

GUIDE DU TRAITEMENT DE L'IMPAYE A L'EXPULSION

A destination des bailleurs



Procédure





SOMMAIRE



PREVENIR LES IMPAYES DE LOYERS

- Fiche 1. Se constituer un dossier de location (p.3)
- Fiche 2. Prévoir un dépôt de garantie (p.4)
- Fiche 3. Demander une caution ou prendre une assurance (p.7)
- Fiche 4. Obtenir le versement de l'aide au logement en tiers payant (p.11)

RESOLUTION AMIABLE DES IMPAYES

- Fiche 5. Appeler le n° vert gratuit SOS loyers impayés (p.12)
- Fiche 6. Saisir la CCAPEX (p.13)
- Fiche 7. Proposer un plan d'apurement (p.16)
- Fiche 8. Déclarer les impayés (p.21)
- Fiche 9. Zoom sur 2 situations particulières : le congé pour motif légitime et sérieux et l'abandon de domicile. (p.23)



RECOURS AU CONCILIATEUR OU AU JUGE

- Fiche 10. Saisir le conciliateur de justice (p.25)
- Fiche 11. Recouvrer les impayés de loyers sans résiliation de bail (p.26)
- Fiche 12. Envisager la procédure judiciaire si nécessaire (p.27)
- Fiche 13. Se préparer avant l'audience (p.28)
- Fiche 14. Connaître l'articulation entre la procédure de résiliation judiciaire du bail/expulsion et la procédure de surendettement (p.29)



LEXIQUE (p.30)

FICHE 1 : LE « DOSSIER DE LOCATION »

Constituez-vous « un dossier de location » comprenant des documents d'ordre privé.

L'utilité « d'un dossier de location » est de vous informer sur la situation du candidat à la location et sur celle de sa caution.



I – Justification de l'IDENTITÉ :

Une pièce justificative parmi les documents suivants :
Carte d'identité **OU** passeport **OU** document justifiant du droit de séjour...

D – Justification du DOMICILE :

Une seule pièce justificative parmi les documents suivants :
Trois dernières quittances de loyer **OU**, à défaut, attestation du précédent bailleur indiquant que vous êtes à jour de votre loyer et charges **OU** attestation d'élection de domicile **OU** attestation sur l'honneur de l'hébergeant ...

A – Justification de l'ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE :

Un ou plusieurs documents parmi les documents suivants :
Contrat de travail ou de stage **OU**, à défaut, attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée envisagée et le cas échéant, la durée de la période d'essai...

R – Justification des RESSOURCES :

Un ou plusieurs documents parmi les documents suivants :
Trois derniers bulletins de salaire...

Les pièces justificatives que vous pouvez réclamer au candidat à la location sont strictement encadrées.

A retenir : « Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son patronyme, son apparence physique, son sexe, sa situation de famille, sa grossesse, ses caractéristiques génétiques, son état de santé, son handicap, ses mœurs, son orientation sexuelle, ses opinions politiques, ses activités syndicales ou son appartenance ou sa non-appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée »

Le principe est la **libre fixation** du montant du loyer.

- Le mieux est de proposer un montant de loyer en adéquation avec le prix du marché pratiqué dans le voisinage pour un même type de logement ;

Conseil : S'assurer que le loyer (et les charges) n'excède pas 35% des revenus du locataire hors aides au logement. Au-delà, le locataire et le propriétaire s'exposent à un risque d'impayé de loyer.

Pour en savoir plus :

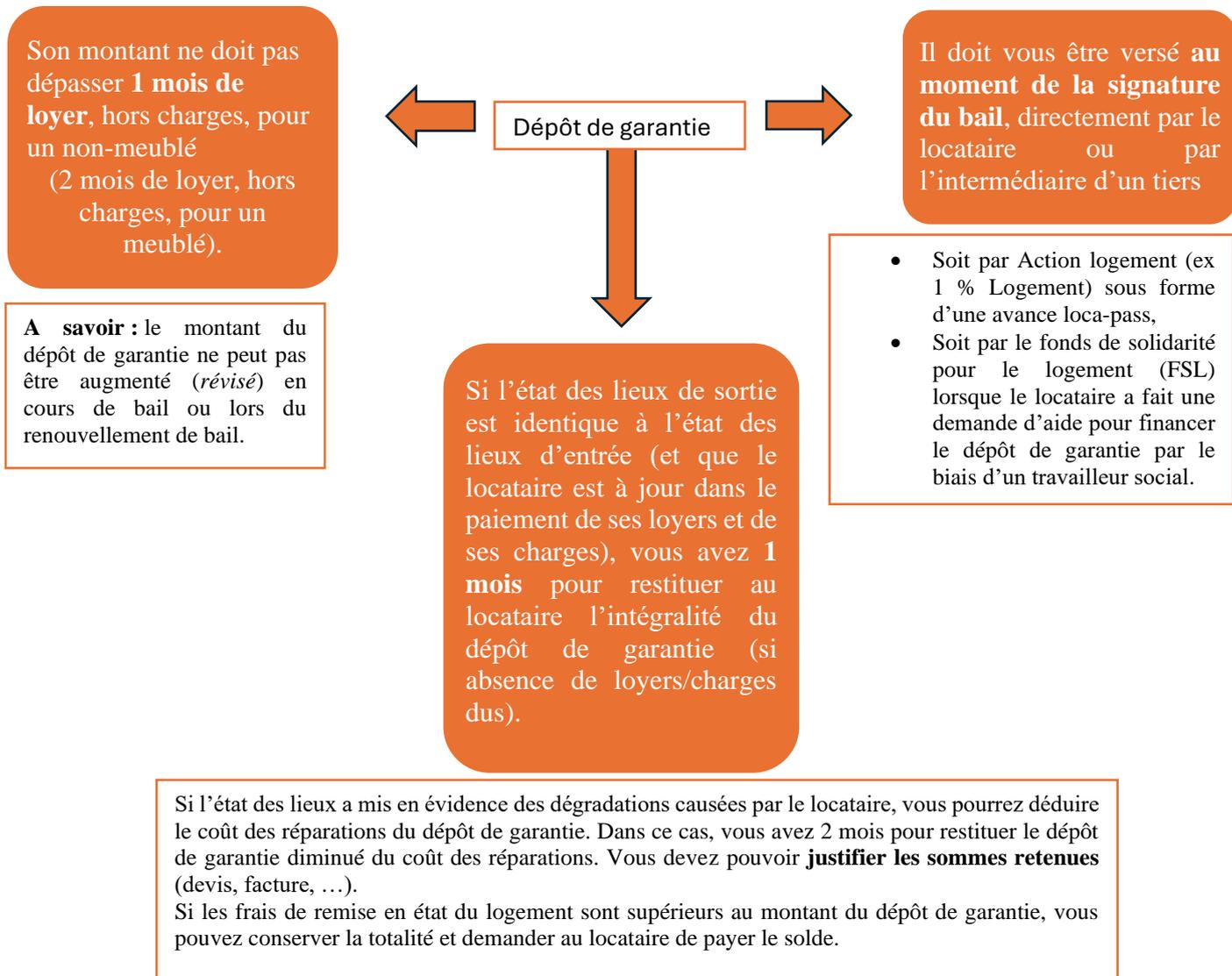
- Décret n° 2015-1437 du 5.11.15 : JO du 7.11.15 / Décret n° 2019-1019 du 3.10.19 : JO du 5.10.19
- Article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989
- Article 225-1 du code pénal

FICHE 2 : LE DEPOT DE GARANTIE (ou « caution »)

Vous pouvez exiger le versement d'un dépôt de garantie (appelé couramment une « *caution* ») pour couvrir d'éventuels manquements du locataire (loyers ou charges impayés, réalisation des réparations locatives...).

Il doit être indiqué dans le [contrat de location \(bail\)](#).

Le montant du dépôt de garantie, son versement et sa restitution sont encadrés par la loi :



Attention : Si vous ne restituez pas le dépôt de garantie (déduit ou non du montant des réparations) au locataire dans le délai d'un ou deux mois selon le résultat de l'état des lieux, son montant sera **majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel** (hors charges) pour chaque mois de retard commencé.

Focus en cas de colocation :

Si les colocataires ont signé un **bail collectif**, le colocataire qui quitte le logement ne peut pas exiger la restitution du dépôt de garantie. Il peut soit attendre que tous les colocataires quittent le logement pour récupérer sa part du dépôt de garantie, soit, si un nouveau locataire le remplace, lui demander de lui verser cette somme.

Si chaque colocataire a signé un **bail distinct**, le dépôt de garantie est individuel et le locataire qui quitte le logement peut demander sa restitution.

GARANTIE VISALE

La garantie visale est un service gratuit de sécurisation des loyers proposé par Action logement. La garantie Visale est un contrat de cautionnement exclusif de toute autre garantie (notamment caution ou assurance).

