

pad parent :
https://lite2.infini.fr/p/site_internet

GUIDES - AUTO DÉFENSE

- on essaye de réunir ici le plus d'infos et de conseils pour vous aider face à vos impayés de loyer, que ce soit par nécessité ou par choix, mais on est encore en train d'améliorer cette section, et si vous aviez une rectification à faire sur l'un des points, n'hésitez pas à le signaler. La date de l'article vous informe de la dernière fois où ça a été mis à jour :)
-
- **0 - grève par nécessité ou solidarité**
- vous pouvez faire la grève des loyers par nécessité ou par solidarité, dans tous les cas les étapes à suivre sont à peu près les mêmes, la principale différence est qu'on vous conseil de garder le montant des loyers non payés si vous participez à la grève par solidarité, et de bien comprendre les procédures (expliquées plus bas) qui amènent à l'expulsion et à la perte de vos APL pour voir jusqu'où vous souhaitez aller dans la grève
-
- **1 - écrivez à vos proprios ou banque**
- écrivez une lettre à vos bailleuse.eurs, ou à votre banque, pour les prévenir, leur dire que vous ne pouvez pas payer, peut-être les encourager à suivre le mouvement de grève (il y a des modèles de lettres dans le menu ressources)
-
- **2 - réunissons-nous**
- ne restez pas isolé.es, réunissez-vous avec vos voisin.es, et vous pouvez rentrer en contact avec le D.A.L. [<http://www.loyersuspendu.org/je-rejoins-les-locataires-solidaires/>] ou sur le groupe telegram de covid-entraide [<https://t.me/joinchat/C9clbRoMxplsqHh3a6Zu3w>], par exemple, ainsi que suivre les réseaux sociaux qui soutiennent la grève comme cette page mastodon [https://todon.nl/@grevedesloyers_fr] ou cette page facebook [<https://www.facebook.com/payepas.tonconfinement>] et d'autres dans le menu appel
-
- **3 - les étapes d'un impayé de loyer**
- comprendre ce qui va se passer en cas d'impayés (source : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31272>), voir aussi le schéma de la fondation abbé-pierre [<https://www.fondation-abbe-pierre.fr/outils-et-informations/procedure-expulsion-pour-impaye>]:
- 1 - votre bail ne contient pas de clause résolutoire (rare) :
 - (*facultatif*) vos proprios peuvent vous envoyer une "mise en demeure" qui est comme un rappel

- puis elles passent directement à *l'étape 4 l'assignation en justice*, et comme votre bail n'a pas de clause résolutoire (la clause du contrat qui prévoit à l'avance sa résiliation automatique en cas d'impayé), **la rupture du bail et l'expulsion ne sont pas automatiques**, elles restent à l'entière appréciation de la décision de justice
- 2 - votre bail contient une clause résolutoire :
 - (*facultatif*) vos proprios vont d'abord vous relancer
 - puis (généralement au bout de 2 mois) elles feront appel à un.e huissier.e qui vous enverra un **commandement de payer**, c'est un acte qui coûte entre 100€ et 200€ et est à votre charge, et qui vous donne 2 mois pour payer, avant de passer à *l'étape 4 l'assignation en justice*
- 3 - en parallèle d'autres actions peuvent être engagées, en votre faveur (+) ou contre vous (-) :
 - **(-) suspension des APL**
 - **(-) saisie sur le compte**
 - **(+) saisir la CCAPEX**
 - **(+) mobiliser le FSL**
 - **vos APL peuvent être suspendues** au bout de deux mois non payés déclarés par vos proprios, mais elles peuvent aussi être maintenues pour vous aider (pour la CAF, si les APL vous sont directement versées, il y a impayé dès que la dette du locataire est égale à 2 fois le loyer hors charges [<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32037>]). Attention, la CAF peut suspendre vos droits pour pleins d'autres raisons, il est difficile de prévoir les risques de perte ou diminution de vos APL, et la CAF peut aussi être dans son tort comme l'explique l'AADAC ici [<https://www.legavox.fr/blog/association-aadac/procedures-urgences-pour-retablir-droits-24028.htm>] (l'Association d'Aide et de Défense face aux Abus de la CAF)
 - **une saisie sur votre compte bancaire** de la somme correspondant à la dette peut être effectuée, soit pour en bloquer de l'argent, c'est une saisie conservatoire [<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1748>], soit pour en prélever de l'argent, c'est une saisie attribution [<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1850>]. Ces saisies sont possibles dès le début des impayés, mais nécessitent des procédures spécifiques :
 - la saisie conservatoire peut être faite sur simple présentation d'un justificatif de loyer impayé [<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025939462&idSectionTA=LEGISCTA000025939460&cidTexte=LEGITEXT000025024948&dateTexte=20200429>] à un.e huissier.e de justice, le but est de bloquer la somme de la dette sur votre compte pour être sûr de pouvoir la récupérer plus tard
 - la saisie attribution (qui peut être une conversion de la saisie conservatoire [https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=63347B5B07E626D0145F93B87BF1A40F.tplgfr33s_2?idSectionTA=LEGISCTA000025939474&cidTexte=LEGITEXT000025024948&dateTexte=20200429]) nécessite une décision de justice,

