

PRÉVENTION DES EXPULSIONS

GUIDE POUR LES LOCATAIRES



Octobre 2024
DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DE L'EMPLOI, DU TRAVAIL, DES SOLIDARITÉS,
DE LA PROTECTION DES POPULATIONS



1

L'ACCÈS À LA
LOCATION, P4

2

LA RÉDACTION DU
CONTRAT

3

L'EXÉCUTION DU
CONTRAT

4

LES IMPAYÉS DE
LOYER

ANNEXES

GLOSSAIRE

1

L'ACCÈS À LA LOCATION

FICHE N°1 : JE CONSTITUE MON DOSSIER LOCATAIRE

QUELS SONT LES DOCUMENTS QUE JE DOIS METTRE À DISPOSITION AU PROPRIÉTAIRE BAILLEUR ?

Avant la signature du bail, le propriétaire peut exiger certains documents pour s'assurer de votre identité et de votre niveau de ressources. Les documents susceptibles de vous être demandés sont prévus par décret du 5 novembre 2015, qui sont les suivants :

Une **pièce justificative d'identité** en cours de validité, comportant la photographie du titulaire parmi les documents suivants :

- Carte nationale d'identité française ou étrangère ;
- Passeport français ou étranger ;
- Permis de conduire français ou étranger ;
- Document justifiant du droit au séjour du candidat en cours de validité.

Une seule **pièce justificative de domicile** parmi les documents suivants :

- Trois dernières quittances de loyer ;
- Attestation d'élection de domicile (attestation de domiciliation par CCAS)
- Attestation sur l'honneur de l'hébergeant indiquant que le candidat locataire réside à son domicile ;
- Dernier avis de taxe foncière ou, à défaut, titre de propriété de la résidence principale.

Un ou plusieurs **documents attestant des activités professionnelles** :

- Contrat de travail ;
- Carte d'étudiant ou certificat de scolarité pour l'année en cours ;
- Extrait K ou Kbis du registre du commerce et des sociétés de moins de trois mois ;
- Toute pièce récente attestant de l'activité professionnelle (attestation employeur, etc.).

Un ou plusieurs **documents attestant des ressources** :

- Avis d'imposition N-1 ;
- Trois derniers bulletins de salaires ;
- Justificatifs de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales des trois derniers mois ;
- Attestation de simulation de l'organisme payeur ou simulation relative aux aides au logement ;
- Titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière ;
- Avis d'attribution de bourse pour les étudiants boursiers ;
- Justificatif de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers.



COMMENT RASSURER UN BAILLEUR AVEC MON DOSSIER DE CANDIDATURE ?

Dans un premier temps, assurez vous que votre dossier de candidature soit complet pour maximiser vos chances d'avoir le logement de votre choix.

Ensuite, le bailleur peut vous demander une caution (voir fiche n°2). En effet, la caution rassure le bailleur sur les problématiques de loyers et charges impayés : elle s'engage auprès du bailleur à payer à votre place si vous ne pouvez pas remplir vos engagements.

QUI PEUT M'AIDER À MONTER UN DOSSIER DE CANDIDATURE POUR UNE LOCATION ?

Vous pouvez constituer votre dossier de location numérique pour un logement privé sur la plateforme DossierFacile. Ce service est gratuit et facilitera l'organisation de vos recherches.

Cliquez sur le lien suivant : <https://www.dossierfacile.logement.gouv.fr/>

COMMENT PRENDRE EN COMPTE LES AIDES AU LOGEMENT ?



Qu'entend-on par « Aides au logement » ? Il s'agit principalement d'APL (Aide Personnalisée au Logement), d'ALF (Allocation de Logement Familial) et d'ALS (Allocation de Logement Social) qui sont des aides versées par la CAF (Caisse des Allocations Familiales) ou la MSA (Mutualité Sociale des Agricoles) pour aider les locataires à payer leur loyer.

Informez-vous : Vous pouvez vous renseigner directement auprès de la CAF ou de la MSA ou sur leur site internet.

Calcul du loyer résiduel : Vous pouvez calculer le montant des aides pour vous donner une idée du montant qu'il vous restera à payer auprès de votre propriétaire bailleur.

Attention ! Ces aides ne peuvent être considérées comme sources de revenus. En effet, leur montant varie en fonction des ressources, de la composition familiale et du montant du loyer. Ainsi, ces aides sont fluctuantes dans le temps (naissance d'un enfant, perte d'emploi, jeune majeur quittant le foyer familial, etc.) et ne peuvent être prisent en considération dans le calcul du ratio.

FICHE N° 2 : JE ME RENSEIGNE SUR LES DIFFÉRENTES GARANTIES

Afin de sécuriser le paiement des loyers, le propriétaire bailleur peut :

- Demander une caution physique (simple ou solidaire) ;
- Demander la garantie Visale (<https://www.visale.fr/>) ;
- Souscrire à une assurance « loyers impayés ».

LA CAUTION PHYSIQUE (SIMPLE OU SOLIDAIRE) :

Le garant, souvent appelé « caution », est la personne (souvent un proche) qui s'engage auprès du propriétaire bailleur à se substituer au locataire en cas d'impayé de loyers ou de charges. Pour être valable, cet engagement doit être formalisé par un acte de cautionnement et doit inclure des mentions obligatoires. Il doit être écrit sur un document séparé ou directement inclus dans le bail, entre le propriétaire et le locataire. Il doit être obligatoirement signé par la caution !

Le cautionnement est un acte lourd de conséquences : si vous ne payez pas le loyer ou vos charges, le bailleur peut demander à la caution le paiement des sommes et, le cas échéant, entamer une procédure à son encontre. Il est possible que plusieurs personnes se portent caution pour un même locataire.

La caution devra justifier de son identité et du niveau de ses ressources (*voir fiche 3*).

QUEL NIVEAU D'ENGAGEMENT ?

La caution peut être simple ou solidaire :

Caution simple : En cas d'impayé, le propriétaire bailleur ayant pris une caution simple doit d'abord exiger le paiement auprès de vous, avant de solliciter la caution. En présence de plusieurs cautions simples, chacune sera redevable des sommes dues.

Caution solidaire : Le propriétaire bailleur ayant pris une caution solidaire, peut s'adresser directement à n'importe quelle caution pour la totalité de la dette. Il faut que l'acte de cautionnement comporte une clause de solidarité.

QUELLE EST LA DURÉE DU CAUTIONNEMENT ?

La durée peut être à durée déterminée ou indéterminée :

Si la caution s'engage pour une durée déterminée, elle est tenue jusqu'à la date prévue dans l'acte de cautionnement, sans possibilité de résiliation anticipée. Au-delà de la date, la caution est libérée de ses obligations.

Par exemple, si la caution s'engage pour la durée du bail initial de 3 ans et un renouvellement : elle est alors engagée pour 6 ans. Si le bail se poursuit au-delà, la caution est libérée de ses obligations, elle ne doit plus rembourser les sommes dues postérieurement à cette date.

Si la caution s'engage pour une durée indéterminée ou non précisée, elle peut résilier l'acte de cautionnement à tout moment, résiliation qui prendra effet au terme du bail en cours.



QUEL TYPE DE CAUTIONNEMENT POSSIBLE QUAND LE PROPRIÉTAIRE BAILLEUR EST UNE PERSONNE MORALE SCI NON FAMILIALE OU SARL ?

Lorsque le propriétaire bailleur est une personne morale SCI non familiale ou SARL, ses possibilités sont plus limitées. En effet, un cautionnement ne peut être demandé que sous certaines conditions :

- S'il est apporté par un Fonds de solidarité pour le logement (FSL) ;
- S'il est apporté par une association à laquelle un FSL ou un fonds local accorde sa garantie ;
- S'il est apporté par tout organisme ou association qui apporte, à titre gratuit, sa caution.

LA GARANTIE VISALE

La garantie VISALE (Visa pour le logement et l'emploi) est, un dispositif gratuit d'Action Logement. C'est un cautionnement qui couvre les impayés de loyers et les dégradations locatives éventuelles, pendant toute la durée du bail, dans la limite de 36 mensualités de non-paiement.

En savoir plus : <https://www.visale.fr/visale-pour-les-bailleurs/avantages/>

CERTAINES CONDITIONS DOIVENT ÊTRE REMPLIES POUR BÉNÉFICIER DE LA GARANTIE VISALE :

Conditions inhérentes au logement :

- Doit être conforme à la loi du 6 juillet 1989 et intégrer une clause résolutoire ;
- Doit avoir un loyer charges comprises maximum de 1300 euros (1500 euros ne île de France) ;
- Doit être signé après l'obtention du contrat de cautionnement VISALE et avant la fin de validité du visa du locataire ;
- Ne peut pas être couvert par d'autres garanties (caution personne physique ou assurance) ;
- Ne peut pas être conclu avec les membres de ma famille ;
- Doit être individualisé pour chaque colocataire en cas de colocation.

Conditions inhérentes au bail :

- Doit être conforme à la loi du 6 juillet 1989 et intégrer une clause résolutoire ;
- Doit avoir un loyer charges comprises maximum de 1300 euros (1500 euros ne île de France) ;
- Doit être signé après l'obtention du contrat de cautionnement VISALE et avant la fin de validité du visa du locataire ;
- Ne peut pas être couvert par d'autres garanties (caution personne physique ou assurance) ;
- Ne peut pas être conclu avec les membres de ma famille ;
- Doit être individualisé pour chaque colocataire en cas de colocation.

