

L'impayé a-t-il des conséquences sur les aides ?

L'aide à la personne (*Aide Personnalisée au Logement «APL» ou Allocation Logement «AL»*) est versée pour aider les locataires à payer leur loyer. Elle peut être versée directement par la CAF ou la MSA au propriétaire du logement : c'est le tiers payant.

Si le loyer n'est pas payé, l'aide peut ne plus être versée. En cas d'impayé et s'il n'y a pas de plan d'apurement, l'aide à la personne peut être suspendue. Sans aide à la personne, la dette de loyers augmente très vite.

Que se passe-t-il si le loyer n'est pas payé ?

Si aucune entente concernant l'impayé n'a pu être trouvée, le propriétaire peut décider d'engager une action en résiliation du bail devant le tribunal d'instance. En cas de convocation, il est essentiel de se présenter devant le juge. C'est lui qui décide ou non de la résiliation du contrat. Le jugement peut conduire à l'expulsion. **Si vous recevez un commandement de payer par huissier faites-vous immédiatement conseiller par l'ADIL 29.**

A savoir : un dépliant «impayés de loyer» est également à votre disposition à l'ADIL.

Peut-on expulser de son logement des personnes avec des enfants ?

OUI - Une femme seule avec enfants, un chômeur, un bénéficiaire du RSA, une personne âgée ou en situation de handicap etc. peuvent être expulsés. L'expulsion résulte de l'application d'une décision de justice. Dès qu'une obligation du contrat de location n'est pas respectée, **tout locataire de mauvaise foi, quelle que soit sa situation sociale ou familiale, peut être expulsé.**

Lorsqu'une difficulté apparaît, il est vivement conseillé de rencontrer au plus tôt les services sociaux. En cas de litige propriétaire/locataire, contactez l'ADIL pour une information juridique.

VOS CONTACTS

Pour vous informer :

ADIL 29 (Agence Départementale d'information sur le Logement)

23 rue Jean Jaurès - 29000 Quimper
14 boulevard Gambetta - 29200 Brest
Tél. 02 98 46 37 38 - www.adil29.org
Numéro vert pour la prévention des expulsions 0 805 160 075

Pour solliciter l'aide au logement :

Caisse d'Allocations Familiales du Finistère

1 rue Portzmoguer - 29602 Brest Cédex 2 -
Tél : 0 810 25 29 30 - www.caf.fr

Mutualité Sociale Agricole

3 rue Hervé de Guébriant - 29412 Landerneau Cedex
Tél. 02 98 85 79 79 - www.msa-armorique.fr

Banque de France

www.particuliers.banque-france.fr

Pour vous conseiller et vous accompagner dans votre démarche :

- Action logement services - www.actionlogement.fr
- le centre communal d'action sociale de votre commune
- le centre départemental d'action sociale le plus proche de votre domicile www.finistere.fr
- les missions locales
- le service social des armées
- le service social maritime...

Conseil départemental du Finistère

Direction insertion, emploi, logement, développement

Service habitat logement

32 boulevard Dupleix CS 29029
29196 Quimper Cedex Tél. 02 98 76 20 20

Préfecture du Finistère

Direction départementale de la cohésion sociale

Service hébergement logement

29196 Quimper Cedex CS 21019
Tél. 02 98 64 99 00

finistere.fr

Prévention des expulsions locatives



Loyer payé, expulsion évitée

Droits et obligations





Propriétaire - Locataire

Droits et obligations

Pourquoi faut-il payer son loyer ?

Lorsqu'un propriétaire met un logement en location, il est logique qu'il voit son service payé. **Ce service se nomme le loyer.** Qu'il s'agisse d'une personne privée ou d'un organisme d'HLM, il faut rappeler que le loyer permet au propriétaire de s'acquitter de certaines charges obligatoires. Le loyer résulte d'un **contrat** entre le propriétaire et le locataire : le contrat de location ou bail. Le propriétaire s'engage à mettre à disposition un local et à le maintenir en état ; le locataire s'engage à en payer le prix : le loyer - **Payer son loyer est une obligation !**

Qu'est-ce qu'un bail ?

Le bail ou contrat de location est un **document obligatoire** entre le propriétaire et le locataire qui précise clairement les droits et devoirs de chacun.

Les clauses suivantes doivent notamment y être mentionnées, en location vide :

- les nom et adresse du propriétaire ;
- la durée de la location et la date à partir de laquelle le locataire dispose du logement ;
- la description du logement et de ses annexes ;
- la surface habitable du logement ;

- l'énumération des parties communes ;
- la destination du local loué ;
- les montants et terme de paiement du loyer ainsi que les conditions de révision éventuelle ;
- le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu...

Le bailleur doit également annexer au contrat de location lors de sa signature certains documents d'information dont un dossier de diagnostic de performance énergétique.

À quoi engage la signature d'un bail ?

Un bail est un contrat par lequel le locataire et le propriétaire s'engagent à respecter un certain nombre d'obligations. En signant le bail, le locataire prend donc une série d'engagements qui ne se résume pas au seul paiement du loyer et des charges. Il devra également **entretenir** le logement et **effectuer les réparations** que la loi met à sa charge, **prendre une assurance** couvrant les risques locatifs et **respecter le voisinage**. Signer un bail est un acte important. Aucun délai de rétractation n'est possible. Une fois le bail signé, la location commence et le locataire ne pourra **mettre un terme à ses engagements qu'en donnant congé après respect d'un préavis**. Cela signifie qu'il faudra payer les mois correspondants au préavis.

Problèmes avec le propriétaire : peut-on arrêter de payer son loyer ?

Il peut arriver que des désaccords interviennent entre le propriétaire et le locataire, par exemple au sujet de travaux, des charges (*qui paie quoi ?*), du préavis ou d'une augmentation de loyer. **Il n'est pas possible de se faire justice soi-même en ne payant plus son loyer.** Il faut en priorité s'informer sur ses droits, ses devoirs et des possibilités d'agir dans les formes légales auprès de l'ADIL.

Impayés ou retards de paiement, que faire ?

Dès les premiers impayés de loyers, il est conseillé au locataire et au propriétaire de se rencontrer afin de rechercher **une entente**, pour étaler le remboursement de la dette de loyer.

Le locataire en difficulté peut contacter les services sociaux les plus proches de son domicile pour exposer sa situation et éventuellement solliciter une aide du Fonds de solidarité logement (*aide accordée sous conditions*). Un contact avec la Caisse d'Allocations familiales ou la Mutualité Sociale Agricole afin de faire calculer ses éventuels droits aux aides au logement est conseillé. D'autres alternatives s'offrent également au locataire : dispositifs d'aide d'Action logement (*cil pass-assistance®*, *prêt pour locataires en difficultés...*), demande d'un délai de grâce devant le tribunal d'instance ou encore dépôt d'un dossier devant la commission de surendettement - renseignements auprès de l'ADIL 29.