contrairement à la saisie conservatoire, donc la procédure est plus longue. La saisie attribution doit laisser sur votre compte un minimum de 564,78 euros fixés par la loi, le SBI (Solde Bancaire Insaisissable) [<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1437>], et ne peut pas prélever certains revenus insaisissables (minima sociaux, rsa, apl, par exemple) [<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31185>], mais les deux ne se cumulent pas (tant que la somme des revenus insaisissables ne dépasse pas le SBI c'est lui qui sera le montant minimum saisissable, et si cette somme dépasse le SBI elle devient le montant minimum saisissable)

- vos propres, vous-même, ou d'autres instances comme la CAF, peuvent **saisir la CCAPEX**, la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsion [<https://www.fondation-abbe-pierre.fr/outils-et-informations/questions-frequentes-faq/la-ccapex>], qui est une commission consultative rassemblant plusieurs actrices (la.e préfet.e, la.e président.e du conseil départemental, un.e représentant.e de chacun des organismes payeurs des aides personnelles au logement comme la CAF, la.e maire de la commune, et la.e président.e de l'établissement public de coopération intercommunale). Si votre proprio est une personne morale (au sens de la loi) elle sera forcée de saisir la CCAPEX, au moins deux mois avant l'assignation en justice, article 27 de la loi ALUR [<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028772256&categorieLien=id#JORFARTI000028773301>]. Cette commission permet aux différents acteurs d'essayer de trouver une conciliation, par exemple la reprise des APL si elles ont été coupées, et de donner un avis sur l'expulsion (qui reste seulement consultatif mais peut tout de même aider pour la procédure surtout en cas de grandes difficultés sociales)
- vous pouvez faire appel au FSL [<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1334>], le Fond de Solidarité pour le Logement, qui pourra vous proposer une aide pour payer votre dette et vos frais de procédures, après avoir évalué votre situation
- 4 - vous recevez une assignation en justice, deux mois après réception du **commandement de payer** s'il y en a eu, qui vous fera comparaître devant le tribunal deux mois plus tard afin que la.e juge constate la rupture de bail et prononce l'expulsion, ou vous donne du temps pour payer
-
- **4 - points importants :**
 - si vous êtes dans l'incapacité de payer votre loyer, voyez aussi plus d'infos dans le point 5 - *conseils si vous ne pouvez pas payer votre loyer*
 - un état d'urgence sanitaire a été déclaré le 24 mars [<https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A13955>] et dure jusqu'au 24 mai, mais **la durée de l'état d'urgence peut être modifiée** à tout moment, et sa prolongation jusqu'au 24 juillet est en cours de procédure [<https://www.vie-publique.fr/loi/274230-loi-prolongation-etat-durgence-sanitaire>]. De plus, cette ordonnance du 25 mars [<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041755644&categorieLien=cid>], modifiée par celle du 15 avril [<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?>]

