

IMPAYÉS DE LOYERS

# Propriétaires

## Prévenir et faire face aux impayés de loyers



Dès le 1er impayé de loyer et avant toute action tendant à demander la résiliation du bail, le propriétaire doit s'adresser :

- à son assureur s'il a une assurance garantissant les impayés de loyer (garantie des risques locatifs, par exemple)
- à Action Logement, s'il a souscrit la garantie Visale,
- ou à la personne qui s'est portée caution pour le locataire, lorsqu'il en existe une.

**Si le locataire perçoit une aide au logement, le propriétaire peut obtenir de la caisse d'allocations familiales (CAF) qu'elle lui soit versée directement en tiers payant.**

Contactez l'



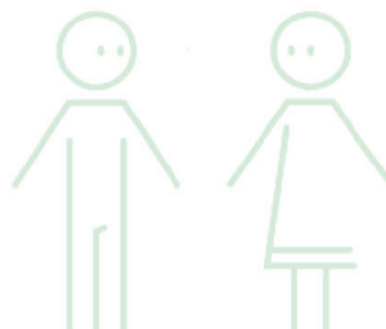
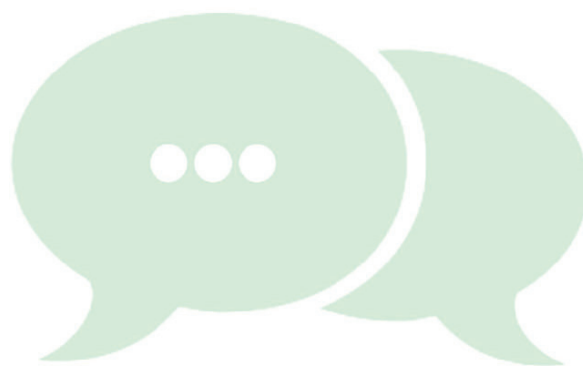
**ADIL 78** Agence Départementale  
d'Information sur le Logement des Yvelines

<http://www.adil78.org/>  
4 rue Saint Nicolas 78 000 Versailles  
Email : [contact@adil78.org](mailto:contact@adil78.org)

Tél : 0 805 16 00 75

### LE LOCATAIRE NE PAIE PLUS SON LOYER : QUE FAIRE ?

Lorsqu'un incident de paiement intervient au cours du bail, il est important de chercher à contacter rapidement le locataire afin de connaître les raisons de l'impayé et de rechercher des solutions amiables avant d'envisager une procédure judiciaire. Il peut s'agir d'un impayé exceptionnel, lié à des difficultés momentanées, ou de difficultés plus structurelles. Quelle que soit la situation, il est dans l'intérêt du propriétaire et du locataire de réagir rapidement et de ne pas laisser la situation s'aggraver.



En parallèle des démarches, le propriétaire a intérêt à formaliser sa demande de paiement de la dette auprès du locataire, par une mise en demeure par lettre recommandée, puis par une sommation ou un commandement de payer par huissier.

## LA SITUATION D'IMPAYÉ S'INSTALLE ET LA DETTE S'AGGRAVE : QUE FAIRE ?

Si les démarches amiables n'ont pu aboutir, le propriétaire peut saisir un conciliateur de justice. Son rôle est de trouver une solution amiable entre les deux parties. Il peut également entamer une procédure judiciaire qui peut déboucher sur une condamnation à payer les sommes dues, la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

La procédure doit se dérouler selon des modalités précises. Ainsi, la décision de justice doit être signifié par acte d'huissier de justice. Celui-ci peut, selon la situation de votre locataire, mettre en place une procédure de recouvrement de la dette (exemples : saisie sur les meubles, le compte bancaire, ou les salaires, ...).

### LES DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT ET DE TRAITEMENT DE L'IMPAYÉ

Différents organismes peuvent être saisis par le locataire ou le bailleur afin de les accompagner dans le cadre du traitement de la dette.

