



Si vous rencontrez des difficultés pour payer votre loyer, vous devrez rechercher le plus tôt possible une solution amiable directement avec votre propriétaire afin d'éviter une procédure d'expulsion.

Si vous êtes bénéficiaire d'une aide au logement, le défaut du paiement du loyer devra être signalé par votre propriétaire à l'organisme payeur.

Suite à ce signalement, l'organisme payeur invite les parties à trouver une solution amiable en demandant, au besoin, l'intervention d'une conseillère en économie sociale et familiale.

I - LES RECOURS AMIABLES

Le plan d'apurement des dettes locatives

En accord avec votre propriétaire vous pouvez établir un plan d'apurement des dettes, c'est-à-dire un accord amiable, écrit, qui prévoit un étalement du remboursement de la dette locative sur quelques mois. Le respect de ce plan vous permet de conserver votre droit à une aide au logement.

Si vous êtes de bonne foi, mais que vous ne pouvez pas respecter les engagements contenus dans le plan d'apurement des dettes, la Commission Départementale des Aides Publiques au Logement (CDAPL) peut maintenir l'Aide Personnalisée au Logement (APL) pendant une durée de six mois pour vous permettre la négociation d'un nouveau plan d'apurement mieux adapté à votre situation.

La saisie de la personne cautionnaire

Si vous ne pouvez plus payer votre loyer, votre propriétaire peut, dès le premier incident de paiement, en informer la personne ou l'organisme qui s'est porté caution pour vous au moment de la signature du bail.

En cas d'aggravation de la situation, votre propriétaire peut demander à la caution de payer les loyers à votre place.

Le versement direct de l'A.P.L.

Si vous êtes titulaire d'une aide au logement et que vous ne payez plus votre loyer, votre propriétaire peut obtenir de l'organisme payeur qu'elle lui soit versée directement. En contrepartie, votre propriétaire devra justifier qu'un plan d'apurement a été établi avec vous.

Le Fonds de Solidarité Logement

Si vous ne disposez pas de ressources suffisantes pour faire face à votre dette locative, le Fonds de Solidarité Logement (FSL), saisi par un travailleur social, pourra vous accorder une subvention ou un prêt d'un montant maximum de 3 000 euros. Cette aide sera versée directement au propriétaire et sera déduite du montant de votre dette.



Le plan de surendettement

Si vous êtes dans le cadre d'une procédure de surendettement ouverte auprès de la banque de France, et que vous n'arrivez plus à payer votre loyer, la Commission Départementale de Surendettement (CDS) peut rechercher un accord amiable avec votre propriétaire appelé plan conventionnel de redressement. La CDS peut proposer :

- Le rééchelonnement des arriérés de loyers et différer une partie du paiement. Le délai de report ou de rééchelonnement ne peut pas excéder 10 ans.
- La suspension de l'exigibilité des créances de loyers pour une durée qui ne peut excéder 2 ans.

La commission transmet ses propositions au juge de l'exécution. Cette transmission suspend les poursuites à votre encontre jusqu'à la validation ou non des propositions par le juge. Les sommes que vous devez à votre propriétaire sont réglées prioritairement aux créances des établissements de crédit et aux crédits à la consommation.

II - LES RECOURS CONTENTIEUX

La première démarche qu'effectuera votre propriétaire sera de vous envoyer une mise en demeure de payer par lettre recommandée avec avis de réception. Si vous ne donnez pas suite à ce courrier, une procédure contentieuse sera instituée à votre encontre.

Le commandement de payer

Votre propriétaire doit vous faire délivrer par huissier de justice un commandement de payer qui vise le montant des loyers impayés en distinguant le loyer en principal et les charges, mois par mois, ainsi que la clause résolutoire du bail (*clause par laquelle les parties décident à l'avance que le bail sera résolu de plein droit du seul fait de l'inexécution par l'une d'elles de ses obligations*) si celui-ci la prévoit.

Le commandement de payer doit également être adressé à la personne cautionnaire de vos loyers dans un délai de 15 jours.

A partir de la délivrance du commandement de payer, vous avez deux mois pour vous exécuter. Si vous êtes en désaccord sur les sommes réclamées par votre propriétaire dans le commandement, vous les contesterez soit auprès de l'huissier avec copie au propriétaire, soit devant le Tribunal d'Instance dont dépend le logement.

