

Kit spécifique bailleur

pour la prévention des impayés / expulsions



Kit spécifique bailleur pour la prévention des impayés / expulsions



Sommaire

I – Check-lists pour prévenir les impayés de loyers

II – Mot d’ordre pour résoudre à l’amiable des impayés : « agir vite mais bien »

III – Focus sur le recours au conciliateur ou au juge



I – Check-lists pour prévenir les impayés de loyers

Fiche 1 : Le « dossier de location »

Choix libre du locataire, sous réserve de ne pas commettre de discrimination (art 225-1 du code pénal).

Pièces justificatives strictement encadrées (décret n° 2015-1437 du 5.11.15: JO du 7.11.15 / Décret n° 2019-1019 du 3.10.19 : JO du 5.10.19).

- IDENTITÉ..... I
- DOMICILE..... D
- ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE.... A
- RESSOURCES..... R



I – Check-lists pour prévenir les impayés de loyers

Fiche 2 : Le dépôt de garantie (ou caution)

- Montant maximum : **1 mois de loyer**, hors charges, pour un non-meublé (2 mois de loyer, hors charge, pour un meublé).
- Versement **au moment de la signature du bail**, directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers (Action logement (ex 1 % Logement) sous forme d'une avance loca-pass ou fonds de solidarité pour le logement (FSL)).
- Restitution (si absence de loyers/charges dus) : **1 mois** si l'état des lieux de sortie est identique à l'état des lieux d'entrée, 2 mois si l'état des lieux a mis en évidence des dégradations causées par le locataire (pénalité de **10 % du loyer mensuel** (hors charges) pour chaque mois de retard commencé).

Règles complémentaires en cas de colocation



I – Check-lists pour prévenir les impayés de loyers

Fiche 3 : Un cautionnement (garant) ou une assurance

➤ La Caution :

- Soit cautionnement d'une personne morale (Visale ou FSL), soit cautionnement d'une personne physique (par exemple des parents qui se portent garants pour leur enfant).
- Conditions tenant au formalisme
- Durée de l'engagement du cautionnaire variable

➤ L'assurance :

Impératif de vérifier les risques garantis et les conditions d'indemnisation (varient selon les contrats).

Attention : Cumul interdit sauf cas particuliers



I – Check-lists pour prévenir les impayés de loyers

Fiche 4 : L'aide au logement en tiers payant

➤ Le tiers payant, comment ça marche ?

→ L'attestation de loyer

➤ Le paiement de l'aide au logement

→ Paiement à terme échu (allocations dues au titre d'un mois sont versées le mois suivant)

➤ Les obligations liées au tiers payant

- Déduire le montant de l'allocation de logement perçue directement des charges locatives dues par l'intéressé (dans le cas où l'allocation de logement est supérieure, l'excédent doit être reversé à l'allocataire).
- Informer la Caf, dans un délai maximum de 2 mois, en cas d'impayé de loyer.
- Louer un logement décent.



II - Mot d'ordre pour résoudre à l'amiable des impayés :

« Agir vite mais bien »

Fiche 5 : Le SOS Loyers impayés

- Un numéro vert gratuit SOS Loyers impayés : **0805 160 075**
- Locataires comme propriétaires sont mis en relation avec un agent de l'ADIL de leur lieu de résidence.
- Conseils et accompagnement adapté à chaque situation : information sur les aides financières, le rôle des huissiers, l'aide juridictionnelle, la saisie de la commission de surendettement, les procédures de recouvrement, etc...
- Objectif : intervenir avant qu'il ne soit trop tard, éviter qu'une dette locative trop importante s'accumule et que le locataire soit dans l'impossibilité d'y faire face, en organisant si besoin, une intervention sociale le plus tôt possible.



II - Mot d'ordre pour résoudre à l'amiable des impayés :

« Agir vite mais bien »

Fiche 6 : Saisir la CCAPEX

La Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions :

- Peut être saisie par le bailleur ou le locataire pour les aider à trouver une solution pour traiter l'impayé ou pour faciliter le relogement des locataires en grande difficulté
- Rend des avis/recommandations (pas des décisions)

A noter : SECRETARIAT CCAPEX HAUTE-SAONE (DDT) 24 Boulevard des Alliés 70000 VESOUL (03-63-37-92-00)



II - Mot d'ordre pour résoudre à l'amiable des impayés :

« Agir vite mais bien »

Fiche 7 : Le plan d'apurement (ou échéancier)

Avantages :

- Il ne génère aucun frais pour les parties.
- Il formalise une entente.
- Le propriétaire perçoit chaque mois une somme au titre du règlement des impayés de loyers.
- Le locataire conserve son logement et bénéficie du maintien de l'aide au logement.

Attention, le locataire doit poursuivre le paiement du loyer courant.



