

Locataires

# Impayés de loyers

Prévenir et faire face aux impayés de loyers





# Vous venez de recevoir un courrier de la CCAPEX et/ou un commandement de payer

Vous avez une dette de loyers ou de charges à l'égard de votre propriétaire bailleur et vous venez de recevoir un courrier de la CCAPEX et/ou un commandement de payer.

**Attention :** cette situation peut rapidement aboutir à un jugement ordonnant votre expulsion. Pour l'éviter, réagissez au plus vite !

En fonction des circonstances, le commissaire de justice (huissier), la CAF ou votre bailleur pourra prévenir la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (**CCAPEX**) dès les premiers impayés. 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.

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

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

Vous payez la totalité de la dette et les frais d'actes du commissaire de justice (huissier) avant la fin du délai : la procédure prend fin et le bail se poursuit.

Vous ne pouvez pas payer la totalité de la dette dans le délai légal. Vous pouvez négocier l'étalement de la dette (plan d'apurement) directement avec votre propriétaire ou par l'intermédiaire du commissaire de justice (huissier).

Si votre location a fait l'objet d'une garantie (VISALE, assurance loyers impayés...), vous serez contacté par l'organisme gestionnaire de la garantie.

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

Si vous ne parvenez pas à trouver un accord à l'amiable avec votre propriétaire, vous pouvez saisir le juge judiciaire qui rendra une décision en fonction des éléments présentés par chacune des parties.

Attention: En cas d'accord amiable avec votre bailleur, il est indispensable de formaliser ce dernier par écrit et de respecter les modalités de paiement.



A réception du commandement de payer, vous disposez d'un délai de **2 mois (ou 6 semaines** pour les baux conclus, reconduits tacitement ou renouvelés depuis le 29 juillet 2023) pour régulariser votre dette.

# Vous venez de recevoir une assignation

## Comment réagir :

- Répondre au travailleur social qui va prendre contact avec vous pour la réalisation d'un diagnostic social et financier.
- Vous présenter au tribunal ou vous faire représenter.
- Préparez votre passage devant le juge.
- Demander des délais pour payer votre dette.

Pour prendre sa décision, le juge tient compte de vos arguments et de ceux de votre bailleur.

## Que peut décider le juge :

- Accorder des délais de paiement. 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 bail sera résilié.
- 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.



Si vous bénéficiez d'un contrat de protection juridique via votre assureur ou votre banque, vérifiez si vous pouvez l'actionner dans le cadre de cette procédure.

Sous certaines conditions, l'aide juridictionnelle peut prendre en charge tout ou partie des frais de procédure (avocat, commissaire de justice).

# Vous venez de recevoir un commandement de quitter les lieux

**Vous avez deux mois à compter de la signification du jugement par le commissaire de justice (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 logement, vous pouvez saisir le juge de l'exécution. Celui-ci peut vous accorder un délai « de grâce » d'un mois à un an pour quitter le logement.

## **Cherchez au plus vite une solution de logement :**

- Renseignez-vous auprès de votre ADIL.
- Contactez les services sociaux.
- Recherchez un logement dans le parc privé.
- Faites une demande de logement social, contactez les organismes HLM ou Action Logement.
- Si vous pouvez régler l'intégralité de votre dette, contactez votre propriétaire bailleur pour la signature d'un nouveau bail.
- Si vous n'êtes pas en mesure d'accéder à un logement par vos propres moyens, saisissez la commission DALO.

