

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL.

L'ADIL vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

**Contactez l'ADIL de votre département au 0 805 16 00 75**  
(appel gratuit depuis un poste fixe).

**ADIL33**  
105, Avenue Emile Counord  
33300 BORDEAUX  
Tél. 05 57 10 09 10  
Fax 05 56 69 12 24



ANIL / AGENCE NATIONALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

IMPAYÉS DE LOYERS

locataires

Prévenir  
et faire face  
aux impayés de loyers

Réagissez au plus vite



L'ADIL VOUS CONSEILLE, CONSULTEZ-LA !

## Vous venez de recevoir un commandement de payer concernant votre logement

Vous avez une dette de loyer ou de charges à l'égard de votre propriétaire bailleur et vous venez de recevoir un commandement de payer.

Attention : cette situation peut rapidement aboutir à un jugement ordonnant votre expulsion.

Pour l'éviter, réagissez au plus vite !

### Comment réagir ?

#### 1 Vous ne contestez pas la somme réclamée par votre propriétaire bailleur

■ Vous payez la totalité de la dette et les frais d'actes d'huissier, avant la fin du délai de 2 mois : la procédure prend fin et le bail se poursuit.

■ Vous ne pouvez pas payer la totalité de la dette dans les 2 mois : avant l'expiration de ce délai, tentez de négocier l'étalement de la dette directement avec votre propriétaire bailleur ou par l'intermédiaire de l'huissier. Il est indispensable de formaliser cet accord par écrit et de respecter les modalités de paiement.

■ Si votre location a fait l'objet d'une garantie (GRL®-Garantie des risques locatifs, Garantie LOCA-PASS, ...), vous serez contacté par l'organisme gestionnaire de la garantie : répondez à sa demande.

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

Vous avez intérêt à saisir le juge d'instance dans les délais les plus brefs pour faire trancher le litige qui vous oppose au propriétaire bailleur. Contactez votre ADIL.

Elle pourra vous expliquer ce que vous pouvez faire (procédures, etc...) et vous orienter.

2

Attention : la contestation d'une dette ou un litige avec le propriétaire bailleur ne vous dispense pas du paiement de votre loyer.

Des mesures de saisie (meubles, compte bancaire) peuvent déjà être prises à votre encontre dès ce stade de la procédure.

**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 (mairie, centre médico-social, commission d'action sociale d'urgence...), ils vous orienteront vers le dispositif le plus adapté :

- La Caisse d'allocations familiales (CAF) ou la Mutualité sociale agricole (MSA) peut examiner votre situation, allouer des aides si les conditions sont réunies, maintenir ou reprendre le versement des aides suspendues, mettre en place un plan d'apurement, ...
- Le Fonds de solidarité logement (FSL), sollicité directement ou par l'intermédiaire d'un travailleur social, peut vous accorder des aides pour régler votre dette.
- La commission de surendettement peut trouver des solutions afin de vous aider à apurer vos dettes si vous n'arrivez pas à y faire face.
- Différents acteurs peuvent vous aider à rechercher un nouveau logement si nécessaire.

Si les démarches ou la négociation que vous avez entreprises avec votre propriétaire bailleur sont formalisées par un accord écrit, celui-ci peut décider de ne pas saisir le tribunal.

À noter : en fonction des circonstances, l'huissier de justice, la CAF ou votre bailleur devra prévenir la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) dès le commandement de payer ou ultérieurement. 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.

3

## Vous venez de recevoir une assignation à comparaître devant le tribunal

Une assignation à comparaître devant le juge d'instance vient de vous être remise. Cette convocation au tribunal est importante car cette procédure peut conduire à la résiliation de votre bail et à votre expulsion.

Vous avez deux mois pour agir à compter de la remise de cette assignation et entamer des démarches pour trouver une solution avant l'audience.

Sous certaines conditions l'aide juridictionnelle peut vous aider à prendre en charge les frais de procédure (avocats, huissiers).

Certaines assurances ou banques proposent également, dans le cadre de leurs contrats, une protection juridique. Renseignez-vous auprès de votre ADIL.

### Comment réagir ?

Avant l'audience, un diagnostic financier et social de votre situation sera établi et pourra proposer des solutions pour le règlement de votre dette ou votre relogement. Il permet au juge de disposer d'éléments suffisants sur vos ressources, vos charges, les causes de l'impayé, ...

- ✓ Il est important de répondre rapidement à la demande du service chargé d'établir le diagnostic financier et social destiné au juge.
- ✓ Dans tous les cas, présentez-vous au tribunal ou faites-vous représenter par un avocat ou un parent.
- ✓ Préparez votre passage devant le juge : expliquez-lui votre situation et faites des propositions. Le juge est prêt à vous écouter. Pour apprécier votre bonne foi et prendre sa décision, il a besoin de connaître votre situation familiale (divorce, veuvage...), professionnelle et économique (chômage, retraite,...). Munissez-vous de vos justificatifs.

4

Vous pouvez demander des délais pour payer votre dette ou quitter le logement. Pour prendre sa décision, à l'issue de l'audience ou ultérieurement, le juge tient compte de vos arguments et de ceux de votre propriétaire bailleur, présentés lors de l'audience.

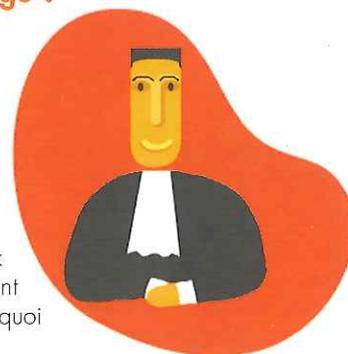
### Que peut faire le juge ?

Le juge a deux possibilités. S'il estime que vous êtes en mesure de régler votre dette, il peut vous accorder des délais de paiement et ne pas résilier le bail.

Dans ce cas, respectez bien le plan d'apurement prononcé par le juge, sans quoi le bail sera résilié.

Il peut également 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.

Le juge peut tenir compte de la non-décence de votre logement dans sa décision.



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

*Trouvez les coordonnées de votre ADIL sur [www.anil.org](http://www.anil.org)*

5