Conditions inhérentes au candidat locataire :

- Avoir entre 18 et 30 ans ;
- Être salarié de plus de 30 ans et :
 - Embauché depuis moins de 6 mois (hors CDI confirmé)
 - OU gagner jusqu'à 1 500 euros nets/mois ;
 - OU en mobilité professionnelle ;
 - OU en possession d'une promesse d'embauche de mois de 3 mois.
- Être éligible au bail mobilité ;
- Être logé par un organisme d'intermédiation locative.

NOUVEAUTÉ : VISALE AUSSI POUR LES SAISONNIERS !

Les travailleurs saisonniers ont été ajoutés à la liste des candidats locataires pouvant se prévaloir de la garantie VISALE. Pour se prévaloir de la garantie VISALE dans le cadre de sa recherche de logement à louer, le travailleur saisonnier devra :

- Être âgé de 18 ans minimum (y compris les retraités saisonniers) ;
- Disposer d'un contrat de travail avec la mention « saisonnier », en cours au moment de la demande ou actif dans les 3 mois ;
- Avoir sa résidence principale en dehors du bassin d'emploi de la mission saisonnière ;
- Viser un logement dont le loyer ne doit pas dépasser 600 € (Hautes-Alpes et Alpes de Hautes Provence).

L'ASSURANCE « LOYER IMPAYÉ »

La garantie des loyers impayés (GLI) est une assurance privée que le propriétaire bailleur peut souscrire pour se prémunir contre les risques d'impayés de loyers et dégradations locatives.

Tarif autour de 3 à 5% des encaissements.

Cette GLI peut imposer des critères de sélections strictes au locataire, comme un revenu équivalent à trois fois le montant du loyer. Même si l'assurance loyer impayé prend le relais sur le paiement du loyer, cela n'empêche pas, au propriétaire bailleur, d'engager une procédure d'expulsion en cas de non-paiement des loyers.

EST-IL POSSIBLE DE CUMULER LES GARANTIES ?

Il existe une règle selon laquelle il est interdit pour le bailleur de cumuler des garanties, dans certains cas.

Par exemple, il n'est pas possible pour un bailleur de cumuler une GLI (garantie loyer impayés) et une caution, personne physique. Cette règle de non cumul concerne également VISALE qui ne peut conjuguer avec une GLI ou une caution, personne physique.

Exception à la règle : Toutefois, lorsque le locataire est étudiant ou apprenti, le cumul est possible ! (Loi du 6.7.89 : art. 22-1).



FICHE N° 3 : LISTE DES DOCUMENTS POUVANT ÊTRE DEMANDÉS À LA CAUTION

QUELS SONT LES DOCUMENTS POUVANT ÊTRE DEMANDÉS À LA PERSONNE DE PORTANT CAUTION ?

Une **pièce justificative d'identité** en cours de validité, comportant la photographie du titulaire parmi les documents suivants :

- Carte nationale d'identité française ou étrangère ;
- Passeport français ou étranger ;
- Permis de conduire français ou étranger ;
- Document justifiant du droit au séjour du candidat en cours de validité.

Une seule **pièce justificative de domicile** parmi les documents suivants :

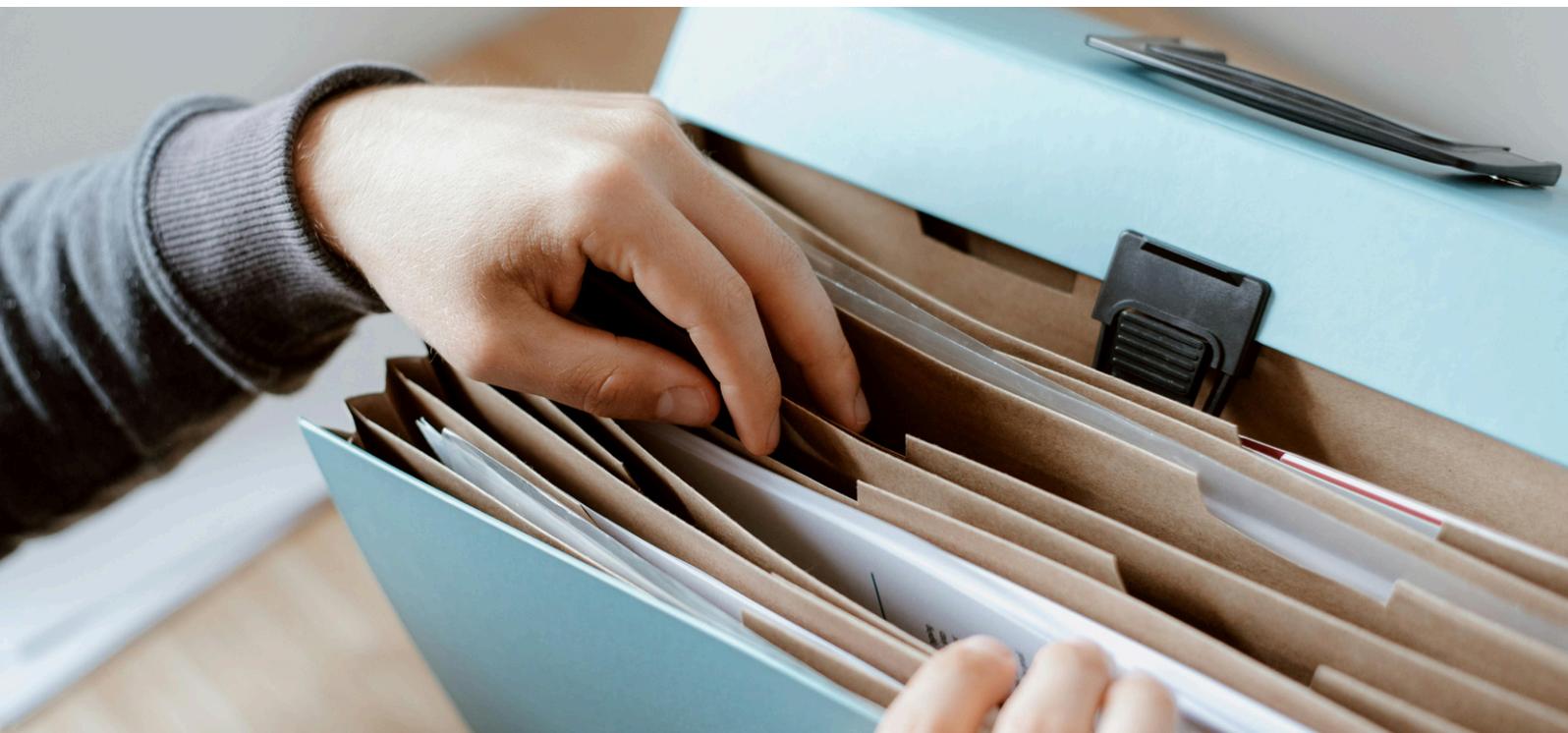
- Trois dernières quittances de loyer ;
- Facture d'eau, de gaz ou d'électricité de moins de trois mois ;
- Attestation d'assurance logement de moins de trois mois ;
- Dernier avis de taxe foncière ou, à défaut, titre de propriété de la résidence principale.

Un ou plusieurs **documents attestant des activités professionnelles** :

- Contrat de travail ;
- Toute pièce récente attestant de l'activité professionnelle.

Un ou plusieurs **documents attestant des ressources** :

- Dernier avis d'imposition ;
- Titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière ;
- Trois derniers bulletins de salaires ;
- Les deux derniers bilans ou, à défaut, une attestation de ressources pour l'exercice en cours ;
- Justificatifs de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des trois derniers mois ;
- Justificatifs de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux immobiliers.



FICHE N° 4 : JE DÉFINIS MES CRITÈRES DE RECHERCHE

ÉVALUER SON BUDGET

Avant de commencer vos recherches, vous devez connaître exactement combien vous pouvez vous permettre de payer pour le loyer de chaque mois.

CALCULER LE MONTANT DU LOYER EN FONCTION DE VOTRE CAPACITÉ FINANCIÈRE

Vous devez choisir un logement dont le loyer représente une part raisonnable de vos revenus mensuels. En général, il est recommandé de ne pas consacrer plus de 30% à 35% de vos revenus au loyer. Cela permet de garder une marge suffisante pour couvrir les autres dépenses nécessaires. Par exemple, si votre revenu mensuel est de 1 500 euros, votre budget loyer ne devrait pas dépasser 450 euros.

COMPRENDRE LES CHARGES LOCATIVES

Les charges locatives viennent s'ajouter au loyer et peuvent inclure divers coûts tels que l'eau, l'entretien des parties communes, l'éclairage, l'ascenseur, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et parfois, le chauffage ! Ces charges locatives peuvent être payées sous formes de provisions sur charges (ou de charges forfaitaires dans le cas d'un logement meublé). Dans le premier cas, le bailleur doit effectuer, une fois par an, une régularisation en fonction des dépenses réelles.

Avant de signer le bail, assurez vous de bien comprendre ce qui est compris, ou non, dans les charges locatives.

LE CHAUFFAGE

Le chauffage est un poste de dépense important qu'il ne faut pas négliger. Selon le type de logement et le mode de chauffage, il peut être inclus dans les charges, ou non.

Si le chauffage est inclus dans les charges locatives, le montant de la provision peut être plus élevé, mais cela évite d'avoir à gérer cette dépense séparément. En revanche, si le chauffage n'est pas inclus, il faudra le prévoir dans votre budget mensuel, en fonction de votre consommation estimée et du type de chauffage (électrique, gaz, fioul, ...).

