

Prévenir les impayés de loyer



Ville de Grenoble
Service Logement



Locataire ou propriétaire,
vous louez un logement,
ce fascicule s'adresse à vous.

Vous y trouverez quelques conseils utiles
à la signature d'un bail ainsi
que les premières démarches à effectuer
si vous êtes confronté à un impayé de loyer.

En effet, les expulsions locatives
pour dettes de loyers
sont encore nombreuses.

Or, l'examen des situations révèle que
si locataire et propriétaire agissent très vite,
le plus en amont possible et en concertation,
des solutions peuvent être trouvées.

Il faut réagir dès le premier retard de loyer
car il existe des aides, des réponses
peuvent être apportées.

Ce fascicule réalisé en collaboration
avec les services de l'Etat,
du Conseil général, de la Caisse d'Allocations
Familiales (CAF) et le mouvement associatif
dont la Confédération Logement Cadre de Vie
(CLCV), vous apporte des réponses.

Dans les prochains mois,
les services de l'Etat adopteront
une charte départementale de Prévention
des Expulsions Locatives qui viendra
renforcer ce travail de prévention.



Propriétaires

Avant la signature du bail

- S'assurer que les ressources de votre locataire lui permettent de supporter le loyer. Informez-le du montant réel des charges. Le taux d'effort ne doit pas dépasser le tiers des ressources.

- Vous pouvez demander la caution d'un tiers. C'est un engagement important pour celui qui se porte caution. La caution s'engage au moment de la signature du bail (les mêmes justificatifs sont nécessaires). La rédaction de l'acte est strictement réglementée.

- Vous pouvez demander à votre locataire un dépôt de garantie qui ne peut dépasser deux mois de loyer, à rendre à la fin du bail.

- Sachez que, si votre locataire a droit à une aide au logement, AL ou APL, elle peut vous être versée directement selon le principe du tiers payant avec l'accord du locataire. En contrepartie, vous la déduisez du montant du loyer fixé dans le contrat.

- Vous pouvez vous assurer contre les impayés de loyers : comparez les coûts et modalités de prise en charge qui vous sont proposés.

La prime d'assurance peut être déductible de votre revenu foncier.

Dans certains cas, une garantie financière et (ou) le dépôt de garantie peuvent être accordés par une personne morale (F.S.L, collecteur employeur...). C'est au locataire d'en faire la demande.

Un problème ? Reportez-vous aux adresses utiles...

Le locataire ne paie plus son loyer : que faire ?

Lorsqu'un incident de paiement intervient au cours du bail, il peut s'agir d'un simple oubli de la part de votre locataire, ou d'un impayé exceptionnel.

Avant d'envisager une procédure judiciaire, il est préférable de rechercher des solutions amiables.

● Convenez avec votre locataire d'un plan d'apurement, c'est-à-dire un accord amiable écrit, qui prévoit un remboursement de la dette sur plusieurs mois, en tenant compte des ressources des occupants.

● Informez la personne ou l'organisme qui s'est porté caution lors de la signature du bail.

● Signalez rapidement l'impayé à l'organisme payeur de l'aide au logement. Cette aide peut être maintenue si un plan d'apurement est mis en place.

● Conseillez à votre locataire de contacter le service social de son quartier pour rechercher des solutions.

Si, malgré vos tentatives de règlement amiable, vous n'aboutissez pas, renseignez-vous sans tarder sur les démarches à effectuer pour une procédure judiciaire.



Locataires

Avant la signature du bail

● Assurez-vous que vos ressources vous permettent de payer votre loyer chaque mois, ainsi que les charges liées au logement (eau, électricité, chauffage...).

Taux d'effort : les dépenses liées au logement ne doivent pas dépasser le tiers de vos ressources.

● Le bailleur peut vous demander qu'une personne se porte caution pour vous. Celle-ci sera informée si vous ne réglez pas régulièrement votre loyer et les charges, et sera tenue de régler à votre place.

Attention, c'est un engagement important que vous demandez.

● Un dépôt de garantie peut être exigé. Il ne peut dépasser deux mois de loyers hors charges. Il vous sera rendu en fin de bail, après l'état des lieux.

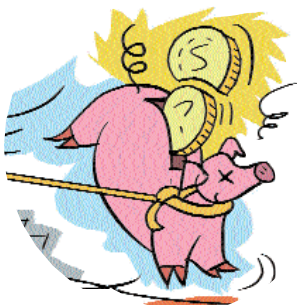
● Une aide au logement (AL ou APL) peut vous être attribuée en fonction de vos ressources, de vos charges de famille et du montant de votre loyer. Elle peut être versée directement à votre bailleur sur votre demande.

Informez-vous auprès de la Caisse d'Allocations Familiales, de la Caisse de Mutualité Sociale Agricole, ou autres ...

● Des aides, pour l'entrée dans le logement existent. Elles sont soumises à conditions de ressources.

Vous pouvez solliciter le F.S.L (Fonds de Solidarité pour le Logement). Prendre contact avec un professionnel du secteur social.

Une difficulté à payer votre loyer, que faire ?



● Prenez contact rapidement dès l'impayé avec votre bailleur pour l'informer de votre situation et rechercher une solution amiable.

● Vérifiez le montant du retard à partir de l'historique des paiements.

Documents à demander au bailleur, et à examiner éventuellement, avec des associations.

● Etablissez un plan pour le règlement de la dette (arriéré locatif).

Ce plan d'apurement (accord écrit) doit être établi en tenant compte de vos ressources.