Cette garantie garantit les loyers et charges impayés de la résidence principale du locataire, sous condition :

- Pendant toute la durée du bail, dans la limite de 36 mensualités impayées pour les logements du parc locatif social.
- Dans la limite d'un loyer (charges comprises) de 1300 euros.
- Pour les saisonniers, pendant toute la durée du bail avec une occupation allant de 1 à 9 mois maximum.

Pour les étudiants et les alternants sans justification de ressources et les saisonniers, le montant de loyer garanti est de 600 euros.

La garantie couvre également les dégradations à l'exclusion des frais de remise en état du mobilier, dans la limite de 2 mensualités (loyers et charges inscrits au bail) pour les logements du parc privé.

Les conditions pour bénéficier de la garantie Visale :

Les conditions liées au locataire :

Pour bénéficier de la garantie Visale le locataire est soit :

- Un salarié (titulaire d'une promesse d'embauche) de plus de 30 ans (à partir du 31^e anniversaire) du secteur privé (ou du secteur privé agricole) :
 - o Entrant dans un logement du parc locatif privé, au plus tard dans les 6 mois de sa prise de fonction ou de sa mutation professionnelle ;
 - o Ou justifiant d'un salaire mensuel net inférieur ou égal à 1500 euros par mois, sur présentation des fiches de paie, quelle que soit la situation d'emploi (CDI, CDD, intérim...).
- Un jeune de 18 à 30 ans (jusqu'au 31^e anniversaire) :
 - o Entrant dans un logement du parc locatif privé ou en structure collective, quelle que soit la situation professionnelle.
 - o Une personne issue des publics prioritaires d'Action Logement entrant dans un logement du parc privé, notamment tout salarié éligible au dispositif louer pour l'Emploi ;
- Un ménage entrant dans un logement locatif privé via un organisme d'intermédiation agréé dans le cadre d'un mandat de gestion ;
- Tout locataire éligible au bail mobilité entrant dans un logement du parc locatif privé ;
- Un locataire ayant un contrat saisonnier.

Les conditions relatives au logement :

Dans le parc locatif privé, le logement doit constituer la résidence principale du locataire (sauf dans le cadre d'un bail mobilité) et être situé sur le territoire français (métropole ou dans les DROM, hors COM). Le logement peut appartenir

à un bailleur personne physique, à une SCI familiale ou à une personne morale autre qu'un organisme HLM ou une SEM. Le logement ne doit pas être conventionné à l'APL, sauf convention Prêt Locatif social ou Anah.

Les conditions relatives aux ressources du locataire :

Pour bénéficier de la garantie Visale, le taux d'effort du ménage (le rapport entre le loyer et les ressources) ne doit pas dépasser 50%.

Pour les étudiants et alternants de 30 ans ou plus, la garantie sera accordée sans justification de ressources dans la limite d'un loyer plafond de 600 euros. Au delà de ce loyer plafond, l'étudiant ou l'alternant relèvera des conditions fixées pour les autres catégories de ménages (plafond de loyer de 1300 euros).

Les conditions relatives au contrat de bail :

Pour pouvoir prétendre à la garantie Visale, le bail :

- Doit être conforme à la loi du 6 juillet 1989 et intégrer une clause résolutoire ;
- Ne peut être conclu entre membres d'une même famille ;
- Doit être signé dans le délai de validité du visa présenté par le locataire et après l'obtention du contrat de cautionnement ;
- Ne doit pas être couvert par d'autres garanties ;
- Doit comporter un loyer charges comprises, ne dépassant pas 1300 euros.

Quelles sont les démarches :

Il s'agit d'un dispositif dématérialisé, la demande d'un visa par le locataire est une étape obligatoire et doit être réalisée avant la signature du bail.

→ **En ligne sur : visale.fr**

Si le locataire répond aux conditions, il obtient un Visa qu'il remettra à son bailleur.

Avec le numéro de visa remis par le locataire, le bailleur s'enregistre sur le site visale avant la signature du bail. Une fois toutes les conditions vérifiées, un contrat de cautionnement est proposé au bailleur par Action Logement via le site. Le bailleur valide le contrat de cautionnement et peut alors signer le contrat de bail.

Pour en savoir plus :

- www.actionlogement.fr



**Connectez-vous
sur visale.fr**

FICHE 3 : UNE CAUTION OU UNE ASSURANCE LOYERS IMPAYES

➤ Quelles sont les conditions pour demander une caution en tant que bailleur ?

LA CAUTION

Le cautionnement est un contrat écrit par lequel une personne appelée la caution s'engage auprès du bailleur à payer à la place du locataire si celui-ci ne peut plus remplir ses engagements.

- Il peut s'agir d'une personne morale : Garantie VISALE proposée par Action logement (www.visale.fr), FSL (fonds de solidarité du logement), ...
- Il peut s'agir d'une personne physique : exemple des parents qui se portent garants pour leur enfant.

Lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile familiale, un cautionnement peut être exigé s'il n'a pas lui-même souscrit une assurance couvrant les risques de loyers impayés ou à toute autre forme de garantie. Si le locataire est étudiant ou apprenti, le bailleur est autorisé à cumuler les garanties.

Lorsque le bailleur est une personne dite « morale » (entreprises, associations...), demander un cautionnement est soumis à des conditions plus strictes. Les personnes pouvant se porter caution sont définies par la loi (Fonds de Solidarité pour le Logement, ...), sauf en cas de location à un étudiant non boursier.

➤ Quelles sont les formalités du cautionnement ?

Si la caution est une personne physique, l'acte de cautionnement doit être écrit et établi sur un document séparé ou directement dans le bail, entre le propriétaire et le locataire. Possibilité de conclure un cautionnement par voie électronique.

- Il peut également être établi par un notaire.
- Il doit obligatoirement être signé par la caution.

➤ Quelle est la durée de l'engagement de la caution ?

La caution peut s'engager pour une durée déterminée

Si la caution s'engage pour une durée déterminée (par exemple, la durée du bail initial de 3 ans et un renouvellement) : elle est tenue jusqu'au terme prévu dans l'acte de cautionnement (dans l'exemple précité, la caution est alors engagée pour 6 ans). Si le bail se poursuit au-delà, la caution est libérée de ses obligations, elle ne doit pas rembourser les sommes dues postérieurement à cette date (sauf signature d'un nouvel acte de caution). La caution peut prévoir par écrit, que certains événements mettront fin au cautionnement, par exemple, le divorce des époux cautionnés ou le décès du locataire.

La caution peut s'engager pour une durée indéterminée ou non précisée

Si la caution s'engage pour une durée indéterminée ou non précisée (exemple : la durée du bail sans précision de durée), elle peut résilier le cautionnement à tout moment (par lettre recommandée avec demande d'avis de réception) sans l'accord du bailleur ; toutefois son engagement ne prendra fin qu'à l'expiration du bail en cours.

➤ Comment prend fin l'engagement de la caution ?

L'engagement de la caution prend fin en principe :

- au terme prévu dans l'acte de cautionnement si celui-ci a fixé une durée déterminée ;
- à l'expiration du bail, au cours duquel l'engagement a été résilié si la durée de ce dernier n'était pas précisée (consulter le paragraphe « La durée de la caution ») ;
- au remboursement total de la dette par le débiteur principal ;
- en cas de décès du locataire ;
- au décès de la caution si l'acte le prévoit ; dans le cas contraire, les héritiers sont en principe tenus de payer

Pour en savoir plus :

- Article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989
- www.visale.fr

ASSURANCE LOYERS IMPAYES

Vous pouvez souscrire une assurance « loyers impayés » dans le cadre d'un contrat d'assurance classique.

L'assureur pourra vous demander des renseignements concernant les revenus du locataire (par exemple, les trois derniers bulletins de salaire, le dernier ou avant-dernier avis d'imposition ou de non-imposition, le contrat de travail ou une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, etc.)

- **Risques garantis varient selon les contrats et les sociétés d'assurance.**

L'assurance loyers impayés permet le remboursement des pertes pécuniaires consécutives au non-paiement des :

- Loyers et charges ;
- Indemnités d'occupation mises à la charge du locataire ;
- Frais de contentieux et de recouvrement.

Il est possible de garantir également le risque de non-paiement des réparations locatives, les dégradations, les frais de déménagement, de vacances de location.

- **Conditions d'indemnisation varient selon les contrats et les sociétés d'assurance. Avant de signer le contrat d'assurance, il est donc impératif d'obtenir les conditions générales et particulières du contrat d'assurance souscrit.**

Souvent, les contrats prévoient une couverture à hauteur de 60 à 100 % du montant des loyers et des charges et le versement est effectué pendant une période de 12 à 24 mois.

Le plafond de garantie varie selon les contrats.