cidTexte=JORFTEXT000041800899&dateTexte=20200501], prévoit de suspendre les délais pour certains actes juridiques qui arrivent à expiration pendant une période juridiquement protégée [<https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A14001>], qui commence le 12 mars et se finit un mois après la fin de l'état d'urgence, donc le 24 juin (pour l'instant), et de reporter ces délais à la fin de cette période, donc par exemple pour les commandement de payer dont le délais de deux mois arriverait à expiration pendant cette période. Ce qui veut dire que **les mesures de l'état d'urgence n'ont pas d'impact pour les commandement de payer reçus après le 24 avril**

(puisque'ils expirent après le 24 juin, vos délais sont alors les mêmes qu'en temps normal). Par contre si vous avez reçu un commandement de payer entre le 12 janvier et le 24 avril, son délais de deux mois arrive à expiration entre le 12 mars et le 24 juin, la période juridiquement protégée, donc il est reporté après (si au 12 mars votre commandement de payer arrivait à expiration dans 20 jours, il arrivera en fait à expiration 20 jours après le 24 juin)

- aucune procédure d'expulsion n'aura lieu avant la fin de la **trêve hivernale**, qui a été reportée au **31 mai** cette année au lieu du 31 mars habituel, comme expliqué dans ce communiqué de presse [<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/covid-19-prolongation-de-deux-mois-de-la-treuve-hivernale>]
- vos proprios ne peuvent pas vous réclamer de frais ou d'indemnités pour vos impayés, s'ielles le font ne vous laissez pas faire ! C'est expliqué sur le site de l'état [<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2889>]
- vos proprios peuvent vous proposer un échelonnement de la dette, mais ce n'est pas toujours une bonne idée car vous pouvez vous retrouver avec une difficulté à payer supplémentaire et plus longtemps
- vous pouvez payer une petite partie de votre loyer, par exemple **10% de vos loyers**, afin de mettre plus de chances de votre côté, en montrant une forme de bonne volonté qui pourrait ralentir les démarches de vos proprios, et plaider en votre faveur lors de la décision de justice, ainsi que **repousser la perte de vos APL** (rappel du calcul [<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32037>])
-
- **5 - conseils si vous ne pouvez pas payer votre loyer**
- Voici une liste de conseils pour vous aider si vous ne pouvez pas payer votre loyer (*attention, les conseils suivants sont ceux proposés par les institutions officielles, nous pensons utiles de vous les transmettre mais ces institutions ne remettent pas en cause la propriété privé, ce que nous n'approuvons pas, des conseils d'auto-défense sont proposés dans les guides plus bas*) :
 - le site de la fondation abbé pierre donne des conseils sur comment réagir en cas d'impayés [<https://www.fondation-abbe-pierre.fr/outils-et-informations/procedure-expulsion-pour-impaye>]
 - ce schéma [http://www.yvelines.gouv.fr/content/download/15937/100663/file/schema_procedure_expulsion.pdf] résume les étapes d'une procédure d'expulsion

- le DRIHL ile de france (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement) propose ce résumé [http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pdf_dynamique_-_comprendre_et_agir_face_a_la_procedure_d_expulsion-2.pdf] des actions que vous pouvez faire à chaque moment de la procédure
- vous pouvez contacter une ADIL (agence départementale pour l'information sur le logement) [<https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>]
- vous pouvez contacter le FSL (Fond de Solidarité pour le Logement) [<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1334>] qui pourra peut-être vous aider à payer
- vous pouvez actualiser votre situation à la CAF afin que vos droits soient peut-être augmentés
- cet article de capital datant du 19 mars 2020 donne des conseils : <https://www.capital.fr/immobilier/coronavirus-que-faire-si-vous-netes-plus-en-mesure-de-payer-votre-loyer-1365094>
- cet article du 16 avril 2020 explique sous quelles conditions les locatrices du CROUS peuvent être exonérées de leur loyer pendant le confinement : <https://www.studyrama.com/parents/logement/logement-crous-quid-du-paiement-du-loyer-pendant-le-106815>