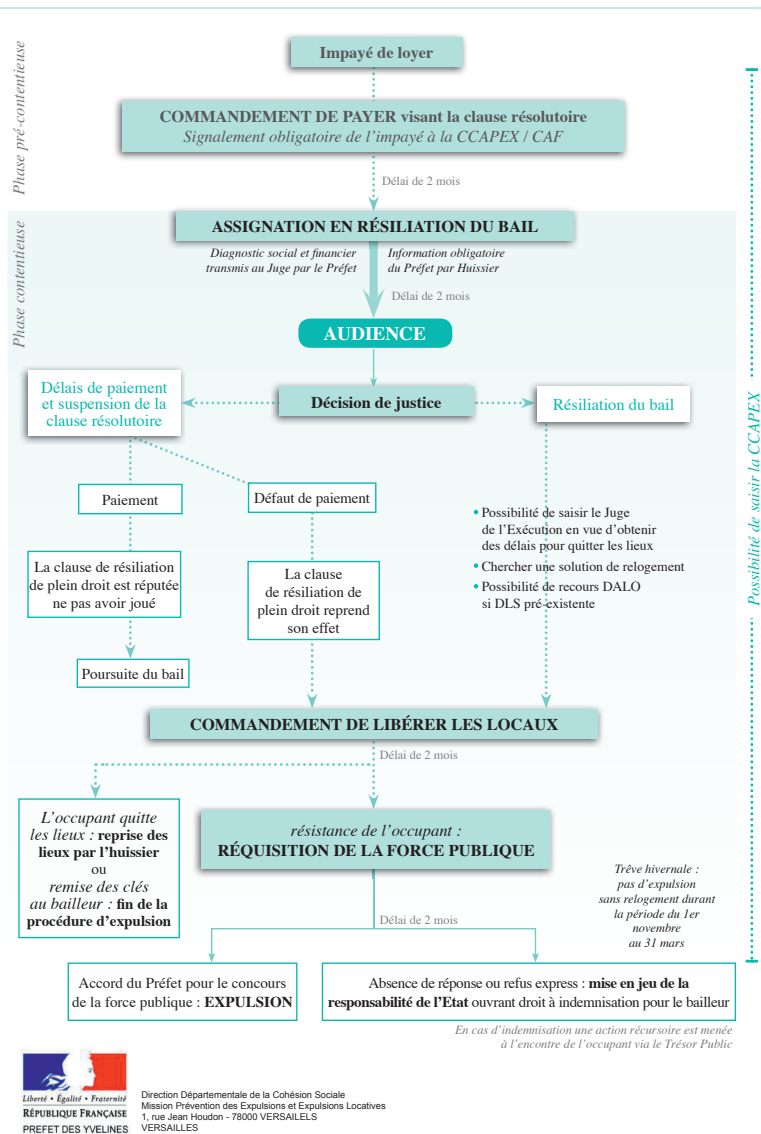
**Le FSL :** saisi par un travailleur social ou par le locataire, il peut lui accorder une aide sous certaines conditions. Cette aide est versée directement au bailleur et déduite du montant de la dette.

**La Commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) :** elle peut être saisie par le bailleur ou le locataire pour les aider à trouver une solution pour traiter l'impayé ou pour faciliter le relèvement des locataires en grande difficulté (renseignez-vous auprès de l'ADIL). Elle est informée automatiquement à plusieurs stades de la procédure et notamment en cas de notification d'un commandement de payer par un huissier dès que la dette dépasse une certaine somme.

**La Commission départementale de surendettement :** lorsque le locataire a différentes dettes, elle peut être saisie par le locataire afin de rechercher un accord amiable avec son bailleur sur le report ou l'échelonnement des arriérés de loyers. En prenant en compte l'ensemble de ses dettes, la créance liée au logement sera traitée en priorité par rapport aux créances bancaires, par exemple.

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

### Schéma de la procédure d'expulsion dans le cadre de l'impayé de loyer



**A noter :** La procédure d'expulsion doit être mise en œuvre par un huissier.

Attention : depuis le 27 mars 2014, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indélicat (expulsion illégale) est passible de 3 ans de prison et de 30 000 € d'amende.

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

0 805 160 075 N° VERT (appel gratuit depuis un poste fixe)

OU WWW.ANIL.ORG