L'indemnisation peut débuter dès le premier défaut de paiement, mais il est souvent prévu une franchise équivalente à un ou deux mois de loyers impayés.

EXEMPLE D'ACTE DE CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

Entre les soussignés :

[Nom et prénom du cautionnaire

Né(e) le : [Date de naissance]

À : [Lieu de naissance]

Demeurant à : [Adresse complète]

Téléphone : [Numéro de téléphone]

Adresse e-mail : [Adresse e-mail]

Appelé.e « **le cautionnaire** »,

et

[Nom et prénom du bail

Demeurant à : [Adresse complète du bailleur]

Appelé.e « **le Bailleur** »,

en faveur de:

[Nom et prénom du locataire

Né(e) le : [Date de naissance du locataire]

Demeurant à : [Adresse complète du logement loué]

Pour le bien immobilier situé à : [Adresse complète du logement loué]

Ont convenu ce qui suit

1. Engagement de la Caution

Le Cautionnaire déclare par la présente s'engager solidairement avec le locataire, en vertu de l'article 2292 du Code civil, à garantir le paiement des sommes dues par ce dernier au Bailleur au titre du contrat de location signé en date du [Date de signature du bail], notamment les loyers, charges et autres frais annexes, ainsi que les éventuels frais de réparations locatives, et ce dans la limite de [Montant de la garantie en euros], pour une durée de [Durée du cautionnement, ou durée indéterminée].

En conséquence, le Cautionnaire s'engage à payer au Bailleur les sommes impayées par le locataire à première demande de ce dernier, sans que celui-ci ait à engager de poursuites préalables contre le locataire.

2. Information sur la nature et l'étendue de l'engagement

Le Cautionnaire reconnaît avoir été informé de la nature et de l'étendue de son engagement ainsi que des conséquences de celui-ci. Il est conscient que le cautionnement est solidaire et s'applique non seulement aux loyers et charges, mais aussi aux éventuelles pénalités de retard, frais de procédure et réparations locatives.

Le montant du loyer s'élève à [Montant du loyer mensuel en euros], charges comprises, révisable chaque année en fonction des clauses du contrat de bail.

3. de la durée de l'engagement

Le Cautionnaire s'engage pour toute la durée du bail initial, renouvelé ou reconduit tacitement 2 (deux) fois, ainsi que pour ses éventuels avenants ou prolongations, et ce jusqu'à l'extinction de toutes les obligations du locataire.

4. Conditions de mise en œuvre

En cas de défaut de paiement du locataire, le Cautionnaire s'engage à régler les sommes dues dans un délai de [X jours] à compter de la réception de la mise en demeure envoyée par le Bailleur.

5. Renonciation au bénéfice de discussion et de division

Le Cautionnaire renonce expressément et formellement au bénéfice de discussion (article 2298 du Code civil) et au bénéfice de division (article 2303 du Code civil). En conséquence, il ne pourra exiger que le Bailleur poursuive d'abord le locataire avant de la solliciter, et s'engage à répondre pour l'intégralité de la dette locative.

6. Clause de vigueur

En cas de cessation du cautionnement, le Bailleur sera en droit de demander une nouvelle caution dans un délai de [X mois]. À défaut de fourniture d'une nouvelle caution, le Bailleur pourra engager des démarches visant à résilier le bail.

7. Rappel des dispositions légales (art. 22-1 de la loi du 6 juillet 1989)

Conformément aux dispositions légales, la présente caution ne pourra être mise en œuvre que pour un montant égal à celui des sommes restantes dues au Bailleur au moment de la demande.

Fait à [Ville], le [Date]

En deux exemplaires originaux, dont un remis à chacune des parties.

Signature du cautionnaire

[Nom et prénom]

(Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé. Bon pour caution solidaire pour un montant de [Montant en euros]")

Signature du Bailleur:

[Nom et prénom]

FICHE 4 : L'AIDE AU LOGEMENT EN TIERS PAYANT

Pour vous, bailleur, c'est l'assurance d'un paiement régulier et moins de risques d'impayés de loyer.

➤ Le tiers payant, comment ça marche ?

Lorsque votre locataire fait une demande d'aide au logement, vous devez compléter une partie du dossier : l'attestation de loyer.

Sur ce document, vous avez la possibilité de compléter et signer la demande de versement direct. Le montant de l'aide au logement de votre locataire vous sera alors directement versé. Le locataire vous paiera la différence entre le montant du loyer dû et le montant de l'aide au logement déjà perçu.

➤ Le paiement de l'aide au logement

L'allocation de logement est payée à terme échu, c'est-à-dire que les allocations dues au titre d'un mois sont versées le mois suivant.

*Exemple : Les prestations de septembre sont versées en octobre, donc à **terme échu**.*

Lorsqu'il s'agit d'une ouverture de droit, le premier mois d'occupation du logement n'est pas payé.

Exemple : votre locataire entre dans votre logement le 1^{er} avril. Il effectue une première demande d'allocation de logement. Son droit sera ouvert à compter du mois de mai, payé le 5 juin.

Les paiements sont effectués sous forme de virements individuels le 5 du mois suivant le mois de droit à l'allocation de logement. Vous aurez autant de virements que de locataires percevant l'allocation de logement. Vous ne recevrez pas d'information préalable.

➤ Les obligations liées au tiers payant

Conformément à la législation en vigueur, vous devez :

- Déduire le montant de l'allocation de logement perçue directement des sommes 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.
- Le bailleur doit signaler les déménagements et les résiliations de baux dans un délai d'un mois à compter de la date de déménagement ou de la résiliation.

Pour en savoir plus :

- www.caf.fr : Formulaire Caf demande de versement direct AL (11362*04)
- www.msa.fr : Formulaire MSA demande d'allocation logement (10840*07)

FICHE 5 : SOS Loyers impayés

- **Un numéro vert gratuit SOS Loyers impayés** a été créé à destination des locataires et des propriétaires, afin de leur fournir informations et conseils pour mieux prévenir les expulsions liées aux situations d'impayés.
- En appelant ce numéro vert, les locataires comme les propriétaires sont mis en relation avec un agent de l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) de leur lieu de résidence.
- Celui-ci leur délivrera **des conseils et un accompagnement adapté à chaque situation** : information sur les aides financières, le rôle des commissaires de justice, l'aide juridictionnelle, la saisie de la commission de surendettement, les procédures de recouvrement, etc.
- L'objectif **est d'intervenir avant qu'il ne soit trop tard** et d'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.



FICHE 6 : SAISIR LA CCAPEX (Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives)

La **CCAPEX** a pour mission de coordonner les actions de prévention des expulsions locatives en rassemblant les différents acteurs concernés (services sociaux, représentants des bailleurs, etc.). Vous pouvez saisir la CCAPEX en vue de rechercher des solutions amiables avant qu'une procédure d'expulsion ne soit engagée.

Ainsi la CCAPEX peut :

- Proposer des solutions adaptées pour aider votre locataire à régulariser sa situation.
- Éviter autant que possible les procédures judiciaires lourdes et coûteuses pour vous.
- Mobiliser les aides financières disponibles (FSL, APL, etc.) ou des solutions alternatives (médiation, rééchelonnement des dettes, etc.).

Saisir la CCAPEX permet d'éviter une aggravation de la situation et de favoriser une solution concertée avec le locataire. Les avantages incluent :

- **Médiation** : La commission favorise le dialogue entre vous et le locataire.
- **Accès à des aides** : Elle peut débloquer des aides financières ou sociales pour aider à résoudre les impayés.
- **Accélérer le processus de résolution** : Grâce à l'intervention d'un tiers, une solution peut être trouvée plus rapidement, évitant ainsi l'escalade vers une procédure judiciaire.

Quand saisir la CCAPEX ?

Il est conseillé de saisir la CCAPEX **dès les premiers mois d'impayés**, après avoir tenté de résoudre la situation à l'amiable. Ne tardez pas à agir, car plus le temps passe, plus les impayés peuvent devenir difficiles à résorber.

Rappel important : Le recours à la CCAPEX ne doit pas être perçu comme une contrainte mais comme une opportunité pour vous afin d'éviter de longues et coûteuses procédures judiciaires. Cette étape peut permettre de préserver la relation avec votre locataire et de favoriser le maintien dans les lieux de ce dernier, tout en garantissant la régularisation des loyers dus.

Très utile, vous pouvez la saisir (tout comme votre locataire) afin d'être aidé à trouver une solution pour traiter l'impayé ou pour faciliter le relogement des locataires en grande difficulté.

La commission rend des avis / recommandations (pas des décisions obligatoires à respecter).

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.

Conséquences de la saisine

- La CCAPEX peut recommander un accompagnement social pour le locataire, un rééchelonnement de la dette, ou encore mobiliser des aides financières.
- Si aucune solution n'est trouvée, la saisine de la CCAPEX ne bloque pas la procédure d'expulsion, mais elle montre la bonne volonté du bailleur à trouver une issue amiable, ce qui peut être pris en compte dans une éventuelle procédure judiciaire.