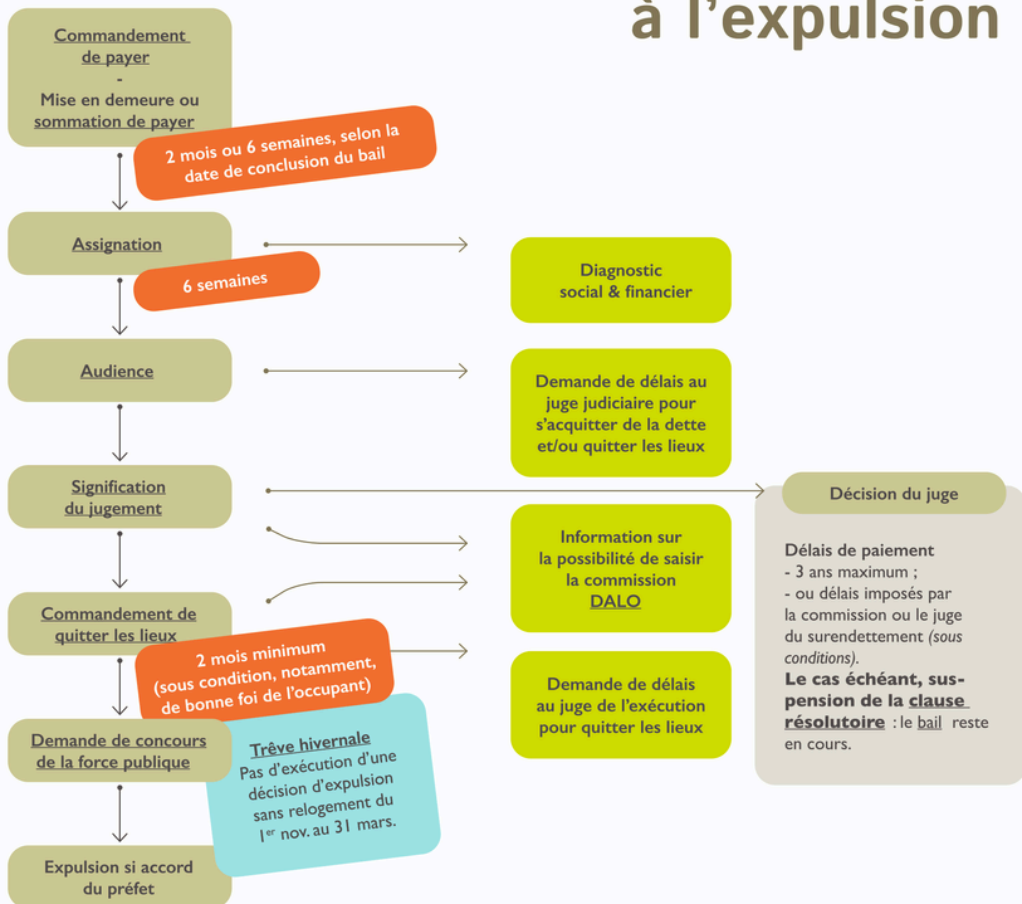


**Attention :** Locataire d'un logement social, un dispositif spécifique prévoit la mise en place d'un protocole de cohésion sociale qui a pour effet de suspendre la procédure d'expulsion. Contactez votre bailleur social ou l'ADIL.

# La procédure

## De l'impayé à l'expulsion

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



# Bon à savoir

La contestation d'une dette ou le fait d'être en litige avec le propriétaire bailleur ne vous dispense pas du paiements de votre loyer et de vos charges éventuelles.



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** (centre communal ou intercommunal d'action sociale (CCAS ou CIAS), département, etc.). Ils vous orienteront vers le dispositif ou l'organisme le plus adapté.

Depuis la loi du 27 juillet 2023, le fait de rester illégalement dans un logement malgré une décision de justice définitive et exécutoire est puni de 7500 euros d'amende, dès lors qu'un commandement de quitter les lieux a été délivré depuis plus de deux mois..

Pendant la **période de la trêve hivernale**, qui s'étend du 1er novembre au 31 mars de l'année suivante, un propriétaire ne peut pas procéder à l'expulsion de son (ses) locataire(s) avec l'intervention d'un commissaire de justice (huissier) ou de la force publique, même s'il dispose d'une décision judiciaire en sa faveur (sauf cas particuliers). Cette règle s'applique pour tout motif d'expulsion.



# Différents acteurs pour vous aider et vous accompagner

La **Caisse d'allocations familiales (CAF)** vous invite à mettre en place un plan d'apurement de la dette, et peut sous certaines conditions maintenir le versement de l'aide au logement. Un accompagnement social des bénéficiaires d'ALF est possible. Pour cela, rendez vous sur votre espace [www.caf.fr](http://www.caf.fr).



**ActionLogement**   
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

**Action Logement :** Pour les salariés du secteur privé non agricole (10 salariés et plus) et du secteur agricole (50 salariés et plus) le service accompagnement social d'Action Logement propose, sous conditions, des solutions pour surmonter des difficultés d'accès ou de maintien logement.

Le **Fonds de solidarité logement (FSL)**, saisi par un travailleur social ou par le locataire, pourra accorder une aide sous certaines conditions. Cette aide sera versée directement au propriétaire qui la déduira du montant de sa dette.

**DEUX SÈVRES**   
LE DÉPARTEMENT

La **commission de surendettement** peut aider le locataire surendetté à rechercher un accord amiable sur le report ou l'échelonnement des arriérés de loyers.



santé  
famille  
retraite  
services

La **Mutualité sociale agricole (MSA)** peut, **pour les ressortissants agricoles**, examiner votre situation et vous accompagner pour maintenir ou reprendre le versement des aides au logement suspendues, vous inviter à mettre en place un plan d'apurement...  
Vous pouvez (allocataires ou bailleurs) solliciter la MSA par écrit, via votre espace privé personnel sur [www.msa.fr](http://www.msa.fr).



ADIL des Deux-Sèvres  
Maison du Département  
Mail Lucie Aubrac  
79000 Niort

05.49.28.08.08  
[accueil@adil79.fr](mailto:accueil@adil79.fr)