ÉVALUER LES COÛTS CONNEXES

En dehors du loyer et des charges locatives, d'autres dépenses doivent être prises en compte, comme l'assurance d'habitation obligatoire, les éventuels abonnements (internet, électricité, gaz), et les frais de déménagement.

Vous devez intégrer ces coûts à votre budget pour éviter les difficultés financières futures. Prenez le temps de faire un budget détaillé (Etablir un budget détaillé : annexe 1), incluant le loyer, les charges locatives, le chauffage, et les autres dépenses, afin de choisir un logement qui vous permettra de vivre confortablement.



LE POINT CONSEIL BUDGET

Ouverts à tous, les points conseil budget (PCB) proposent des conseils confidentiels, gratuits et personnalisés de gestion budgétaire. Ils accompagnent les personnes, les familles, qui souhaitent améliorer la gestion de leur budget, faire face à une situation financière difficile ou anticiper un changement de situation familiale ou professionnelle.

Ils visent à prévenir le surendettement et à favoriser l'éducation budgétaire.

L'ADIL travaille en collaboration avec les conseillers PCB, les accompagnements sont complémentaires.

Retrouvez les coordonnées des points conseil budget (PCB) dans l'annuaire du site service-public.fr.



Les Points conseil budget


**Demande de renseignement
prise de rendez-vous :**

TERRITOIRES CENTRE et SUD 05
Tél. : 04 92 21 21 13 / 06 31 60 58 82
Mail : pcb05@udaf05.unaf.fr



TERRITOIRES EST et NORD 05
Tél. : 06 56 68 38 48
Mail : pcbnord05@udaf05.unaf.fr



FICHE N° 5 : JE RECHERCHE MON LOGEMENT



UN LOGEMENT DU PARC SOCIAL

LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ÉTAPES PAR ÉTAPES

Pour bénéficier d'un logement social, le demandeur doit : être de nationalité française ou titulaire d'une carte de séjour en cours de validité ; louer le logement en tant que résidence principale ; ne pas dépasser un niveau de ressources défini en fonction de la composition familiale du ménage. Dans un premier temps il s'agit de déposer la demande en remplissant un formulaire sur le site :

demande-logement-social.gouv.fr

Il est possible de déposer la demande auprès d'un guichet de logement social. Une fois la demande complétée et déposée, elle est enregistrée et automatiquement diffusée. L'attestation d'enregistrement sera envoyée au ménage au maximum un mois après la demande effectuée. Cette attestation contient un numéro d'enregistrement et confirme la date de dépôt de la demande du ménage. Par conséquent, l'enregistrement de la demande ne vaut pas attribution d'un logement. Le dossier sera présenté en commission d'attribution qui décidera d'attribuer, ou non, un logement social au ménage.

CARACTÈRE PRIORITAIRE DE LA DEMANDE DU FAIT DE LA PROCÉDURE

Si vous disposez d'une décision de justice ordonnant l'expulsion de son logement, vous êtes prioritaire pour l'attribution d'un logement social. Pour ce faire, il faut informer dans la rubrique « motif de la demande » du formulaire que le ménage est menacé d'expulsion sans relogement.

QUELS SONT LES DÉLAIS POUR UN RECOURS AMIABLE ?

La confirmation de la date de dépôt fait partir le délai d'un recours amiable devant la commission de médiation du département du ménage afin de faire reconnaître leur droit au logement opposable.



UN LOGEMENT DU PARC PRIVE

Vous pouvez louer un logement directement à un particulier ou vous adresser à une agence immobilière. En plus du premier mois de loyer généralement payable d'avance, vous devrez régler certains frais à la signature du bail.

LE DÉPÔT DE GARANTIE

Si le bail le prévoit, son montant est limité à un mois de loyer hors charges pour une location non meublée et deux mois en location meublée (voir fiche n°9). Il garantit le respect de vos obligations, par exemple, le paiement des réparations locatives. Il ne produit pas d'intérêts à votre profit et n'est pas révisable pendant la durée du bail.

HONORAIRES DE L'INTERMÉDIAIRE

La rémunération des professionnels qui interviennent lors d'une mise en location est à la charge exclusive du bailleur. Toutefois, certains frais sont partagés : ceux liés à la mise en location et ceux liés à l'état des lieux.

Honoraires liés à la mise en location

Il s'agit des frais de visite du logement, de constitution du dossier de location et de rédaction de bail. Pour ces prestations, le locataire doit s'acquitter d'une partie des honoraires. Leur montant doit respecter un double plafond :

- Il ne doit pas excéder la part payée par le bailleur ;
- Il doit être inférieur ou égal à un plafond établi par m² de surface habitable (fixé par décret). Ce montant varie en fonction de la zone géographique.

Frais d'état des lieux

Lorsqu'il est établi directement entre le locataire et le propriétaire, l'état des lieux est gratuit.

Si les parties recourent à un professionnel pour sa rédaction (agent immobilier, notaire, etc.), une part des frais peut être à la charge du locataire. Cette prestation doit alors être facturée selon un plafond réglementaire (ce plafond est fixé à 3 € par m² de surface habitable). La part facturée au locataire ne peut être supérieure à celle du propriétaire.



QUE FAIRE EN CAS DE DISCRIMINATION ?

Le bailleur ne peut refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire, à savoir en raison de son origine, son sexe, sa situation de famille, sa grossesse, son apparence physique, sa particulière vulnérabilité résultant de sa situation économique, son patronyme, son lieu de résidence, son état de santé, sa perte d'autonomie, son handicap, ses caractéristiques génétiques, ses mœurs, son orientation ou identité de genre, son âge, ses opinions politiques, ses activités syndicales, son appartenance ou sa non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une prétendue race ou une religion déterminée (loi du 6.7.89 : art. 1 / code pénal : art. 225-1). Le candidat locataire qui se sent victime d'une discrimination a tout intérêt à prendre contact avec le Défenseur des droits. Ce dernier pourra aider à la constitution du dossier et dispose également de pouvoirs d'investigation (audition, consultation de document, "testing", etc.).

FICHE N° 6 : LES DIFFÉRENTS TYPES DE CONTRATS DE LOCATION

LES DIFFÉRENTS CONTRATS DE LOCATION DE LA LOI 89

La loi du 6 juillet 1989 s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, qui constituent la résidence principale du preneur. Elle ne s'applique qu'aux locations qui sont consenties à des personnes physiques. Le contrat de location peut être vide (non meublé) ou meublé (Tableau synthétique ci-dessous). Les principales différences résident dans la durée du bail, le montant du dépôt de garantie, le mode de paiement des charges ainsi que la flexibilité du congé pouvant être délivré par le locataire et par le bailleur.

	Logement vide	Logement meublé	
		Bail meublé	Bail mobilité
Quel locataire ?	Tous	Tous	Seuls certains locataires peuvent signer un bail mobilité*
Durée du contrat	Minimum : 3 ans	Minimum : 1 an	De 1 à 10 mois
Dépôt de garantie	Montant maximum : 1 mois de loyer hors charges	Montant maximum : 2 mois de loyer hors charges	Aucun
Charges locatives	Provisions	<ul style="list-style-type: none"> Provisions Ou au forfait 	Au forfait
Congé délivré par le bailleur	<ul style="list-style-type: none"> A l'échéance du bail et pour un motif autorisé (vente, reprise, motif légitime et sérieux) Délai de préavis de 6 mois avant la date d'échéance du contrat 	<ul style="list-style-type: none"> A l'échéance du bail et pour un motif autorisé (vente, reprise, motif légitime et sérieux) Délai de préavis de 3 mois avant la date d'échéance du contrat 	Aucun
Congé délivré par le locataire	<ul style="list-style-type: none"> À tout moment Délai de préavis de 3 mois (réduit à 1 mois sous certaines conditions**) 	<ul style="list-style-type: none"> À tout moment Délai de préavis d'1 mois 	<ul style="list-style-type: none"> À tout moment Délai de préavis d'1 mois

* Bail mobilité : Locataire justifiant, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.

** Préavis réduit d'un mois : En zone tendue, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ; Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ; Pour le locataire bénéficiaire d'une ordonnance de protection ou dont le conjoint, partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou concubin fait l'objet de poursuites ; Pour les bénéficiaires du RSA ou de l'AAH ; Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement social.

2 LA RÉDACTION DU CONTRAT

FICHE N° 7 : LES ANNEXES OBLIGATOIRES AU CONTRAT DE LOCATION

QUELS SONT LES DOCUMENTS QUE LE BAILLEUR DOIT JOINDRE AU BAIL ?

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, régissant les relations entre bailleurs et locataires, impose une série de documents à joindre au bail.

LA NOTICE D'INFORMATION

Une notice d'information relative aux droits et aux obligations des locataires et des propriétaires bailleurs, ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leurs sont ouvertes pour régler leurs litiges, doit être annexée au bail. Elle doit respecter le modèle-type prévu en annexe à l'arrêté du 16 février 2023 modifiant l'arrêté du 29 mai 2015. Ce document est destiné à prévenir les conflits en clarifiant les termes du bail et les règles de la location.

LES DOCUMENTS DE LA COPROPRIÉTÉ

Si le logement se situe dans une copropriété, le bailleur doit vous transmettre les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, ainsi que le nombre de millièmes que représente le logement dans chaque catégorie de charges. Cela permet de lui faire connaître les règles de vie commune qu'il devra respecter.

LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

L'article 3-3 de la loi du 6.07.1989 oblige le propriétaire bailleur à annexer au contrat de location, lors de sa signature ou de son renouvellement, un dossier de diagnostic technique du logement qui comprend :

- Un **Diagnostic de performance énergétique (DPE)** - Il a pour objet d'évaluer la consommation d'énergie d'un bâtiment.
 - Validité : 10 ans. Exceptions pour ceux réalisés avant le 1^{er} juillet 2021 : Les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 étaient valables jusqu'au 31 décembre 2022. Les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valables jusqu'au 31 décembre 2024.
- Un **Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)** - Si le logement date d'avant janvier 1949/
 - Validité : si positif : valable 1 an / si négatif : illimité
- Un **état de l'installation intérieure d'électricité et du gaz** - concerne les locaux d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans. ;
 - Validité : 6 ans.
- Un **état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante** ;
 - Validité : si positif : valable 3 ans / si négatif : illimité
- Un **État des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT)** - Si le logement est situé dans une zone à risque.
 - Validité : 6 mois

DPE, de quoi parle-t-on ?

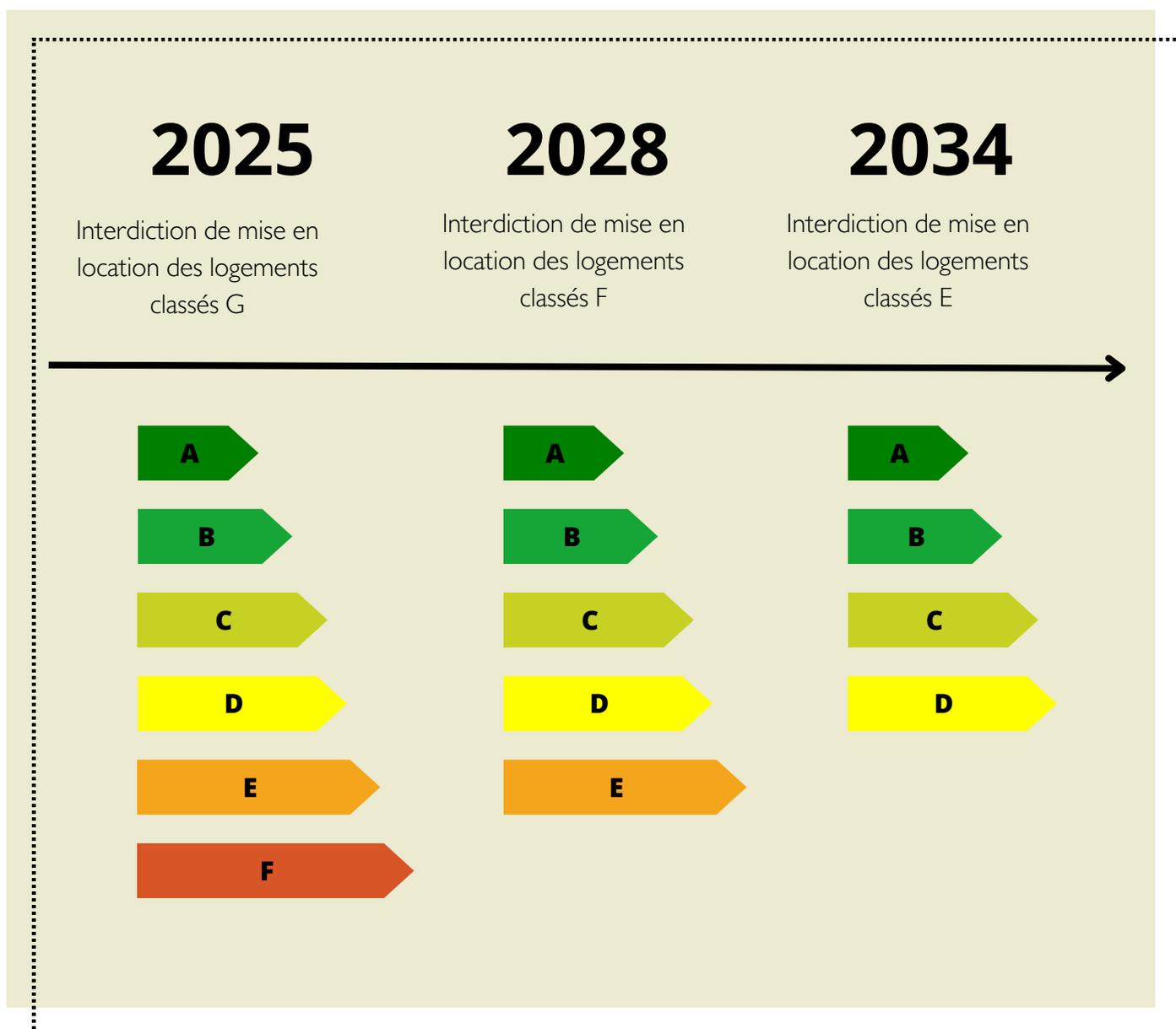
DPE est l'outil de référence permettant d'évaluer à la fois la consommation énergétique (en kWh/m²/an) et le taux d'émission de gaz à effet de serre (en kCO₂eq/m²/an) des logements. Il permet selon les seuils obtenus, de classer les logements en leur attribuant une étiquette comprise entre les lettres A pour les plus performants et G pour les plus énergivores. Les valeurs des seuils permettant d'établir ce classement sont définies par voie réglementaire.

Depuis la loi Climat et Résilience de 2021, le DPE est devenu pleinement opposable (auparavant délivré à titre informatif).

Cette même loi annonce les premières mesures coercitives pour les logements énergivores (gel des loyers pour les logements dit « passoires énergétiques ») et fixe un calendrier d'interdiction progressive de la mise en location en fonction de la classe énergétique des logements.

Ainsi, le niveau de performance énergétique d'un logement devra être :

- À compter du 1er janvier 2023 : sous le seuil de 450 kWh/m²/an (énergie finale) ;
- À compter du 1er janvier 2025 : entre les classes A et F ;
- À compter du 1er janvier 2028 : entre les classes A et E ;
- À compter du 1er janvier 2034 : entre les classes A et D.



FICHE N° 8 : L'ÉTAT DES LIEUX

QU'EST CE QUE L'ÉTAT DES LIEUX ?

☒ Principe : un état des lieux doit être établi contradictoirement lors de la remise et de la restitution des clés. Il est joint au contrat (loi du 6.7.89 : art. 3-2). L'état des lieux réalisé, seul, par le propriétaire bailleur ne peut être opposé au locataire, et inversement.

☒ Forme : elle doit permettre la comparaison entre l'état du logement à l'entrée dans les lieux du locataire et à sa sortie.

☒

☒ Les deux états des lieux peuvent être réalisés sous la forme d'un document unique ou sur des documents distincts, mais à condition d'avoir une forme similaire.

☒

☒ L'état des lieux peut être établi sous forme papier ou électronique et remis à chacune des parties ou à leur mandataire, en main propre ou par voie électronique. Il peut lui être adjoint des photos (conseillé).

L'état des lieux amiable et contradictoire peut être dressé par les parties au contrat elles-mêmes ou par un tiers (commissaire de justice, agence immobilière, ...).

☒ L'état des lieux décrit le logement et constate son état de conservation. Il comprend au moins (décret n°2016-382 du 30.3.16 applicable depuis le 1^{er} juin 2016) :

- Son type ;
- sa date d'établissement ;
- la localisation du logement ;
- le nom ou la dénomination des parties et le domicile ou le siège social du bailleur ;
- le cas échéant, le nom ou la dénomination et le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;
- les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie, le cas échéant ;
- le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun ;
- pour chaque pièce et partie du logement, la description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré d'images (photos) ;
- la signature des parties ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux.

Un EDL trop succinct peut être assimilé par la JP à une absence d'EDL (CA Paris : 1.3.89).

Pour les contrats de location meublée, l'état des lieux est complété par un inventaire et un constat de l'état du mobilier mis à sa disposition.

Le locataire peut demander au bailleur de modifier l'état des lieux d'entrée (article 3-2) :

- dans les 10 jours suivant sa réalisation pour tout élément concernant le logement ;
- le 1^{er} mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage.



L'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

L'état des lieux de sortie est réalisé avant la restitution des clefs par le locataire, et au plus tard le dernier jour du contrat de location. Passé cette date, le locataire est redevable du paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à la remise des clefs.

L'état des lieux de sortie est réalisé dans les mêmes conditions que l'état des lieux d'entrée. Il a pour objectif de constater les éventuelles dégradations causées par le locataire durant son occupation. Il est réalisé en présence du propriétaire bailleur et du locataire, ou de leurs représentants. Signé, daté et fait en deux exemplaires, il fait foi quant aux éventuelles demandes de remboursement faites par le propriétaire bailleur.

Toute mention d'une dégradation constatée ouvre la possibilité pour le propriétaire bailleur de conserver tout ou partie du dépôt de garantie du locataire. Pour ce faire, il devra fournir les justificatifs attestant du montant des réparations. A l'inverse, toute dégradation non-mentionnée dans l'état des lieux de sortie ne peut donner lieu à retenue sur le dépôt de garantie.

LA PRÉ-VISITE

La pré-visite peut être effectuée avant l'état des lieux de sortie officiel, quelques semaines avant le départ du locataire. Elle présente certains avantages :

- Permet de détecter les problèmes potentiels avant l'état des lieux de sortie ;
- Offre au locataire le temps nécessaire pour effectuer les réparations nécessaires ;
- Le propriétaire bailleur peut faire part de ses attentes quant à l'état du logement et échanger avec le locataire ;
- Elle permet de planifier à l'avance les éventuelles interventions de professionnels pour remettre le logement en état.