Comment saisir la CCAPEX ?

La saisine de la CCAPEX est une démarche simple et peut être initiée par le bailleur ou par les services sociaux. Voici les étapes :

1. **Constituer un dossier** : Préparez un dossier complet incluant :
 - Le contrat de location.
 - Les montants des impayés.
 - Les éventuels échanges avec le locataire (courriers de relance, mails).
 - Les actions déjà engagées (tentative de médiation, propositions d'échelonnement de la dette).
2. **Adresser une demande à la CCAPEX** : La demande doit être envoyée par courrier ou via les services en ligne dédiés (selon le département). Vous pouvez contacter la préfecture ou les services sociaux pour connaître les modalités spécifiques à votre zone géographique.
3. **Suivi de la procédure** : Une fois le dossier déposé, la commission analysera la situation et pourra proposer des solutions adaptées. Vous serez convoqué pour une réunion si nécessaire, afin de discuter des actions à mener.

A noter :

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

EXEMPLE LETTRE DE SAISINE CCAPEX

[Nom et prénom du bail
[Adresse]
[Code postal, Ville]

À l'attention de :
Monsieur/Madame le/la Président(e) de la CCAPEX
[Adresse de la CCAPEX / Préfecture]
[Code postal, Ville]

À [Ville], le [Date]

Objet : Saisine de la CCAPEX concernant des impayés de loyer

Madame/Monsieur,

Je me permets de vous saisir en votre qualité de président(e) de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX) concernant une situation d'impayés de loyer pour un logement dont je suis propriétaire.

Je suis bailleur d'un logement situé au [Adresse complète du logement], loué à [Nom et prénom du locataire] depuis le [Date de début du bail]. Depuis le [Date du premier impayé], le locataire n'a pas réglé les loyers, malgré plusieurs relances de ma part. À ce jour, le montant des impayés s'élève à [Montant des impayés en euros], correspondant aux loyers des mois de [mois concernés].

Malgré mes tentatives de résolution à l'amiable et les relances écrites effectuées, je n'ai reçu aucune réponse ou régularisation de la part du locataire. Dans ce contexte, et afin d'éviter d'en arriver à une procédure judiciaire coûteuse et préjudiciable pour les deux parties, je sollicite votre intervention.

Je souhaite que la CCAPEX puisse examiner cette situation et voir dans quelle mesure des solutions pourraient être envisagées pour aider le locataire à régulariser sa situation. Je suis bien entendu disposé à participer à toute démarche de médiation, à discuter d'un éventuel échelonnement de la dette ou à envisager toute autre solution proposée par la commission.

Je vous joins à cette lettre les documents nécessaires pour l'étude du dossier :

- Copie du contrat de bail,
- Relevé des loyers impayés,
- Copies des courriers de relance au locataire,
- (+ tout document utile)

Dans l'attente que cette démarche puisse permettre la résolution amiable de la situation, je vous prie de croire, Madame/ Monsieur le/la Président.e, en l'expression de mes salutations les plus respectueuses.

(Signature)

FICHE 7 : LE PLAN D'APUREMENT (ou échéancier)

En cas de difficulté pour payer votre loyer et les charges y afférentes, qu'il s'agisse d'une situation exceptionnelle liée à des difficultés momentanées ou plus sérieuses, il est important de **contacter rapidement votre locataire** afin de lui expliquer son obligation de reprendre le paiement du loyer et de chercher avec lui des solutions avant que la dette ne s'aggrave.

Des échanges avec votre locataire peuvent aboutir à l'établissement d'un **plan d'apurement**. Cet accord amiable, écrit, par lequel il s'engage à rembourser les impayés de loyers selon un calendrier précis.

Avantages :

- Il ne génère aucun frais pour les parties.
- Il formalise une entente.
- Vous percevez 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

Conseils :

- 1/ Etablir un décompte des sommes dues par le locataire
- 2/ Le locataire vérifie sa situation financière afin de calculer ses possibilités de remboursement en tenant compte de ses ressources et dépenses
- 3/ Vous devez veiller à ce que la mise en place de l'échéancier laisse au locataire un « restant à vivre » correspondant au minimum au RSA
- 4/ Vous pouvez conseiller le locataire de se rapprocher d'un travailleur social pour l'aider à rembourser sa dette
- 5/ A la demande du locataire, vous établissez un reçu de chaque versement effectué

Pour en savoir plus :

- www.caf.fr pour connaître le montant du RSA
- Modèle de reçu

MODELE COURRIER EN CAS DE PREMIER.S IMPAYE.S

[Nom et prénom du bailleur]
[Adresse]
[Code postal, Ville]

[Nom et prénom du locataire]
[Adresse du locataire]
[Code postal, Ville]

À [Ville], le [Date]

Madame/Monsieur [Nom du locataire],

Je me permets de vous contacter concernant le paiement du loyer du mois de [Mois concerné], d'un montant de [Montant du loyer], pour le logement situé au [Adresse complète du logement loué], que vous occupez en vertu du bail signé le [Date de signature du bail].

À ce jour, je constate que ce loyer n'a toujours pas été réglé, malgré l'échéance du [Date d'échéance du loyer]. Il se peut qu'il s'agisse d'un oubli ou d'une difficulté passagère. Afin d'éviter que la situation ne se complique, je vous invite à régulariser votre situation dans les plus brefs délais, ou à me faire part de toute difficulté que vous pourriez rencontrer.

Si vous avez déjà procédé au paiement, je vous remercie de bien vouloir ne pas tenir compte de cette lettre.

Je tiens à vous rappeler que des dispositifs d'aide existent pour les locataires en difficulté (aides au logement, Fonds de Solidarité pour le Logement - FSL).

Dans l'attente de votre retour ou du règlement du loyer, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

[Signature]
[Nom et prénom du bailleur]
[Coordonnées téléphoniques]
[Adresse email]

MODELE DE QUITTANCE DE LOYER

Je soussigné(e), [Nom et prénom du bailleur],
Demeurant à : [Adresse complète du bailleur],

Certifie avoir reçu de :

[Nom et prénom du locataire],
Demeurant à : [Adresse complète du logement du locataire],

La somme de (Montant du loyer en euros) €, correspondant au paiement du loyer pour le mois de (Mois et année), au titre de la location du logement situé à [Adresse complète du logement], conformément au contrat de bail signé le [Date de signature du bail].

Détail du paiement :

- Loyer mensuel : [Montant du loyer en euros]
- Charges (si applicables) : [Montant des charges en euros]
- Total payé : [Montant total en euros].

Fait à [Ville], le [Date].

Signature du bailleur :
[Nom et prénom]

MODELE PLAN D'APUREMENT DES LOYERS IMPAYES

Entre les soussignés :

[Nom et prénom du bail]

Demeurant à : [Adresse complète du bailleur]

Téléphone : [Numéro de téléphone]

Adresse e-mail : [Adresse e-mail]

Appelé « le bailleur »

Et

[Nom et prénom du locataire]

Demeurant à : [Adresse complète du logement loué]

Téléphone : [Numéro de téléphone]

Adresse e-mail : [Adresse e-mail]

Appelé « le locataire »

Relatif à la location concernant :

[Adresse complète du logement]

Loué en vertu du contrat de bail signé le [Date de signature du bail].

Ont convenu ce qui suit :

1. l'échelle de l'endettement locatif

Le locataire reconnaît avoir accumulé une dette de [Montant total des impayés en euros], envers le bailleur, correspondant aux loyers impayés des mois de [Période des impayés, ex. janvier 2024 à mars 2024].

2. Objet du plan d'apurement

Les parties se mettent d'accord sur un apurement de la dette selon les modalités définies ci-après, afin de permettre au locataire de régulariser progressivement les impayés.

3. Le remboursement

Le locataire s'engage à régler la somme de [Montant des impayés en euros], en plus de son loyer mensuel courant, selon les échéances suivantes :

- Paiement de [Montant de la première]. au plus tard le [Date de la première],
- Paiement de [Montant de la mise en échéance deuxième] au plus tard le [Date de la mise en échéance deuxième],
- Etc., jusqu'à apurement total de la dette au plus tard le [Date de la mise en échéance de la dernière].

4. Conditions générales

- Les paiements seront effectués par [préciser le virement : virement, chèque, etc.], aux mêmes modalités de règlement que pour le loyer courant.
- En plus de ces paiements, le locataire s'engage à payer le loyer et les charges [Montant du loyer chargé mensuel] à la date habituelle, sans retard.

5. Résolution du plan d'apurement

En cas de non-respect de l'une des échéances du plan d'apurement par le locataire, ou d'un nouveau défaut de paiement du loyer courant, le bailleur pourra résilier cet accord et entreprendre les démarches nécessaires pour recouvrer la totalité de la dette locative immédiatement et sans formalité supplémentaire.