Vous pouvez également saisir le juge d'une demande de délais de paiement et de suspension de la clause résolutoire. Votre propriétaire peut, pendant ce délai de deux mois, engager des actions conservatoires à votre encontre.

Les mesures conservatoires

Elles permettent de rendre indisponibles certains de vos biens (vous ne pourrez en disposer librement), pour que votre propriétaire puisse procéder à leur saisie et à leur vente une fois qu'il sera en possession d'un titre exécutoire.

La vente et la saisie peuvent prendre différentes formes : saisies des rémunérations, des véhicules...

L'assignation devant le tribunal

Si votre propriétaire désire obtenir la résiliation de votre bail et votre expulsion, il devra effectuer sa demande devant le Tribunal d'Instance (TI). La présence d'un avocat n'est pas obligatoire.

Pour que l'assignation soit recevable, elle doit être notifiée au préfet, par l'huissier de justice, deux mois avant l'audience (pour qu'il puisse saisir le cas échéant les services sociaux). Une fois la demande effectuée, le juge peut vous accorder des délais de paiement pour une période maximum de deux ans.

Lorsque vous louez votre logement à un organisme du secteur locatif social et que vous ne pouvez plus payer votre loyer alors que vous bénéficiez de l'A.P.L. ou de l'A.L., le bailleur social ne peut pas vous assigner directement devant le T.I. Il doit au préalable saisir l'organisme payeur de l'aide, en vue de son maintien.

Trois mois après cette saisine, ou dès qu'une décision de l'organisme concerné est rendue sur le maintien ou non de l'aide, le bailleur social peut alors vous assigner devant le Tribunal d'Instance. Le délai de 3 mois imposé aux bailleurs sociaux s'ajoute à celui de 2 mois qui s'écoule entre la notification de l'assignation au Préfet et l'audience.

L'obtention d'un titre exécutoire

Un titre exécutoire permet au propriétaire de recourir au recouvrement forcé de la dette si vous ne vous acquittez pas spontanément des arriérés de loyers. Un titre exécutoire sera essentiellement la décision de justice rendu à votre rencontre.

L'exécution de la décision de justice

Le propriétaire doit vous signifier par huissier de justice le titre exécutoire. Cette signification fait courir des délais de recours (pour vous permettre de contester la décision). Une fois ce délai expiré, un commandement de quitter les lieux vous sera délivré par huissier.

Ce commandement de quitter les lieux fera courir un délai de deux mois pour vous permettre de quitter le logement, il doit aussi être notifié au préfet.

L'expulsion

Une fois ce délai de deux mois expiré, l'huissier procédera alors à une tentative amiable d'expulsion. Il peut solliciter l'assistance d'un commissaire de police, qui a deux mois pour instruire le dossier et procéder à l'expulsion.

Si l'assistance de la force publique a été refusé par le préfet à votre propriétaire, celui-ci peut introduire un recours précontentieux afin d'être indemnisé par l'Etat.

En raison de la trêve hivernale, toutes expulsions entre le 1er novembre et le 15 mars est strictement interdite, sauf lorsque les occupants sont sans droit, ni titre (squatteurs, expiration du bail ...).

Pour plus de renseignements, un dossier détaillé est disponible à notre siège, n'hésitez pas à nous contacter :

Nous vous recevons du lundi au vendredi
et de 9h à 12h et de 14h à 18h
dans nos locaux de Strasbourg :



Maisons des Associations
1A, Place des Orphelins
Tél. 03.88.37.31.26

Nous assurons également des permanences dans plusieurs villes du département.

Détails sur notre site internet :

www.ufc-quechoisir67.org

**UNION FEDERALE DES CONSOMMATEURS
QUE CHOISIR DU BAS-RHIN**

— votre association de consommateurs



LES LOYERS IMPAYES
(du règlement amiable
à l'expulsion)

UFC QUE CHOISIR 67
1a, Place des Orphelins
67000 Strasbourg
Tél. : 03 88 37 31 26

www.ufc-quechoisir67.org

avec le soutien du