DÉSACCORD SUR L'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE ?

Si vous ne parvenez pas à vous accorder avec le locataire concernant l'état des lieux, vous pouvez faire appel à un commissaire de justice. Ce dernier doit convoquer les parties par courrier recommandé avec demande d'avis de réception au moins 7 jours à l'avance. Pour qu'un partage des frais liés à cette intervention soit effectué, il est indispensable de démontrer que la réalisation d'un état des lieux amiable n'a pas été possible.

En effet, lorsque le locataire prend seul l'initiative de recourir à un commissaire de justice, il n'est pas légitime à demander un partage du coût (CA Bordeaux 26.11.20, n° 19-05843). Il en est ainsi de même pour le propriétaire bailleur.

QUE SE PASSE-T-IL EN L'ABSENCE D'ÉTAT DES LIEUX ?

L'article 1731 du code civil prévoit que « lorsqu'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ». Cela signifie que si aucun état des lieux d'entrée n'est réalisé, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état, sauf preuve contraire. Cette présomption de bon état ne peut toutefois pas être invoquée par le bailleur s'il a fait lui-même obstacle à la réalisation de l'état des lieux



FICHE N° 9 : LE DÉPÔT DE GARANTIE

QU'EST-CE QU'UN DÉPÔT DE GARANTIE ?

Le dépôt de garantie est une somme d'argent que vous devez verser lors de la signature du contrat de location. Il est destiné à couvrir les éventuelles dégradations locatives effectuées en cours de bail. Le dépôt de garantie est encadré par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989. Ci-dessous, les principaux éléments du dépôt de garantie.

LE MONTANT DU DÉPÔT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie pour une location vide ne peut être supérieur à 1 mois de loyer hors charges. Pour une location meublée, il peut s'élever jusqu'à 2 mois de loyer hors charges.

RESTITUTION DU DÉPÔT DE GARANTIE

MONTANT À RESTITUER AU LOCATAIRE

Le dépôt de garantie est restitué en totalité mais peuvent être déduites les sommes suivantes :

- Impayés de loyer ou de charges, régularisation des charges, etc. ;
- Retenues locatives en cas de dégradations.

Les détériorations qui résultent d'un usage anormal du logement peuvent être retenues sur le dépôt de garantie. C'est le cas d'un logement ayant subi des dégradations volontaires ou involontaires, par négligence ou défaut d'entretien du locataire. Par exemple, un sol stratifié comportant des tâches, un mur détérioré par des trous importants.

JUSTIFICATIFS DES DÉPENSES DE RÉPARATION

La nature des dépenses réclamées doit être justifiée. La justification peut être apportée par la production de devis (Cass. Civ III : 3.4.01, n° 99-13668, Cass. Civ III : 2.10.07, n° 06-18142) sans que la présentation d'une facture soit obligatoire (Rep. Min. n° 77691 : JOAN du 29.6.10).

VOTRE LOGEMENT SE SITUE DANS UN IMMEUBLE COLLECTIF ?

Lorsque le logement loué se situe dans un immeuble collectif, le propriétaire bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de la copropriété. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur est effectuée dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de la copropriété. Toutefois, les parties peuvent convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes, à l'amiable.

PRATIQUE COURANTE MAIS INTERDITE ! DÉPÔT DE GARANTIE ET DERNIER MOIS DE LOYER

Le locataire ne peut s'abstenir unilatéralement de payer le dernier mois de loyer en l'imputant sur le dépôt de garantie.

Rep. Min., n° 26951 : JO Sénat : 30.1.86 ; Cass. Civ III : 5.10.99, n° 98-10162

DÉLAI DE RESTITUTION DU DÉPÔT DE GARANTIE

Il convient de distinguer si l'état des lieux de sortie fait état, ou non, des dégradations locatives :

- Si aucune dégradation n'est constatée : Le bailleur dispose d'un délai d'un mois à compter de la remise des clés pour restituer le dépôt de garantie ;
- Si des dégradations sont constatées : Ce délai sera de deux mois.

Ces délais commencent à courir à compter de la remise des clés.

QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE RESTITUTION TARDIVE DE DÉPÔT DE GARANTIE ?

A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois commencé en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

RECOURS EN CAS DE LITIGES

MOBILISATION DE LA CAUTION, VISALE OU ASSURANCE « LOYER IMPAYÉ »

Le propriétaire bailleur peut mobiliser le garant en cas de litige. En effet, les garanties couvrent aussi bien les impayés de loyers, que les dégradations locatives.

SAISINE DE LA COMMISSION DE CONCILIATION

La commission départementale de conciliation est compétente pour connaître des litiges relatifs au dépôt de garantie (loi du 6.7.89 : art. 20).

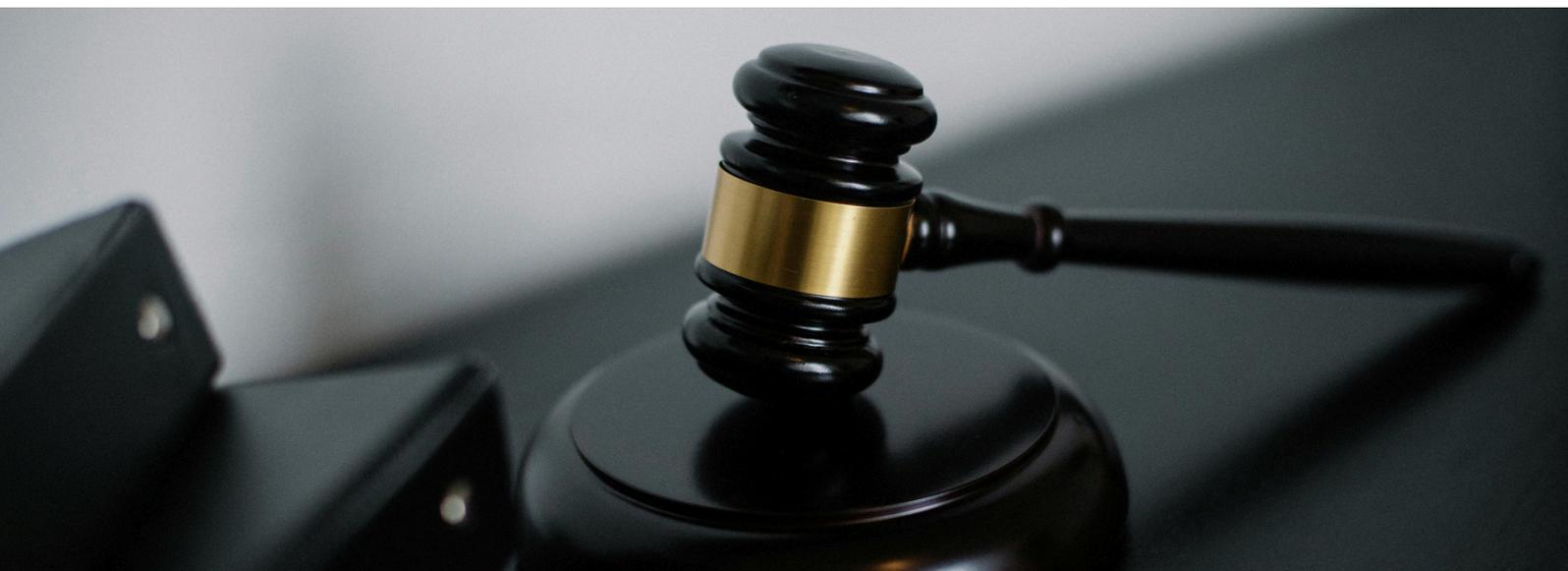
Commission départementale de conciliation des Hautes-Alpes

DDETSPP Parc Agroforest 5 rue des Silos 05 000 GAP

Tel. : 04 92 22 22 30

ACTION EN JUSTICE

Le juge des contentieux de la protection, au sein du tribunal judiciaire, est compétent pour connaître les litiges relatifs au dépôt de garantie.



3

L'EXÉCUTION
DU CONTRAT

FICHE N° 10 : LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

QUELLES OBLIGATIONS POUR LE LOCATAIRE ?

L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 liste les principales obligations du locataire :

PAYER LE LOYER ET LES CHARGES

Vous devez payer votre loyer tous les mois, dans le délai prévu par le contrat.

UTILISATION PAISIBLE DES LOCAUX LOUÉS

Vous devez utiliser le logement de manière paisible, respectant la tranquillité du voisinage et utiliser le bien en conformité avec sa destination (usage habitation, usage professionnel, etc.). Cette obligation inclut également le respect des règles de la copropriété.

RÉPONDRE DES DÉGRADATIONS

Si vous dégradez le logement en cours de bail, vous devez en assumer les réparations (sauf en cas de force majeure, infraction, etc.).

PRENDRE À SA CHARGE L'ENTRETIEN COURANT

Vous devez assurer l'entretien courant du logement ainsi que des équipements mentionnés au contrat, et de réaliser les réparations locatives.

Le décret n°87-712 du 26 août 1987 définit les réparations locatives, il s'agit « des travaux d'entretien courant et des petites réparations ».

Cette liste est structurée autour de sept postes :

- Les parties extérieures dont le locataire à l'usage exclusif ;
- Les ouvertures intérieures et extérieures ;
- Les parties intérieures ;
- Les installations de plomberie ;
- Les équipements d'installations d'électricité ;
- Les autres équipements mentionnés au contrat de location.

A savoir, cette liste réglementaire des réparations locatives n'est pas limitative. Elle est complétée par la jurisprudence, mais aussi par des réponses ministérielles.