6. Durée de l'accord

Cet accord est valable à compter du [Date] et prend fin dès le paiement intégral de la dette locative. À cette date, toute obligation au titre de ce plan d'apurement sera considérée comme remplie.

Fait à [Ville], le [Date].

En deux exemplaires, dont un remis à chaque partie.

Signature du bailleur :

[Nom et prénom du bailleur]
(Signature)

Signature du locataire :

[Nom et prénom du locataire]
Signature suivie de la mention « lu et
approuvé »

FICHE 8 : DECLARER LES IMPAYES

➤ Les aides au logement et le signalement de l'impayé à la CAF (ou à la MSA)

Dès 2 mois d'impayés de loyers, vous devez dans un délai de 2 mois informer la CAF.

L'organisme va conseiller la mise en place d'un plan d'apurement afin de poursuivre le versement de l'aide au logement. Le plan d'apurement devra être remis à la CAF dans un délai de 6 mois.

Dès réception du plan d'apurement, la CAF l'examine et l'approuve.

A défaut de viabilité, la CAF demande un nouveau plan compatible avec les ressources du locataire.

Le cas échéant, la CAF peut suspendre le versement de l'allocation logement.

La CAF veille tous les 6 mois à la bonne exécution du plan d'apurement par le locataire.

A noter : si vous percevez des aides en tiers payant et que vous manquez à vos obligations de déclaration des impayés, vous vous exposez à des sanctions : la CAF peut exiger le remboursement de l'aide au logement.

➤ A noter si cautionnement ou assurance :

Vous devez informer le locataire par LRAR du retard dans le paiement des loyers.

Si vous avez souscrit une assurance « impayés de loyers », vous devez respecter les délais imposés dans votre contrat d'assurance.

Si vous avez un cautionnement, vous êtes tenu d'adresser une copie de votre LRAR au garant personne physique pour l'informer des impayés de loyers et des conséquences encourues si le locataire ne règle pas sa dette.

EXEMPLE DE LETTRE A ADRESSER A LA CAUTION SOLIDAIRE POUR LOYER IMPAYE

Nom, Prénom du bailleur
Adresse
Numéro de téléphone
Adresse mail

Nom, Prénom de la caution
Adresse
Le [date]

Lettre recommandée avec accusé de réception

Objet : impayés de loyer

Madame, Monsieur,

Lors de la signature du contrat de bail, le [date de la signature du bail], concernant le logement situé au [adresse du logement], vous vous êtes portés caution solidaire du locataire [prénom et nom du locataire]. Ainsi, vous avez accepté d'assumer les éventuels défauts de paiement du locataire, portant sur son loyer et ses charges.

Je suis au regret de vous informer qu'à ce jour, et ce malgré mes relances, [prénom et nom du locataire] ne s'est pas acquitté de la somme due, à savoir [montant impayé par le locataire], correspondant au(x) loyer(s) du/des mois de [mois concerné(s)] par l'impayé.

De ce fait, je vous remercie de bien vouloir me transmettre le règlement de la somme due sous huitaine. Dans le cas contraire, je me verrai dans l'obligation de faire appel à la juridiction compétente, comme la loi le prévoit.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

[Signature du bailleur]

FICHE 9 : ZOOM SUR 2 SITUATIONS PARTICULIERES (abandon de domicile / le congé pour motif légitime et sérieux)

✓ L'abandon de domicile :

Vous vous trouvez face à un « départ à la cloche de bois » ?

Le locataire a quitté les lieux sans avoir adressé de préavis et sans avoir procédé à la remise des clés ?

Lorsque vous pensez que votre locataire a quitté les lieux (volets fermés, boîte aux lettres remplie...), vous devez lui adresser une mise en demeure par acte de commissaire de justice, afin qu'il justifie de son occupation dans le délai d'un mois.

S'il ne répond pas, le commissaire de justice constate l'abandon de domicile par :

- Procès-verbal des diligences qu'il a accomplies (recherche du destinataire de l'acte...),
- Un inventaire des biens laissés sur place précisant leur éventuelle valeur marchande

A ce stade, le contrat n'est pas encore résilié.

Pour cela, muni des pièces justificatives (dont le constat d'abandon dressé par le commissaire de justice), déposez une requête au Tribunal Judiciaire dans le but d'obtenir :

- La résiliation du contrat de location pour reprendre le logement
- La condamnation du locataire au paiement des sommes dues
- La décision inhérente au sort des meubles présents dans le logement

Vous serez tenu de faire signifier la décision rendue au locataire dans les 2 mois.

A compter de cette signification, le locataire a 1 mois pour faire opposition. Vous devez respecter ce délai si vous voulez relouer ou vendre le bien.

Conseil : Ne changez pas les serrures de la porte ou ne pénétrez pas dans le logement. A défaut de PV constatant l'abandon de domicile, le locataire est présumé l'occuper. Toute entrée dans le logement sans autorisation constitue une violation de domicile (sanction pénale).

Pour en savoir plus :

- Article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989
- Article 226-4 du code pénal

✓ Le congé pour motif légitime et sérieux :

Vous pouvez décider de ne pas poursuivre la location pour motif "légitime et sérieux" en invoquant par exemple les impayés de loyer de votre locataire.

À savoir

Le locataire peut contester ce motif et saisir le tribunal judiciaire dont dépend le logement loué. Le juge tranchera sur l'existence d'un motif "légitime et sérieux".

Protection liée à l'âge et aux ressources du locataire

Si le locataire est **âgé de plus de 65 ans** et dispose de ressources inférieures à un plafond réglementaire, vous ne pouvez lui donner congé que si vous lui proposez une **solution de relogement** correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

Cette protection s'applique aussi pour un locataire ayant à charge une personne âgée si les ressources du foyer sont inférieures à un certain plafond (fixé de manière réglementaire).

Cette mesure ne s'applique pas si vous êtes vous-même âgé de plus de 65 ans ou si vous disposez de faibles ressources.

Délai de préavis à respecter avant le terme du bail

Dans le cadre d'un logement non meublé, vous devez respecter un délai de préavis de 6 mois avant le terme du bail.

Le délai commence à courir à compter de la réception de votre LRAR ou de la remise en main propre contre signature d'un reçu (à défaut, le délai ne court pas, les loyers et charges continuent d'être dus et il sera nécessaire de faire appel à un commissaire de justice afin de faire courir le délai).

Précisions : si la LRAR a été envoyée avant le préavis, le délai commencera à courir à partir de ce dernier.

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

Pour en savoir plus :

- Article 15 de la loi du 6 juillet 1989
- Article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989

FICHE 10 : LE CONCILIATEUR DE JUSTICE

Le **conciliateur de justice** est un acteur clé pour régler les conflits de manière amiable et éviter une procédure judiciaire. Il intervient gratuitement pour faciliter le dialogue entre les parties et trouver des solutions équitables, notamment en cas d'impayés de loyer.

Il est un bénévole nommé par le tribunal, ayant pour mission de favoriser la résolution amiable des conflits civils, y compris les litiges liés à des impayés de loyer. Il intervient dans les litiges de la vie quotidienne entre particuliers ou entre un particulier et une entreprise, comme dans le cas d'un bailleur et son locataire.

Le recours au conciliateur de justice présente plusieurs avantages pour un bailleur en situation d'impayés de loyer :

- **Gratuité** : Le service est totalement gratuit pour le bailleur et le locataire.
- **Rapidité** : La procédure est plus rapide qu'un procès, et les réunions de conciliation peuvent être organisées dans un délai court.
- **Accord amiable** : Le conciliateur favorise un dialogue constructif afin de trouver une solution mutuellement acceptable, évitant ainsi une dégradation de la relation avec le locataire.
- **Éviter la procédure judiciaire** : Si une solution est trouvée, elle permet d'éviter d'engager une procédure judiciaire longue et coûteuse.

La démarche pour faire appel à un conciliateur est simple et accessible à tout bailleur confronté à des impayés :

1. **Prendre contact avec le conciliateur de justice** : Vous pouvez contacter le conciliateur le plus proche de chez vous. Les coordonnées sont disponibles auprès de la mairie, du tribunal de proximité ou sur les sites des services publics.
2. **Déposer une demande** : La demande se fait par simple courrier, exposant les faits du litige et le montant des impayés. Il est aussi possible de se rendre directement aux permanences des conciliateurs dans les mairies ou les tribunaux.
3. **Rencontre avec le locataire** : Le conciliateur organisera une rencontre entre vous et le locataire. Au cours de cette réunion, il facilitera les échanges et cherchera une solution amiable (rééchelonnement de la dette, délai de paiement, etc.).
4. Si un accord est trouvé, il est formalisé par un **constat d'accord** signé par les deux parties. Ce document a la même valeur juridique qu'un contrat et peut être homologué par un juge, ce qui le rend exécutoire.
5. En cas d'échec de la conciliation, vous conservez la possibilité de saisir le tribunal pour engager une procédure d'expulsion. Cependant, avoir tenté une conciliation montre votre bonne foi devant le juge.