II - Mot d'ordre pour résoudre à l'amiable des impayés :

« Agir vite mais bien »

Fiche 8 : Déclarer les impayés

➤ Si aide au logement :

Dès 2 mois d'impayés de loyers, obligation de signaler l'impayé à la CAF/MSA dans un délai de 2 mois (sous peine de devoir rembourser les aides au logement perçues).

➤ Si caution ou assurance :

Information au cautionnaire ou à l'assurance (attention délais imposés dans le contrat d'assurance)



II - Mot d'ordre pour résoudre à l'amiable des impayés :

« Agir vite mais bien »

Fiche 9 : Zoom sur deux situations particulières

L'abandon de domicile :

- Volets fermés, boîte aux lettres remplie... ? Mise en demeure par Huissier de justifier une occupation (délai 1 mois)
- Constatation de l'abandon par l'Huissier (PV + inventaire des biens)
- Requête au Tribunal judiciaire pour obtenir :
 - Résiliation du bail
 - Condamnation au paiement des sommes dues
 - Décision quant au sort des meubles

IMPORTANT : Ne changez pas les serrures de la porte ou ne pénétrez pas dans le logement (violation de domicile).

Kit spécifique bailleur pour la prévention des impayés / expulsions



Le congé pour motif légitime et sérieux :

- Possibilité d'invoquer les impayés de loyers / charges pour s'opposer au renouvellement du bail
- Préavis obligatoire à respecter avant le terme du bail
- Modalités de délivrance du congé
- Protection liée à l'âge et aux ressources du locataire

Le congé n'efface pas la dette de loyer et de charges du locataire. Un échéancier peut être mis en place.

A noter : Le locataire peut contester ce motif et saisir le tribunal judiciaire : Le juge tranchera sur l'existence d'un motif "légitime et sérieux".



III – Focus sur le recours au conciliateur ou au juge

Fiche 10 : Le conciliateur de justice

- Permet de rechercher un **accord amiable, en vue d'éviter le recours à un procès pouvant engendrer une procédure lourde et coûteuse**. Le conciliateur de justice pourra ainsi suggérer des solutions afin de résoudre le conflit.
- Avantage certain pour les parties, puisqu'elle permet d'avoir recours à une **procédure simple, rapide et gratuite**.
- Le conciliateur peut être saisi par le biais d'une demande écrite (lettre) ou orale (par téléphone ou en se rendant à l'une de ses consultations)

A noter : Lieux et heures de permanence d'un conciliateur de justice, s'adresser soit au Tribunal Judiciaire de VESOUL, soit aux différents points d'accès au droit (Vesoul, Gray, Lure et Luxeuil-Les-Bains).



III – Focus sur le recours au conciliateur ou au juge

Fiche 11 : Les différents moyens de recouvrement

- La saisie sur rémunération
- La saisie attribution
- L'injonction de payer (réforme au 1er mars 2022)
- La saisie-vente

Attention : les impayés de loyers n'autorisent pas les coupures d'eau, de chauffage, d'électricité.

L'expulsion du locataire sans délai ou manu militari est interdite (sanction pénale).



III – Focus sur le recours au conciliateur ou au juge

Fiche 12 : Vous souhaitez la résiliation du bail ?

Une procédure judiciaire en 3 étapes :

- **Le commandement de payer** : Signifié par Huissier de Justice
 - mentionne, notamment le décompte de la dette, le montant mensuel du loyer et charges, la possibilité de saisir le FSL (Fonds de solidarité logement) et ses coordonnées, etc...
 - Délai de 2 mois laissé au locataire pour s'acquitter de la dette
 - Locataire peut solliciter des délais de paiement auprès du tribunal

- **L'assignation** : signifiée par Huissier de Justice
 - Convocation du locataire à se présenter à une audience
 - Etablissement d'un diagnostic social et financier par un travailleur social destiné au juge. Bailleur, vous pouvez y joindre vos observations écrites
 - Information du Préfet

- **L'audience** :
Se déroule devant le tribunal judiciaire. Elle permet au juge de prendre connaissance de vos arguments et de ceux du locataire.



III – Focus sur le recours au conciliateur ou au juge

Fiche 13 : Les éléments à préparer avant l'audience

- Avocat non obligatoire
- Audience orale
- Demandeur, la charge de la preuve vous revient
- **Principe du contradictoire** : Vous devez fournir tous les éléments de preuve en votre possession au Juge ainsi qu'au locataire (bail, acte de cautionnement, tableau récapitulatif des dettes, avec le montant à jour des sommes dues, actualisées au jour de l'audience, les documents adressés à la CAF/MSA, les actes de procédure, etc ...)

A noter : fournir tous les éléments permettant au juge d'apprécier votre situation (difficultés rencontrées par le bailleur du fait des impayés, en fournissant les éléments tels que le contrat de prêt afférant au logement loué, un justificatif des revenus, des propositions de relogement...).



III – Focus sur le recours au conciliateur ou au juge

Fiche 14 : Que se passe-t-il si votre locataire est surendetté ?