LAISSER L'ACCÈS AU LOGEMENT POUR TRAVAUX

Vous êtes tenu de permettre l'accès au logement pour certains travaux :

- Nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux ;
- D'amélioration de la performance énergétique ;
- Permettant de remplir les caractéristiques de la décence du logement.

S'ASSURER CONTRE LES RISQUES LOCATIFS

Vous devez souscrire à une assurance habitation couvrant les risques locatifs (dégâts des eaux, incendie, etc.). Une attestation d'assurance doit être fournie au bailleur à chaque entrée dans le logement et chaque année d'occupation.



FICHE N° 11 : LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR

QUELLES OBLIGATIONS POUR LE BAILLEUR ?

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 liste les principales obligations à la charge du bailleur.

FOURNIR UN LOGEMENT DÉCENT

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé du locataire. C'est le décret du 30 janvier 2002 qui fixe les caractéristiques d'un logement décent.

Caractéristique du logement décent :

- La sécurité et la santé du locataire

Le logement doit être solide, protégé contre les infiltrations d'eau et d'air dans le logement. Il doit y avoir des dispositifs de retenue de personnes (garde-corps aux fenêtres, aux escaliers, au balcons).

- Une surface habitable minimale

La loi a fixé « une surface habitable minimale », en-dessous de laquelle, le logement est forcément indécent. Le logement doit avoir une pièce principale d'au moins 9 mètres carrés, avec une hauteur sous plafond de 2.20 mètres. Si ces surfaces ne sont pas atteintes, le logement peut tout de même être décent si l'une de ces pièces représente un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable minimale concerne les pièces principales du logement : le séjour, le salon, les chambres. Les autres pièces sont des pièces de service : la cuisine, la salle de bains, les toilettes, les buanderies.

- Un minimum de confort

Le logement décent est celui qui est doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Il doit, en outre, disposer de moyen de chauffage normal, suffisant et adapté aux lieux. Il doit également être alimenté en eau courante, permettant une utilisation normale des équipements. La cuisine doit comprendre un évier raccordé à l'eau chaude et froide et au système d'évacuation des eaux usées. Des WC doivent être séparés de l'espace où sont pris les repas. L'électricité doit permettre d'éclairer suffisamment l'ensemble du logement.

- Performance énergétique minimale

Depuis le 1er janvier 2023, le logement doit répondre à un critère de performance énergétique minimale. Le diagnostic doit indiquer une valeur d'énergie finale inférieure à 450 kWh par mètre carré et par an pour que le logement soit décent. A défaut, le bailleur est tenu de réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement avant de le louer.

- Absence de nuisible ou de parasites

Le logement doit être exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites. Le locataire est tenu de laisser entrer dans le logement, les professionnels chargés des opérations de désinfestation et de désinsectisation, conformément à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

DÉLIVRER UN LOGEMENT EN BON ÉTAT D'USAGE ET DE RÉPARATION

Cela ne veut pas dire que le bailleur doit remettre un logement neuf. La notion de « bon état d'usage » n'est pas définie par les textes, ce qui laisse place à une appréciation au cas par cas. Le bailleur doit délivrer un logement en bon état général d'usage et de réparation avec les équipements qui sont mentionnés sur le contrat de location.

GARANTIR LA JOUISSANCE PAISIBLE

Le bailleur est tenu de garantir la jouissance paisible du logement. Il doit respecter votre vie privée et ne pas interférer dans votre occupation du logement.

Cela implique donc :

- De ne pas entrer dans le logement sans l'accord du locataire ;
- De respecter les conditions de vie normale sans causer de nuisances.

ENTREtenir LES LOCAUX

Le bailleur est tenu d'assurer l'entretien et les réparations nécessaires (communément appelés « grosses réparations »), pour maintenir le logement en bon état, sauf si les réparations sont de nature locative, c'est-à-dire, celles définies par décret du 26 août 1987.

L'entretien et les réparations qui incombent au bailleur sont :

- Les réparations majeures (toiture, murs porteurs, plomberie, électricité) ;
- Les remplacements d'équipements vétuste ou défectueux.

NE PAS S'OPPOSER AUX AMÉNAGEMENTS DU LOCATAIRE

Deux notions sont à distinguer : Les travaux d'aménagement et les travaux de transformation.

Aménagement : Le locataire peut procéder à des aménagements librement ; il n'a pas à obtenir l'autorisation du bailleur.

Transformation : Le locataire ne peut pas procéder à des travaux de transformation, sauf s'il a votre autorisation écrite. Exemples : travaux d'isolation, percement d'un mur porteur et installation en façade de l'immeuble d'une parabole et d'un climatiseur, travaux de maçonnerie, carrelage, menuiserie, remplacement de portes-fenêtres, de la porte d'entrée.

A défaut de définition légale, la distinction entre « transformation » et « aménagement » doit s'apprécier au cas par cas par les juges. Les travaux d'aménagement peuvent être considérés comme de faible importance ayant pour but d'améliorer l'esthétique, le confort et la commodité du logement et qui n'y apportent pas de modification irréversible.

FOURNIR LES QUITTANCES DE LOYER

Durant la période du bail, le bailleur transmet gratuitement une quittance au locataire, à sa demande et peut transmettre un reçu lorsque le paiement du loyer et des charges n'est que partiel.



4 LES IMPAYÉS DE LOYERS

FICHE N° 12 : QUE FAIRE SI JE SUIS EN DIFFICULTÉ POUR PAYER MON LOYER ?

Les difficultés pour payer le loyer peuvent survenir à tout moment en raison de changements financiers, de la perte d'emploi ou d'autres circonstances imprévues. Il est important d'agir rapidement et de connaître vos droits et les ressources disponibles pour éviter une expulsion. Voici les étapes à suivre si vous êtes dans cette situation :

ÉVALUER VOTRE SITUATION FINANCIÈRE

Dès que vous constatez que vous risquez de ne pas pouvoir payer votre loyer, faites un point sur vos finances. Établissez un budget pour voir si vous pouvez réduire certaines dépenses ou trouver une aide temporaire pour couvrir les coûts. Ce « bilan financier » vous permettra de savoir si :

- Vous devez envisager le relogement : Le relogement dans certains cas, est inévitable. Dans ce cas-là, orientez-vous vers un travailleur social qui vous guidera dans l'identification de vos besoins afin de trouver un logement adapté, que ce soit dans le parc social ou privé.
- Vous pouvez vous maintenir dans le logement : Cela nécessite de communiquer avec votre propriétaire, lui proposer un étalement de la dette.

CONTACTER VOTRE PROPRIÉTAIRE

La première action à entreprendre est de communiquer rapidement avec votre propriétaire. Expliquez-lui votre situation avant même de manquer un paiement. Beaucoup de propriétaires préfèrent discuter des difficultés financières pour trouver une solution plutôt que de commencer une procédure d'expulsion. Proposez un plan de paiement échelonné si vous pensez pouvoir régler la situation dans les semaines à venir.

Exemple de courrier à adresser à votre propriétaire :

Monsieur / Madame [Nom du propriétaire bailleur],

Je me permets de vous écrire afin de vous informer de mes difficultés financières actuelles. Conscient(e) de mes obligations, je rencontre toutefois des difficultés passagères qui m'empêchent de régler mon loyer pour le mois [mois concernés]. Je suis disposé(e) à convenir d'un plan de paiement échelonné afin de régulariser cette situation dans les meilleurs délais.

Je vous remercie de votre compréhension et de l'attention portée à ma demande.

Cordialement,
[Votre nom, numéro de téléphone]

Vous pouvez lui proposer un plan d'apurement (Modèle de plan d'apurement amiable : annexe 2), c'est-à-dire un accord amiable, écrit, qui prévoit un étalement du remboursement de sa dette sur quelques mois. Le respect de ce plan va vous permettre de conserver votre droit à une aide au logement.

Si vous ne contactez pas votre propriétaire, il pourra vous envoyer une lettre de relance, puis ensuite une lettre de mise en demeure qui sera également envoyée à votre caution pour lui demander de régler à votre place.

CONTACTEZ VOTRE ADIL

Dans le cadre de son Point Conseil, un conseiller-juriste de votre agence d'information sur le logement (ADIL) vous répondra pour :

- Examiner votre situation et vérifier votre dette ;
- Vous informer sur les différentes aides et vous orienter vers les organismes concernés ;
- Vous conseiller sur les démarches amiables à mettre en place ;
- Vous proposer un conseil juridique concernant la procédure d'expulsion.

ADIL 04 05

66, boulevard Georges Pompidou, 05000 GAP
Contacter le : 04 92 21 05 98

FAITES APPELS AUX AIDES FINANCIÈRES

LE FSL (FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT)

Le FSL est une aide financière locale, attribuée sous certaines conditions (notamment de ressources). Sa saisine peut intervenir à tout moment de la procédure. L'aide est directement versée au bailleur et le locataire s'engage alors à reprendre le paiement du loyer courant. Pour en bénéficier, vous devez vous adresser à la MDS (Maisons des solidarités) ou au CCAS (Centre Communal d'Action Social) situés dans votre commune. Vous pourrez ainsi bénéficier d'un accompagnement par un travailleur social.

En savoir plus : <https://www.hautes-alpes.fr/guide-des-aides/fonds-de-solidarite-pour-le-logement-fsl/>

SERVICE ACCOMPAGNEMENT SOCIAL CIL PASS ASSISTANCE

Si vous êtes salarié du secteur privé dans une entreprise de plus de 10 salariés, vous pouvez faire appel à Action Logement via le service d'accompagnement social CIL Pass Assistance, qui pourra vous orienter vers les solutions et aides les plus adaptées.

