

**LOYER  
PAYÉ  
EXPULSION  
ÉVITÉE**



Propriétaires - Locataires  
**DROITS ET DEVOIRS**

8 réponses à la loupe



**information logement**

1

## POURQUOI FAUT-IL PAYER UN LOYER ?

➤ **Le loyer, c'est le paiement d'un service ! C'est un devoir !**

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 aussi au propriétaire de s'acquitter de certaines charges obligatoires.

Le loyer résulte d'un contrat entre le propriétaire et le locataire. Ce contrat s'appelle un 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**.

Le loyer est la première obligation, il y en a d'autres : entretien du logement, souscription d'une assurance habitation, paiement des charges justifiées par le propriétaire... **Payer son loyer, c'est un devoir.**

3

## À QUOI ENGAGE LA SIGNATURE D'UN BAIL ?

➤ **Une signature vous engage !**

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 correspondant au préavis.

2

## QU'EST-CE QU'UN BAIL ?

➤ **Un contrat entre deux parties, ça se respecte ! C'est obligatoire**

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. Des mentions obligatoires doivent y figurer :

- **nom et adresse du propriétaire,**
- **durée du bail,**
- **description du logement,**
- **énumération des parties communes,**
- **destination du local loué,**
- **montant et termes du paiement du loyer.**

Sont précisés dans le bail, les modalités de révision éventuelle du loyer et le montant du dépôt de garantie. Il est mis fin au contrat en cas de non paiement du loyer, c'est la résiliation du bail.

4

## PROBLÈMES AVEC LE PROPRIÉTAIRE : PEUT-ON ARRÊTER DE PAYER SON LOYER ?

➤ **S'informer et ne jamais se faire justice soi-même.**

Il peut arriver que des problèmes naissent 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 26.



## IMPAYÉS OU RETARDS DE PAIEMENT, QUE FAIRE ?

### ➤ Avant tout en parler entre propriétaire et locataire

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 financière du FULH (Fonds Unique Logement Habitat).

Le FULH apporte une aide aux locataires de « bonne foi » qui rencontrent des difficultés de paiement. Le locataire, pour bénéficier d'une aide, doit s'engager auprès de son propriétaire, sous certaines conditions.



## QUE SE PASSE-T-IL SI LE LOYER N'EST PAS PAYÉ ?

### ➤ Loyer impayé : danger d'expulsion

Si aucune entente concernant l'impayé n'a pu être trouvée, le propriétaire doit faire délivrer un **commandement de payer** par un huissier de justice.

Si l'impayé n'est pas résorbé, le propriétaire saisit le tribunal, préalablement à l'audience, le locataire sera contacté par les services sociaux ou par l'ADIL, afin d'effectuer un diagnostic social et financier. Il est important que le locataire soit présent lors du rendez-vous, afin de l'informer au mieux de ses droits et obligations. Par la suite, il est essentiel de se présenter devant le juge qui décide ou non de la résiliation du contrat de location. Le jugement peut conduire à l'expulsion. Les frais de procédure sont coûteux et à la charge du locataire.



## L'IMPAYÉ A-T-IL DES CONSÉQUENCES SUR LES AIDES ?

### ➤ Attention, l'APL et l'AL peuvent être suspendues

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 plus payé, l'aide n'est plus 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.



## PEUT-ON EXPULSER DE SON LOGEMENT DES PERSONNES AVEC DES ENFANTS ?

### ➤ Tout locataire, quelle que soit sa situation sociale ou familiale, peut être expulsé

Oui – Une femme seule avec enfants, un chômeur, un bénéficiaire du RSA, une personne handicapée, 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, quelle que soit sa situation sociale ou familiale, peut être expulsé.

Pour toute vos questions concernant les relations propriétaire/locataire, contactez l'ADIL 26 pour une information juridique.  
Lorsqu'une difficulté apparaît, il est vivement conseillé de rencontrer au plus tôt les services sociaux.

## Vos contacts

### Pour l'information logement :

**ADIL 26 (Agence Départementale d'Information pour le Logement)**

44 rue Faventines - BP 1022 - 26010 Valence Cedex

<http://adil.dromenet.org>

Tél. 04 75 79 04 04

### Pour les aides à la personne et le tiers payant

**Caisse d'Allocations Familiales de la Drôme**

10 rue Marcel Barbu - 26000 Valence

Tél. 0 810 25 26 10

**Mutualité Sociale Agricole de la Drôme**

29 rue Frédéric Chopin - 26000 Valence

Tél. 04 75 75 68 68

### Pour solliciter une aide financière du FULH

(Fonds Unique Logement Habitat)

Renseignements auprès de :

**Pôle logement - Grand Valentinois**

15 rue Simone Signoret - 26000 Valence

Tél. 04 75 82 43 64

**Pôle logement - Drôme provençale**

33 rue d'Espoulette - 26200 Montélimar

Tél. 04 26 79 10 40

**Pôle logement - Tricastion Baronnies**

Place Roumanille - 26110 Nyons

Tél. 04 81 58 12 50

**Pôle logement - Vallée de la Drôme**

12 quai Bérangier de la Blache - 26400 Crest

Tél. 04 75 76 81 20

**Pôle logement - Drôme des Collines Royans Vercors**

14 rue du Cheval Blanc - 26300 Bourg de Péage

Tél. 04 75 70 88 65

Nos permanences en Drôme : consultez [adil.dromenet.org](http://adil.dromenet.org)



**information logement**



LE DÉPARTEMENT