Vous aurez à payer tous les mois le loyer courant, et le plan d'apurement.

Attention de ne pas aller au delà de vos possibilités.

● Vérifiez que vous avez fait valoir vos droits aux aides au logement (AL ou APL).

● Prenez contact avec le service social de votre secteur, ou avec des associations pour étudier votre situation et rechercher des solutions. Des aides existent. Réagissez vite.

Vous n'avez trouvé aucune solution amiable, votre propriétaire engage une procédure contentieuse. Contactez les services cités dans les adresses utiles.



Le contrat de location

Document essentiel pour le bailleur et le locataire (il précise les droits et obligations de chacun).

● Il est

- écrit,
- signé par le bailleur et le locataire,
- remis à chacune des parties.

● Il doit indiquer

- les noms et adresses complètes des parties,
- la date de prise d'effet du contrat et la durée de location,

- les modalités de révision,
- la description du logement, de ses annexes et des parties communes,
- le montant et les termes de paiement du loyer (loyer principal, charges ...),
- le montant du dépôt de garantie (limité à 2 mois de loyer sans les charges).

● Des pièces sont à joindre

- l'état des lieux,
- la répartition des charges pour un immeuble en copropriété,
- l'engagement éventuel de caution.

Lexique

Assignation

Acte délivré par l'huissier, qui informe qu'un procès est engagé (convocation à une audience)

Bail ou contrat de location

Document écrit portant un certain nombre de mentions (noms et adresses des parties, dates d'effet, durée, montant du loyer principal, des charges) fixant les droits et obligations des parties

Bailleur

Personne morale ou physique qui met en location un bien immobilier lui appartenant

Caution

Tierce personne qui va s'engager à répondre des dettes (loyer, charges, réparations locatives) en cas de défaillance du locataire

Charges

Dépenses liées au logement, à régler par le locataire et le propriétaire.

Des provisions mensuelles sont demandées avec une régularisation annuelle obligatoire sur justificatifs.

Commandement de payer

Document délivré par l'huissier en cas d'impayés de loyer (premier acte qui pourra conduire à une procédure judiciaire)

Dépôt de garantie

Somme d'argent que le bailleur demande en garantie de l'exécution des obligations du locataire

Etat des lieux

Document écrit, précis et contradictoire entre le bailleur et le locataire (à l'entrée et à la sortie : il décrit l'état du logement)

F.S.L

Fonds de Solidarité pour le Logement, qui peut aider financièrement dans le maintien ou l'accès au logement

Mandataire

Personne qui a reçu mandat pour la gestion locative du bien immobilier

Préavis

Durée liée à l'obligation de donner congé selon des formes et délais précis.

Adresses utiles à Grenoble

Des institutions

Prévention des Expulsions

Service Logement de la Ville de Grenoble

21, rue Lesdiguières
tél. 04 76 86 66 98

Services sociaux et permanences juridiques : 13 centres sociaux

Abbaye
1, place de la Commune,
tél. 04 76 54 26 27

Les Alps
10, rue René Lesage,
tél. 04 76 33 23 80

Arlequin
56, galerie Arlequin,
tél. 04 76 22 42 20

Bajatière
79, avenue Jean Perrot,
tél. 04 76 54 41 80

Baladins
30, place des Géants,
tél. 04 76 33 35 03

Capuche,
56, rue de Stalingrad,
tél. 04 76 87 80 74

Chorier-Berriat
10, rue Henri le Châtelier,
tél. 04 76 21 29 09

Eaux-Clares
31, rue
Joseph Bouchayer,
tél. 04 76 96 76 15

Emile Romanet
4, pl. Philippeville,
tél. 04 76 46 69 68

Mistral
23 ter, rue Anatole France,
tél. 04 76 48 27 90

Prémol
7, rue Henri Duhamel,
tél. 04 76 09 00 28

Teisseire
115, avenue Jean Perrot,
tél. 04 76 25 49 63

Vieux Temple
2, rue du Vieux Temple,
tél. 04 76 54 67 53



Aides au logement, AL et APL

Caisse d'Allocations
Familiales de Grenoble
3, rue des Alliés,
tél. 04 76 20 61 61

Minitel : 36.15 code CAF

Des associations

Information et défense des locataires

Consommation Logement
et Cadre de Vie
6, rue Berthe de Boissieux,
tél. 04 76 46 92 96

Confédération Nationale du Logement

6, rue Berthe de Boissieux,
tél. 04 76 46 30 94

Confédération Syndicale des Familles

8 bis, rue Hector Berlioz,
tél. 04 76 44 57 71

Conseil et information

PACT

54, cours Jean Jaurès,
tél. 04 76 47 82 45

La Maison

de la Justice et du Droit
25, avenue de Constantine,
tél. 04 38 49 91 50

Des professionnels

Chambre FNAIM
de l'Immobilier de l'Isère
12, rue de Belgrade,
tél. 04 76 46 37 36



Union Nationale des
Propriétaires Immobiliers
20, boulevard Joseph Vallier,
tél. 04 76 96 63 95

Maison des avocats

3, passage de la République,
tél. 04 76 15 10 36

Bureau Commun

des Huissiers de Justice
1, passage de République,
tél. 04 76 54 51 40

Financement
CAF
DDE
Ville de Grenoble



Document réalisé par
Grenoble Communication et le service Logement
en collaboration avec
la CLCV
la DISS
le centre social Chorier Berriat
Illustration Olivier Prime
Septembre 2000