Il est conseillé de faire appel au conciliateur dès que les négociations avec le locataire échouent ou que la situation semble bloquée. Ce recours peut être envisagé **dès les premiers mois d'impayés**, après une tentative amiable.

Rappel important : Le conciliateur de justice est un atout pour les bailleurs qui souhaitent éviter des procédures judiciaires longues et coûteuses tout en trouvant une solution rapide et amiable aux problèmes d'impayés. Son intervention est à privilégier avant de lancer une procédure judiciaire, car elle permet de maintenir une relation apaisée avec le locataire.

Pour en savoir plus :

➤ www.conciliateurs.fr

FICHE 11 : LES DIFFERENTS MOYENS DE RECOUVREMENT

➤ La saisie sur rémunération

Muni d'un jugement rendu par le Juge judiciaire constatant l'existence d'une somme due, vous pouvez faire saisir la rémunération de votre locataire par un commissaire de justice auprès de son employeur (barème tenant compte du montant du salaire et du nombre de personnes à charge du locataire qui doit toujours disposer d'un minimum vital (RSA)).

➤ La saisie attribution

Muni d'un jugement rendu par le juge judiciaire constatant l'existence d'une somme due, vous pouvez saisir entre les mains d'un tiers (une autre personne) la somme due par le locataire.

La saisie attribution ne porte que sur une somme d'argent qui ne doit pas être une rémunération du travail.

➤ L'injonction de payer

Elle vous permet d'obtenir sur requête une ordonnance portant injonction de payer au débiteur sans prononcer d'expulsion ou de résiliation du bail.

➤ La saisie-vente

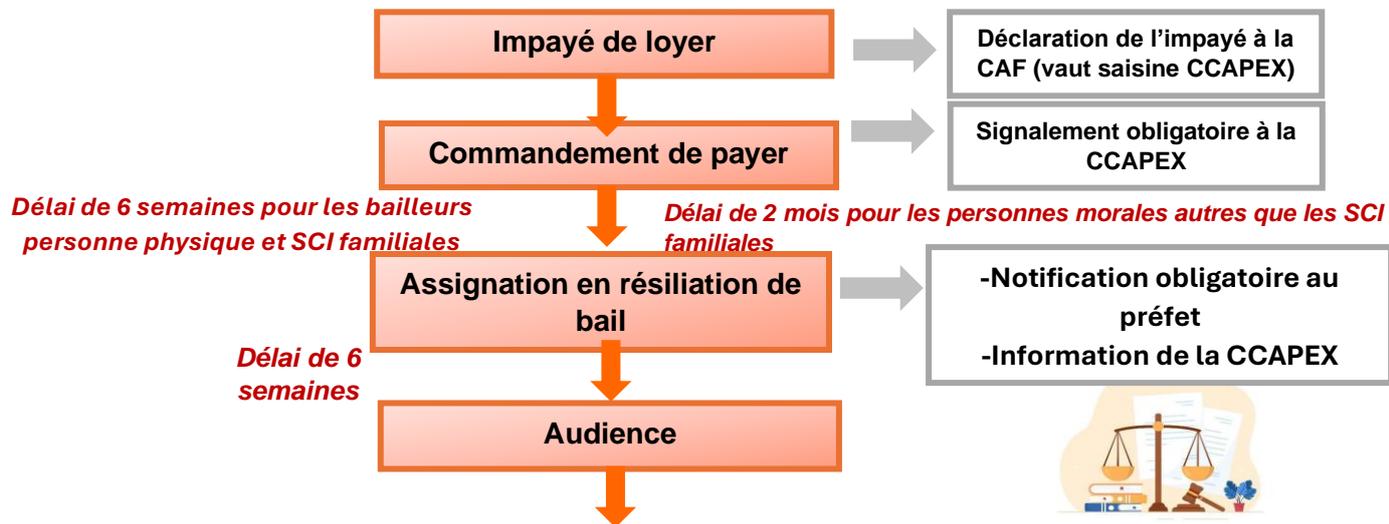
Muni d'un jugement rendu par le Juge judiciaire constatant l'existence d'une somme due, après signification d'un commandement de payer demeuré infructueux, elle vous permet de saisir les meubles ayant une valeur marchande au domicile du locataire (procédure subsidiaire en deçà d'un certain montant : vous seriez tenu d'engager une saisie-attribution ou une saisie des rémunérations).

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)

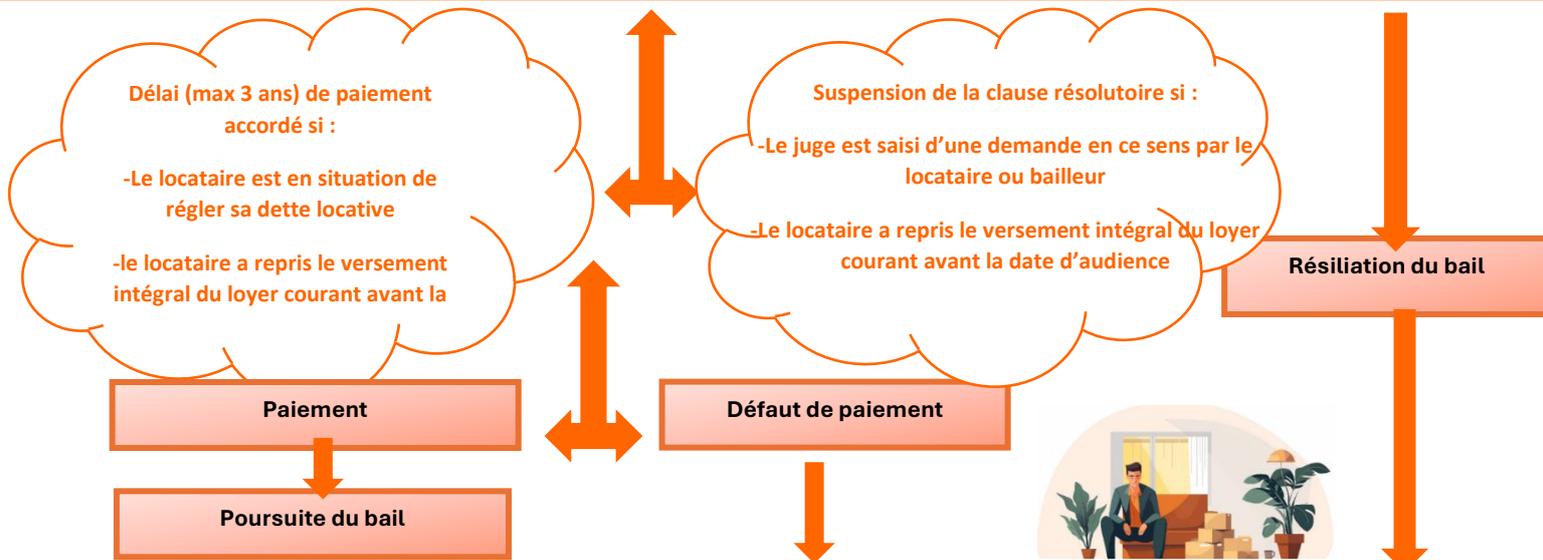
Pour en savoir plus :

- Tous les formulaires disponibles sur www.service-public.fr
- Article L226-4-2 du code pénal