➤ Rappel de l'objectif visé par le législateur :

Permettre le maintien dans le logement des locataires de bonne foi ayant repris le paiement de leur loyer et charges au jour de l'audience et s'acquittant du remboursement de leur dette locative.

Bailleur, vous êtes sécurisé avec le paiement régulier de son loyer, de ses charges et le remboursement de sa dette locative également exigible, ainsi que par la possibilité de faire exécuter, dans le cas contraire immédiatement l'expulsion prononcée.

➤ Une « épée de Damoclès » :

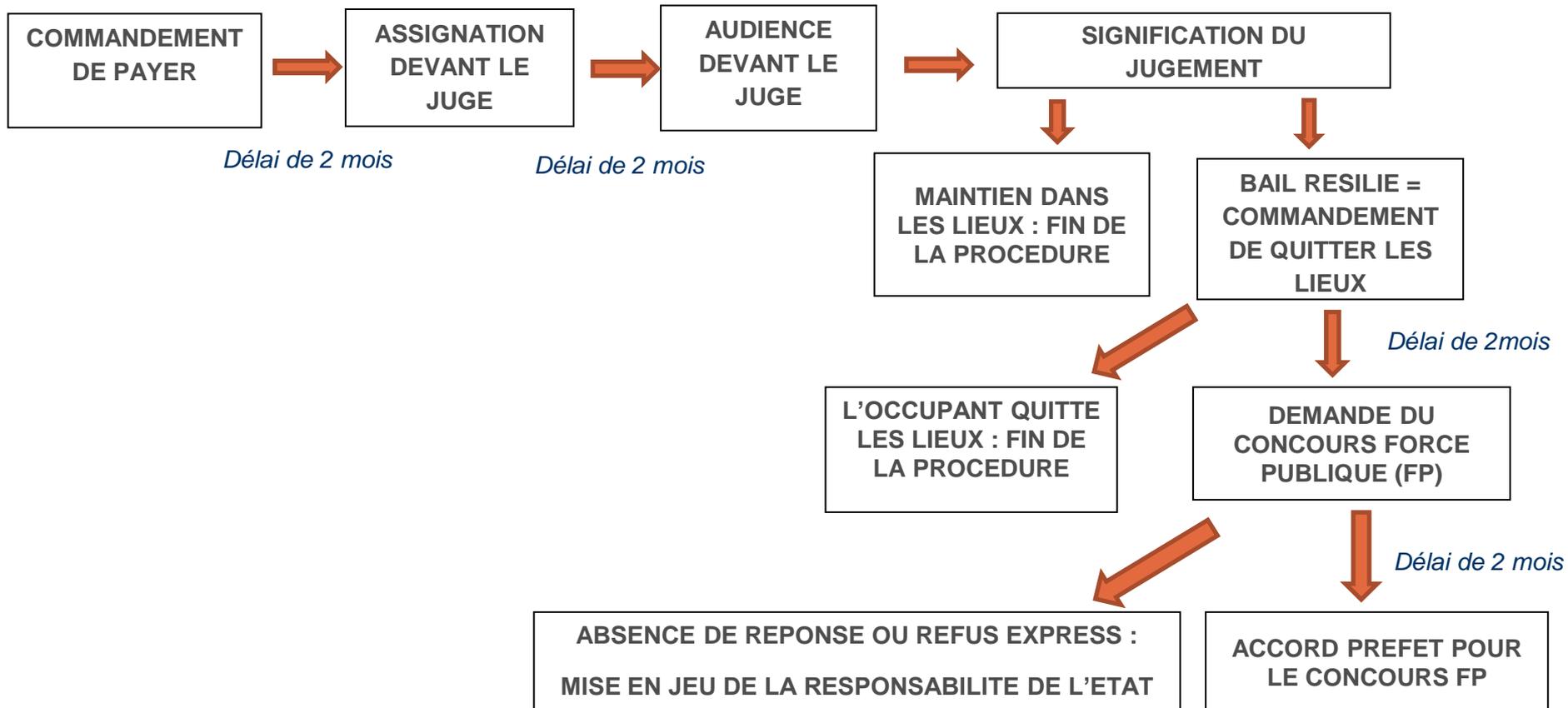
Si effacement de la dette, le Juge du bail suspend les effets de la clause résolutoire pendant un délai de 2 ans à partir de la date de l'effacement. A l'issue de ce délai, si le locataire a bien payé son loyer et ses charges courantes : la clause résolutoire est réputée ne pas avoir joué.

En clair, l'effacement est une « seconde chance » laissée au locataire.

Kit spécifique bailleur pour la prévention des impayés / expulsions



La procédure en résiliation de bail fondée sur la clause résolutoire



Des questions ?

Pour trouver les coordonnées de votre adil :
<https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>

Votre avis compte

Dites-nous ce que vous avez pensé de cette présentation et répondez au questionnaire en ligne. Nous vous en remercions.