En savoir plus : <https://www.actionlogement.fr/le-cil-pass-assistancer-0>

LES CAISSES DE RETRAITES

Les caisses de retraites disposent de fonds sociaux destinés à aider les retraités en difficulté. Ces aides peuvent prendre la forme de subventions ou de prêts au taux zéro pour régler les arriérés de loyer. Pour en bénéficier, vous devez vous adresser directement à votre caisse de retraite, qui évaluera votre situation financière et vos besoins.



L'OFFICE NATIONAL DES ANCIENS COMBATTANTS ET VICTIMES DE GUERRE (ONAC-VG)

L'ONAC-VG offre un soutien spécifique aux anciens combattants et aux victimes de guerre, incluant une aide financière pour les impayés de loyer. Cette aide est soumise à certaines conditions de ressources et de situation personnelle. Si vous souhaitez en bénéficier vous devez contacter votre délégation départementale de l'ONAC-VG pour entamer les démarches.

LES AUTRES AIDES

Selon votre situation, d'autres aides existent. Dans certains cas, les employeurs peuvent aider temporairement leurs salariés en difficultés financières (relogement, aide financière).

FAITES APPEL À UN TRAVAILLEUR SOCIAL

Il est recommandé de contacter un travailleur social. Ce dernier pourra vous conseiller et vous accompagner dans vos démarches. Il peut aussi vous aider à établir un plan d'apurement pour vos dettes de loyer, en lien avec votre propriétaire, ou à monter un dossier de demande d'aide (FSL).



FICHE N° 13 : LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE D'EXPULSION

LE COMMANDEMENT DE PAYER

Ce document est un acte officiel délivré par un commissaire de justice ordonnant au locataire de régler les sommes dues. Les frais liés à cet acte sont à votre charge. A ce stade, avec l'aide du travailleur social, vous devez réaliser un diagnostic social et financier (DSF), il est important que vous répondiez aux propositions de rendez-vous du travailleur social afin d'établir ce DSF.

SAISINE DU TRIBUNAL – L'ASSIGNATION

Si vous ne payez pas votre dette locative dans le délai imparti, le propriétaire bailleur saisit le tribunal. Vous recevrez de nouveau un acte du commissaire de justice : une assignation. Ce document est une invitation à comparaître devant le tribunal judiciaire : date, horaire, lieu.

L'AUDIENCE

Elle se déroule au tribunal judiciaire devant le juge des contentieux de la protection. Il est impératif que vous soyez présent à l'audience, assisté ou non. En votre absence, le juge se prononcera au vu des seuls éléments fournis par le bailleur (ou de son avocat) et le diagnostic social et financier, s'il en dispose.

Vous pouvez vous faire assister ou représenter lors de l'audience, vous pouvez solliciter l'aide d'un avocat. Ses honoraires peuvent être pris en charge totalement ou partiellement par l'aide juridictionnelle si vos ressources respectent certains seuils.

SIGNIFICATION DU JUGEMENT

L'audience passée, vous recevrez ensuite la décision du juge. A l'issue de cette audience, le juge rendra une décision :

- Résiliation du bail sans délai de paiements : Cette décision ouvre droit au bailleur de délivrer un commandement de quitter les lieux.
- Suspension de la clause résolutoire et accorder des délais de paiements : Cette décision est subordonnée à la double condition que : Le locataire soit :
 - En situation de régler sa dette locative ;
 - Et qu'il ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience.

Cette suspension prend fin dès le premier impayé.

LE COMMANDEMENT DE QUITTER LES LIEUX

Si vous ne quittez pas les lieux dans les délais fixés par le juge, vous recevrez un commandement de quitter les lieux (CPCE : art. 412-1) !

LE CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE

Si vous maintenez dans les lieux, le bailleur par l'intermédiaire du commissaire de justice demande au Préfet l'assistance des forces de l'ordre (police/gendarmerie) pour la mise en œuvre de l'expulsion (CPCE : art. L153-1).

Constitution de l'impayé

L'impayé de loyer est constitué **dès le premier impayé**.

Si APL : Lorsqu'une aide au logement est versée au locataire, l'impayé de loyer est constitué à partir :

- Du non-paiement de deux mois de loyers en totalité (consécutifs ou non) ;
- Ou son équivalence en montant.

Mise en demeure

Dès le premier retard, le bailleur adresse une **mise en demeure** à son locataire pour lui demander le loyer dû.

Si le locataire a un garant, alors le bailleur pourra solliciter ce dernier pour le recouvrement de l'impayé.

Commandement de payer

C'est un **acte officiel** délivré par un commissaire de justice **ordonnant au locataire de payer**.

Le locataire a six semaines (depuis la loi du 27 juillet 2023) pour répondre à ses obligations et/ou mettre en place un plan d'apurement.

Les frais liés à cet acte sont à la charge du locataire qui détient la dette.

Assignation

C'est un acte officiel délivré par un commissaire de justice, il informe le locataire en situation d'impayé qu'une **procédure** est **engagée** contre lui et l'invite à se présenter au tribunal.

Séance au cours de laquelle le juge prend connaissance de la demande des deux parties. Il est possible d'avoir une aide juridictionnelle.

Audience

C'est la **décision du juge** :

- Délais de paiement pouvant aller jusqu'à 3 ans, suspension de la clause résolutoire du bail.

Ces délais sont à la demande du locataire, du bailleur ou d'office.

Ces délais sont subordonnés par deux conditions cumulatives (depuis la loi du 27 juillet 2023)

- Le locataire doit être en situation de régler sa dette locative
 - Le locataire doit avoir repris le versement intégral du loyer avant la date de l'audience
- Résiliation du bail avec ou sans délai de paiement et/ou à l'expulsion.

Signification du jugement

Commandement de quitter les lieux

C'est un acte commissaire de justice ordonnant aux occupants de **quitter les lieux** dans les deux mois.

Le commissaire de justice doit envoyer ce document au préfet. Le préfet signalera la possibilité de saisir la commission de médiation pour demander un relogement dans le cadre du DALO.

Tentative d'expulsion par le commissaire de justice

L'occupant accepte de quitter les lieux : Le commissaire de justice dresse un procès-verbal d'expulsion qui doit contenir les informations suivantes : Les opérations réalisées lors de l'expulsion et l'identité des personnes dont le concours a été nécessaire ainsi que le juge compétent pour contester les opérations d'expulsion.

Refus de quitter les lieux ou absence de l'occupant : Le commissaire de justice ne peut pas entrer dans le logement. Il dresse alors un procès-verbal de tentative d'expulsion.

Demande de concours de la force publique et expulsion

Lorsque le juge a prononcé l'expulsion, si les occupants refusent de quitter le logement. Le bailleur par l'intermédiaire de l'huissier de justice demande au préfet l'assistance des forces de l'ordre pour libérer les lieux.

Durant la période de la trêve hivernale les expulsions sont interdites (du 1er novembre au 31 mars). Le bénéfice de la trêve hivernale exclus en cas d'une introduction sans droit ni titre (loi du 27 juillet 2023).

FICHE N° 14 : L'AUDIENCE DEVANT LE TRIBUNAL

Vous venez de recevoir une assignation à comparaître devant le tribunal pour un impayé de loyer et le propriétaire demande votre condamnation au paiement des sommes dues et votre expulsion : comment préparer l'audience ?

1. Vérifier la **date de l'audience** en consultant le document remis par l'huissier : l'assignation
2. **Votre présence à l'audience est indispensable**, sinon le juge se prononcera uniquement sur les arguments du bailleur. Elle permettra au juge de vous poser les questions pour bien comprendre votre situation, et de vous exprimer afin d'exposer vos démarches et solliciter des délais de paiement (3 ans maximum) ou des délais pour quitter les lieux.
3. Si vous avez besoin de vous faire assister ou représenter lors de l'audience, vous pouvez solliciter l'aide d'un avocat. Ses honoraires peuvent être pris en charge totalement ou partiellement par l'aide juridictionnelle si vos ressources respectent certains seuils : le dossier peut être téléchargé sur internet ou retiré auprès du bureau d'aide juridictionnelle du tribunal où il vous suffira de le déposer accompagné des pièces justificatives. Vous pouvez également mobiliser la protection juridique de votre assurance habitation, le cas échéant.
4. Si vous ne parlez pas le français : l'aide juridictionnelle peut financer un traducteur ou toute personne majeure de votre entourage (parents, amis) qui peut venir à l'audience et assurer la traduction des différents échanges.
5. Vous n'êtes pas disponible le jour de l'audience :
 - Vous pouvez rédiger un document écrit afin de vous faire représenter par un membre de votre famille :
 - Votre conjoint, concubin ou partenaire de PACS,
 - Votre père ou mère,
 - Vos enfants,
 - Vos frère ou sœur, neveu ou nièce.
 - Vous pouvez demander un report d'audience en écrivant au juge une lettre expliquant cette demande accompagnée des justificatifs (refus de l'employeur d'octroyer un congé, hospitalisation, déplacement professionnel...).
6. Munissez-vous de l'ensemble des justificatifs liés à votre dossier que vous aurez numéroté et dont vous aurez fait ressortir les éléments importants : le bail, les lettres de relance, vos courriers au bailleur, le commandement de payer le cas échéant, des justificatifs de paiement depuis le commandement de payer, vos justificatifs de ressources, de demande de logement social le cas échéant, l'assignation... Faites une liste des pièces. Toutes ces pièces doivent être envoyées au bailleur ou à son avocat par courrier recommandé avant l'audience (respect du contradictoire).