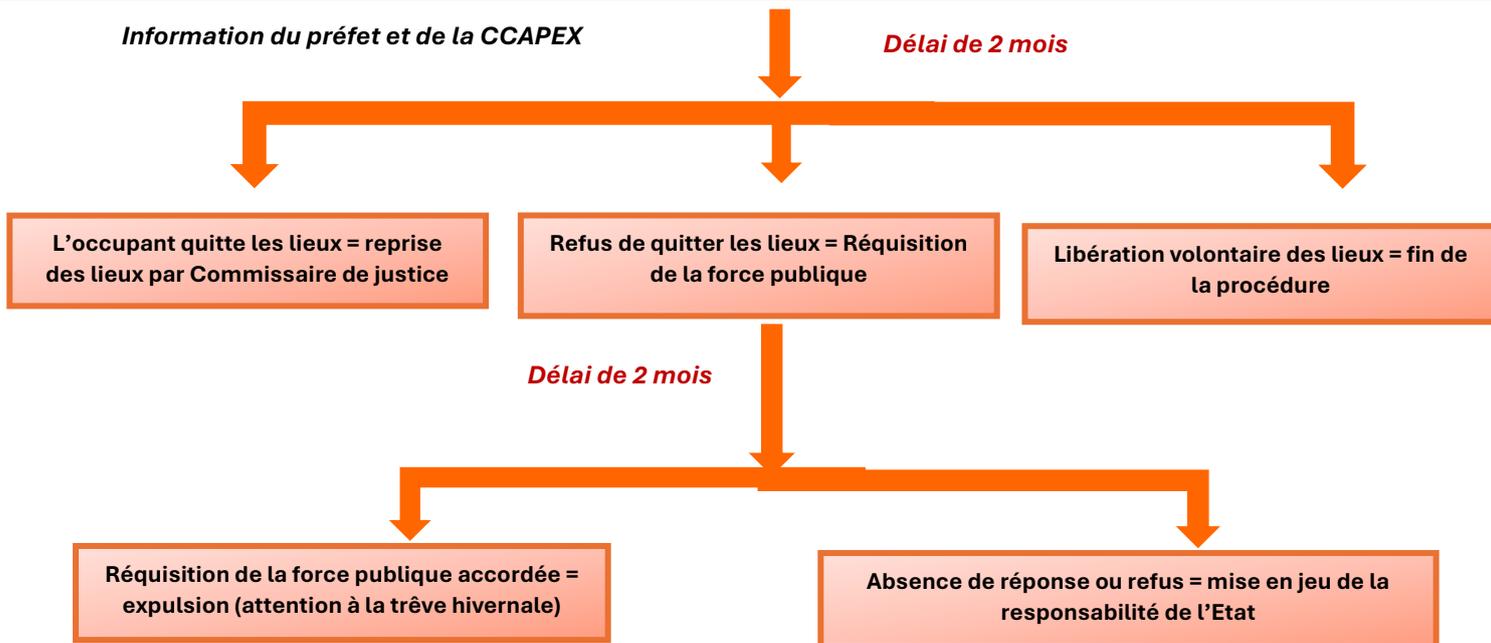
FICHE 12 : SCHEMA DE LA PROCEDURE



Décision de justice



Commandement de quitter les lieux



FICHE 13 : LES ELEMENTS A PREPARER AVANT L'AUDIENCE

Devant le tribunal judiciaire, la charge de la preuve vous revient en tant que demandeur.

Vous devez fournir tous les éléments de preuve en votre possession.

Le locataire est également en droit de rapporter ses propres éléments de preuve pour se défendre.

Focus sur les preuves :

La procédure étant contradictoire (chaque partie fait valoir ses prétentions), chaque partie est **en droit** avant l'audience d'avoir communication de tous les éléments de preuve qui seront présentés lors de l'audience. L'adversaire pourra y répondre en fournissant d'autres éléments de preuve. S'il estime ne pas avoir eu le temps d'y répondre, il pourra demander le renvoi de l'affaire à une date ultérieure.

Quels documents ?

1. Le bail
2. L'acte de caution solidaire, le cas échéant
3. Le tableau récapitulatif des dettes, avec le montant à jour des sommes dues, actualisées au jour de l'audience
4. Les documents adressés à la CAF/MSA : proposition de plan d'apurement, difficultés pour le mettre en place, refus ou absence de réponse, décompte des aides au logement et des sommes perçues depuis la mise en demeure ou le commandement de payer
5. Les actes de procédure : la demande formulée et le fondement juridique, le commandement de payer, l'assignation
6. Tous les documents écrits susceptibles d'être produits en justice : mises en demeure, propositions d'échéanciers. On parle parfois de commencement de preuve par écrit : ce sont les correspondances, factures, emails, SMS, lettre, le juge peut ne pas retenir ces documents. En ce qui concerne les courriels et SMS, ils ne peuvent être retenus que lorsqu'ils ont fait l'objet d'une réponse. Des enregistrements réalisés à l'insu d'une partie ne peuvent être présentés comme preuve, car ils n'ont pas été obtenus de manière légale, en revanche, un message laissé sur un répondeur peut être utilisé, car celui qui a laissé le message est conscient de son enregistrement
7. Tous les éléments permettant au juge d'apprécier la situation du bailleur. En effet, il est possible de faire valoir auprès du juge les 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...

FICHE 14 : LE SURENDETTEMENT ET L'IMPAYE

La procédure de surendettement intervient quand le locataire se trouve dans l'impossibilité de régler l'ensemble des dettes actuelles et à venir.

La notion de dette se définit comme tous les engagements pris par le locataire qu'il n'est pas en mesure d'exécuter : paiement de la facture de gaz, d'eau et d'assurance locative, crédits à la consommation, le loyer ...

Les situations soumises à la commission de surendettement sont appréciées au regard de l'ensemble des ressources du locataire, des futures échéances et de sa bonne foi.

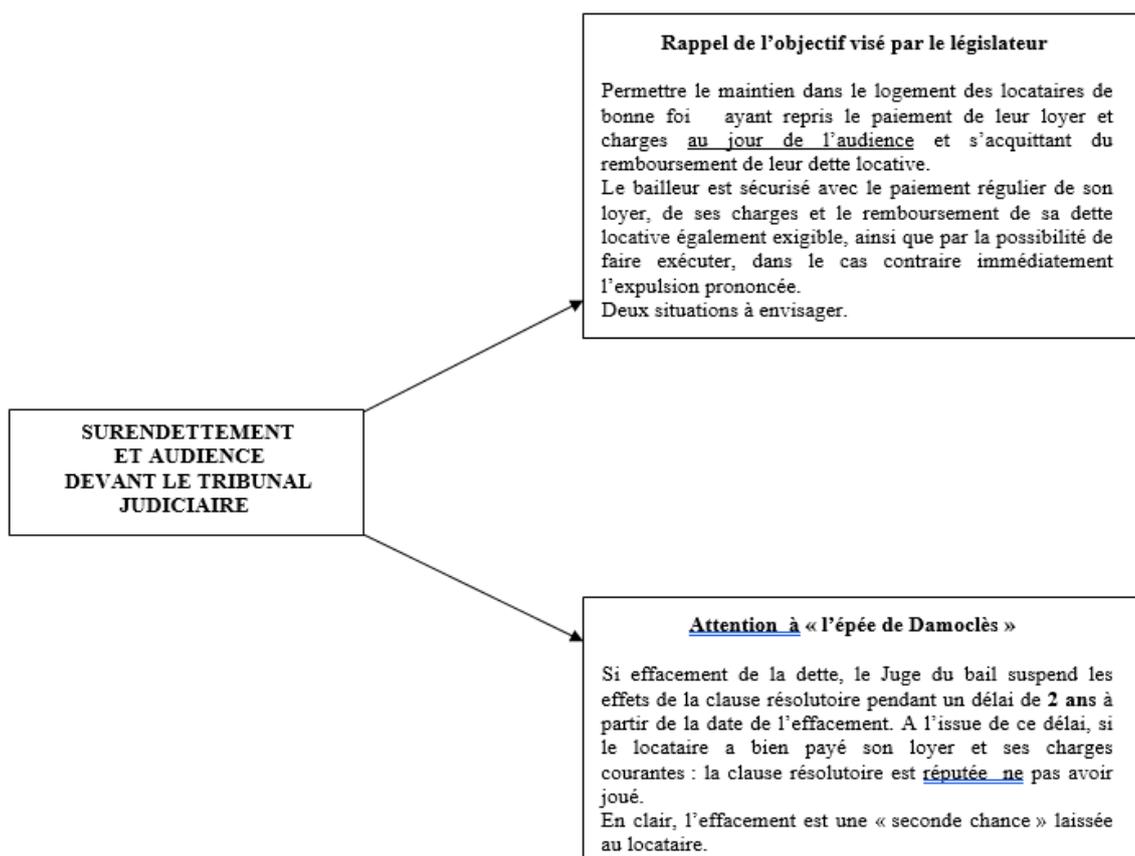
La Commission de surendettement dispose d'un délai de 3 mois pour décider de la recevabilité ou non du dossier du locataire.

Le versement de l'aide au logement est maintenu, malgré l'existence d'impayés de loyers pendant le délai prévu pour l'orientation du dossier de surendettement.

Dans le cas où le locataire connaît une suspension de l'aide au logement, elle est rétablie en raison de la recevabilité du dossier.

Le locataire est tenu de continuer le règlement du loyer et des charges et ce, même après le dépôt du dossier de surendettement.

Articulation entre la procédure de résiliation judiciaire du bail / expulsion et la procédure de surendettement : **ce qu'il faut retenir :**



LEXIQUE

Aide juridictionnelle :

L'état accorde aux personnes dont les revenus sont inférieurs à un certain montant une aide financière en prenant en charge la totalité ou une partie des frais de procédure et d'expertise, les honoraires d'avocats (...). Elle est toutefois accordée sous conditions de ressources. La demande se fait auprès du tribunal judiciaire.

