la Préfecture le concours de la force publique, c'est-à-dire son accord pour que la police intervienne afin de procéder à l'expulsion.

A ce stade de la procédure, je peux être convoqué au commissariat ou à la Préfecture pour expliquer ma situation et les démarches engagées. Il est dans mon intérêt d'aller à ce rendez-vous et d'apporter tous les documents qui attestent de ma situation : ressources, paiement des indemnités d'occupation et remboursement de la dette, démarches de relogement engagées, décision DALO si je l'ai reçue, etc.

C'est en partie sur la base de ces informations que le Préfet décidera, ou non, d'accorder le concours de la force publique.

Si le concours de la force publique est accordé, je recevrai un document de l'huissier m'en informant. Il y sera indiqué la date à compter de laquelle la police est autorisée à intervenir pour m'expulser. L'expulsion peut avoir lieu à tout moment, je dois m'y préparer.

Important : Une expulsion ne peut pas avoir lieu durant la trêve hivernale : du 1er novembre au 31 mars, cependant la procédure se poursuit pendant cette période.