7. Le juge va dans un premier temps appeler chaque dossier afin de vérifier la présence des personnes et si elles sont représentées par un avocat. Lorsque votre affaire sera examinée par le juge vous pourrez vous approcher du bureau du juge et exposer à sa demande vos arguments et propositions. Il est indispensable de préparer un résumé très court des éléments de votre dossier : votre temps de parole sera de quelques minutes (vous pouvez vous faire aider par un conseiller d'ADIL). Préparer à minima les éléments suivants :

- Expliquer l'origine de la dette et fournir les justificatifs : perte d'emploi, séparation, maladie, conflits avec le propriétaire-bailleur
- Expliquer ses ressources actuelles et fournir des justificatifs : fiche de paies récentes, justificatif versement prestations (RSA, AAH, allocations familiales,), indemnisation chômage et durée de versement, autres ressources, ...
- Expliquer ses charges actuelles et fournir des justificatifs : paiement d'une pension alimentaire (jugement à fournir), éventuelles saisies, si dossier de surendettement en cours fournir la décision de la Banque de France, ...
- Expliquer au juge les démarches en cours pour remédier à sa situation : justificatifs d'octroi d'aides (FSL, Pass Assistance...), copie des virement bancaires/chèques attestant de la reprise de paiements des loyers, voir des paiements en plus pour rattraper vos loyers, démarches effectuées pour se reloger, courrier de demande de plan d'apurement déjà envoyé au bailleur ou de respect d'échéancier...



L'AIDE JURIDICTIONNELLE

Au moment où vous recevez une assignation, vous pourrez envisager de déposer une demande d'aide juridictionnelle. Elle permet de garantir que personne ne soit laissé sans défense face à une expulsion, assurant ainsi l'égalité d'accès à la justice et une meilleure protection des droits des locataires.

QU'EST-CE-QUE L'AIDE JURIDICTIONNELLE ?

L'aide juridictionnelle est la prise en charge par l'État des frais liés à une procédure judiciaire. L'aide accordée peut être totale ou partielle et n'est accordée qu'aux personnes ayant des revenus modestes et peu de patrimoine.

COMMENT L'OBTENIR ?

Pour obtenir l'aide juridictionnelle, il est nécessaire de remplir les 3 conditions suivantes:

- Ne pas avoir une assurance protection juridique qui couvre la totalité des frais de justice
- Être de nationalité française ou européenne, ou résider de manière habituelle en France (un court séjour est exclu)
- Avoir un revenu fiscal de référence et une valeur de patrimoine mobilier et immobilier inférieurs à certains plafonds (sauf pour les mineurs, les victimes d'actes criminels ou terroristes ainsi que les victimes de violences conjugales)

LES CONDITIONS DE REVENUS ET DE PATRIMOINE

Il est possible de bénéficier de l'aide juridictionnelle totale (100%) si le revenu fiscal de référence et la valeur du patrimoine mobilier et immobilier du demandeur ne dépassent pas un certain plafonds suivant.

QUE FAIRE EN CAS DE REFUS DE L'AIDE JURIDICTIONNELLE ?

Le demandeur peut effectuer un recours contre la décision de refus dans les 15 jours suivant la notification de la décision.

QUE FAIRE SI LE DOSSIER EST EN COURS DE TRAITEMENT ALORS QUE LA DATE D'AUDIENCE EST PROCHE ?

La contestation doit être adressée par courrier recommandé avec AR au bureau de l'aide juridictionnelle qui a rendu la décision. Il est possible que le dossier de demande d'aide juridictionnelle soit toujours en cours de traitement par le bureau dédié au jour de l'audience. Dans ce cas, le demandeur peut demander un report de l'audience, en fournissant le justificatif du dépôt de son dossier.

1

Établir un budget détaillé

2

Modèle de plan d'apurement
amiable

ANNEXES

Annexe 1 : Établir un budget détaillé

RESSOURCES MENSUELLES

	Locataire 1	Locataire 2	Autres personnes (enfants,...)
Salaire net			
Pensions de retraite			
Indemnité pôle emploi			
Indemnités maladie			
Prestations Familiales			
Autres revenus (précisez le types de revenu) : RSA, pension invalidité, AAH			
Autres revenus (à préciser) :			
Montant des aides au logement versées par la CAF/MSA (même si c'est le bailleur qui les reçoit)			
TOTAL DES REVENUS			

CHARGES MENSUELLES

Types de charges	Montant	
Loyer (sans compter les aides au logement)		
Provisions pour charges indiqués sur le bail		
Electricité		
Gaz ou fioul		
Eau		
TEOM		
Assurance logement		
Assurance voiture		
Assurance santé		
Transport (essence...)		
Frais scolarité enfant (cantine, garderie,...)		
Téléphonie / TV / Internet		
Alimentation		
Pension alimentaire		
Autres :		
Autres :		
TOTAL		

TOTAL GÉNÉRAL (total ressources - total charges) =

Annexe 2 : Modèle d'apurement amiable

Le locataire, (nom, prénom) d'une part, et le propriétaire (nom, prénom), d'autre part, conviennent, d'un commun accord, de mettre en place un plan d'apurement pour solder la dette locative existante au terme du décompte des sommes dues ci-joint.

Le locataire s'engage à rembourser au propriétaire la dette de loyers et de charges qui s'élève à

..... €. Aux conditions suivantes :

Durée du plan : , date de début du plan :

Mensualités de remboursement :

.....

.....

.....

.....

Il s'engage également à payer en sus de son loyer courant charges comprises qui est de €
chaque mois.

Date de paiement	Montant de la dette initiale	Montant à payer	Reste dû
Exemple : 01/09/2024	4 000 euros	300 euros	3 700 euros
01/10/2024		300 euros	3 400 euros

Fait en deux originaux. Le

Le locataire Le bailleur

Signature Signature

ASSIGNATION	Courrier, remis par un commissaire de justice, qui vous informe de votre convocation au tribunal.
AUDIENCE	Durant l'audience, le juge recueille vos observations et celles de votre bailleur. A l'issue de l'audience, la décision n'est pas rendue immédiatement. L'affaire est « mise en délibéré », jusqu'à ce que le jugement soit rendu à la date fixée par le juge. Vous le recevrez par courrier.
AVIS DE PASSAGE	Cet avis vous informe qu'un commissaire de justice est passé chez vous pour vous remettre un courrier, cela vous sera facturé.
CLAUSE RÉSOLUTOIRE	Il s'agit d'une clause prévue par le bail qui permet au propriétaire, lorsque vous ne respectez pas vos obligations de locataire, de résilier le bail plus rapidement.
COMMANDEMENT DE PAYER	Ce courrier remis par un commissaire de justice signifie que le bailleur vous oblige à verser la somme correspondant à la dette que vous lui devez.
COMMANDEMENT DE QUITTER LES LIEUX	Ce courrier, remis par un commissaire de justice, vous ordonne de quitter votre logement volontairement, dans un certain délai.
CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE	Ce courrier signifie que le bailleur a demandé au préfet de faire intervenir la police pour vous faire sortir du logement.
CONGÉ	Ce courrier de votre propriétaire vous informe de son intention de vendre le logement ou de le reprendre pour y loger sa famille ou pour motif sérieux.
INDEMNITÉ D'OCCUPATION	Après la résiliation de bail, si vous restez dans le logement, vous devez payer une somme correspondant au montant du loyer (indemnité d'occupation).
MISE EN DEMEURE	Ce courrier de votre bailleur vous demande de respecter vos obligations de locataire (paiement du loyer, occupation paisible...), avant de saisir la justice.
PLAN D'APUREMENT	Il s'agit de la somme que vous vous engagez à verser chaque mois en plus de votre loyer afin de régler votre dette.
RÉSILIATION DE BAIL	Cela signifie que vous n'êtes plus locataire du logement, vous êtes considéré comme un occupant « sans droit ni titre ».
SAISIE VENTE OU SUR SALAIRE	Pour régler votre dette, le propriétaire peut saisir vos biens. Vous êtes informé de cette possibilité par courrier. Un commissaire de justice se rend chez vous pour faire un inventaire de vos biens. Pour régler votre dette, le propriétaire peut saisir vos salaires. Vous êtes informé de cette possibilité par courrier.

CONTACTS UTILES

Service de l'État

—
**Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de
la Protection des Populations des Hautes-Alpes (DDETSPP 05)**

—
**Service Hébergement, Logement et Protection des Personnes
Vulnérables (HLPPV)**

DDETSPP Parc Agroforest – 5 Rue des Silos BP 16002 – 05010 Gap Cedex
04 92 22 22 30
ddetspp-logement@hautes-alpes.gouv.fr

Conseil Départemental des Hautes-Alpes / Maisons des Solidarités

Hôtel du Département – Place Saint-Arnoux CS 66005 – 05008 Gap Cedex
04 92 40 38 00
www.hautes-alpes.fr

Centre communal d'Action Sociale de votre commune

Aides au logement :

Caisse d'Allocations Familiales (CAF)
10 Boulevard Georges Pompidou 05000 Gap
0 810 25 05 10 Mutualité Sociale Agricole (MSA) Alpes-Vaucluse
25 B Avenue Commandant Dumont 05000 Gap
04 92 13 66 66

**Point Conseil des Expulsions Locatives
Au sein des locaux de l'ADIL**

66 Boulevard Georges Pompidou 05000 Gap
04 92 21 05 98