Assignment :

C'est un acte de procédure qui est délivré par un commissaire de justice, il s'agit d'une convocation pour se présenter devant le tribunal judiciaire. Le demandeur invite le destinataire à faire valoir ses arguments, demandes à l'audience du tribunal.

Le commissaire de justice doit transmettre l'assignation au préfet 6 mois avant la date de l'audience pour permettre un diagnostic social et financier de la situation du locataire qui sera transmis au juge.

Audience :

Séance au cours de laquelle le juge entend les parties ou leur représentant pour prendre connaissance de leur demande. Si une partie ne se présente pas devant le juge, il ne peut faire valoir ses arguments. Il est donc indispensable de se présenter.

Bail ou contrat de location :

Il s'agit d'un contrat où l'une des parties (le bailleur) s'engage à procurer à l'autre partie (le locataire) la jouissance d'un logement, pendant une durée donnée et moyennant un prix (loyer) que le locataire s'engage à payer.

Bonne foi :

La bonne foi traduit le comportement d'une personne qui, par bonne intention et honnêteté, se conforme aux règles de droit en vigueur. Elle est toujours présumée.

CCAPEX (Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions) :

Cette commission regroupe des acteurs locaux de la prévention des expulsions, son but est de trouver une solution pour traiter l'impayé ou faciliter le relogement des locataires en grande difficulté dans chaque département.

Clause résolutoire :

Permet la résiliation de plein droit en cas de manquement d'une partie à son obligation contractuelle (paiement du loyer, des charges, versement du dépôt de garantie, souscription de l'assurance). Elle est prévue dans le contrat de location.

Commandement de payer (CDP) :

C'est un acte délivré par un commissaire de justice qui oblige une personne à exécuter ses obligations dans les 2 mois. Les frais sont à la charge du locataire qui a une dette à régler. Ce commandement doit obligatoirement notamment mentionner la possibilité de saisir le FSL (Fonds de Solidarité Logement) et ses coordonnées, le montant du loyer mensuel et des charges, et le décompte de la dette.

Commandement d'avoir à libérer les locaux :

C'est un acte délivré par un commissaire de justice qui ordonne aux occupants du logement de quitter les lieux dans un délai de 6 mois.

Le commissaire de justice doit envoyer une copie du commandement au préfet qui va à son tour informer la CCAPEX et signaler aux occupants la possibilité de saisir la commission de médiation afin de demander un relogement au titre de DALO (Droit Au Logement Opposable).

Concours de la force publique :

Lorsque le juge a prononcé l'expulsion, si les occupants refusent de quitter les lieux, le propriétaire bailleur, par l'intermédiaire du commissaire de justice, demande au préfet l'assistance de la police ou de la gendarmerie pour libérer les lieux.

Décision de justice :

Jugement de fond : c'est une décision de justice à l'examen par le juge d'un litige qui oppose deux parties.

Ordonnance de référé : Décision de justice rendue dans des délais plus brefs (variables en fonction des tribunaux) pour les demandes urgentes et pour lesquelles il n'y a pas de contestation sérieuse.

Délai de paiement :

Le juge peut accorder des délais de paiement, lorsque le locataire est en mesure de régler sa dette locative. Ces délais de paiements sont accordés dans la limite de trois ans maximum. Le juge peut vérifier directement tout élément constitutif de la dette locative et s'assurer du respect de l'obligation du bailleur de délivrer un logement décent. Le juge peut accorder des délais, que le locataire soit présent ou non à l'audience. Il est toutefois important que le locataire demande ces délais de paiement directement à l'audience.

Délai de relogement :

Malgré la résiliation du bail et la décision d'expulsion, l'occupant du logement peut demander un délai de grâce pour se reloger, dès lors que son relogement ne peut intervenir dans des conditions normales. Le juge tient compte des situations respectives du propriétaire et de l'occupant pour accorder des délais, qui sont de 1 mois minimum à 1 an maximum.

Délibéré :

La décision de justice n'intervient pas le jour de l'audience, elle est « mise en délibéré » : c'est la date ultérieure ou le jugement sera prononcé.

Diagnostic Social et Financier (DSF) :

C'est une évaluation sociale et financière de la situation du ménage assortie de propositions pour régulariser la dette locative de la personne suivie, ou la mise en place de solutions (plan d'apurement, commission de surendettement, relogement...). Il est réalisé par un travailleur social et transmis au juge afin qu'il ait pleinement connaissance de la situation des parties.

FSL (Fonds de Solidarité Logement) :

Ce fonds accorde des aides financières aux personnes qui rencontrent des difficultés pour assurer les dépenses de leur logement (factures, loyers...), facilitant ainsi l'accès et le maintien dans le logement par le biais de ces aides financières.

Impayés :

Définition générale : Le contrat de location détermine le montant du loyer et sa date de versement par le locataire. Si le locataire ne paie pas son loyer à la date prévue, il sera considéré comme en impayé. Le propriétaire pourra engager diverses procédures : actionner son assurance loyers impayés, la caution, engager une procédure... La loi oblige le locataire à payer son loyer à la date convenue dans le bail. Le moindre retard de paiement entraîne un impayé de loyer.

Définition CAF (Caisse d'Allocations Familiales) /MSA (Mutualité Sociale Agricole) : Lorsque le locataire perçoit une aide au logement (AL ou APL), il existe une définition spécifique de l'impayé. Suite à un impayé, le bailleur doit le

déclarer à la CAF - MSA. La définition de l'impayé est identique en APL ou AL, mais il faut distinguer s'il s'agit d'un versement direct à l'allocataire ou d'un versement en tiers payant.

Définition de l'impayé - AL versée directement à l'allocataire : L'impayé de dépense de logement (loyer + charges locatives) est constitué lorsque la dette représente une somme au moins égale à 2 fois le montant mensuel total du loyer et charges.

Définition de l'impayé - APL ou AL versée en tiers payant : L'impayé de dépense de logement (loyer + charges locatives) est constitué lorsque la dette représente une somme qui est au moins égale à deux fois le montant mensuel net du loyer et charges. Le montant mensuel net du loyer + charges est égal au loyer et charges figurant dans le bail déduction faite de l'APL ou AL (loyer et charges – APL ou AL).

Indemnités d'occupation :

C'est la contrepartie financière de l'occupation du logement, lorsque le bail a été résilié et que le locataire se maintient dans les lieux. Cette indemnité correspond fréquemment au montant du loyer + charges.

Mise en demeure :

C'est une lettre de réclamation adressée par une des parties à l'autre, dans le cadre d'un litige. Il est demandé à la partie ne remplissant pas ses obligations, de les accomplir, dans un délai donné sous peine de poursuites. Elle est généralement envoyée en lettre recommandée avec accusé de réception.

Moratoire :

Il s'agit d'un délai accordé au locataire pendant lequel le bailleur ne peut poursuivre le paiement de la dette. Ce moratoire peut être accordé par le juge, la commission de surendettement.

Occupant sans droit ni titre :

C'est une personne ne disposant pas de droit d'occupation sur un logement.

Plan d'apurement :

Plan de remboursement amiable, formalisé par écrit, prévoyant l'étalement dans le temps du règlement de la dette. Il se nomme également « échéancier de paiement ».

Recours à la force publique :

En cas de refus des occupants de quitter les lieux suite à l'expulsion prononcé par le juge, le propriétaire bailleur, par l'intermédiaire de l'huissier peut demander au préfet l'assistance de la police ou de la gendarmerie pour libérer les lieux.

Résiliation du bail :

Procédure par laquelle le propriétaire et/ou le locataire décide de mettre fin au contrat de bail qui les lie. La résiliation du bail est prononcée par le juge.

Signification :

Il s'agit d'un acte d'huissier apportant à l'intéressé la connaissance des décisions de justice. Si cette formalité n'est pas remplie, le jugement ne peut pas être exécuté.

Sommation de payer :

Il s'agit d'une mise en demeure de payer, transmise au débiteur par un acte d'huissier ou par lettre recommandée avec avis de réception. Les frais sont à la charge du propriétaire bailleur.

Surendettement :

Incapacité de faire face aux charges courantes et de pouvoir poursuivre le remboursement des crédits et arriérés. La recevabilité d'un dossier de surendettement et son évolution ont des conséquences importantes en matière de procédure d'expulsion.

Tiers-payant :

La CAF la MSA versent l'aide au logement (Allocation Logement ou Aide Personnalisée au Logement) directement au propriétaire qui la déduit du montant du loyer.

Trêve hivernale :

Du 1^{er} novembre au 31 mars, aucune expulsion ne peut intervenir. Cette trêve ne s'applique pas lorsque le relogement de la famille est assuré dans des conditions normales ni au logement étudiant occupé sans satisfaire les conditions requises. Elle n'empêche pas non plus le propriétaire bailleur de délivrer un congé dans les conditions légales.