

REUNIONS BAILLEURS

Deux réunions d'information pour les bailleurs sont prévues sur le thème :

- «Prévenir les impayés de loyer et éviter l'expulsion» :
- à Valence, salle Maurice Pic au Conseil départemental, le 12 octobre 2016 à 18h ;
- à Montélimar, à la Maison des services publiques, le 20 octobre 2016 à 18h.

FORMATIONS

Les formations proposées au 2^{ème} semestre 2016 auront lieu :

- le lundi 17 octobre avec pour thème : «**La location, loi ALUR**» sur une 1/2 journée,
- le lundi 21 novembre avec pour thème «**Décence, insalubrité, péril**» sur une journée,
- le lundi 12 décembre avec pour thème «**Le locataire : obligations et responsabilités**» sur une journée.

Inscription par courriel : adil26@dromenet.org

ACCUEIL PUBLIC À VALENCE

L'équipe des conseillers de l'ADIL26 est à la disposition du public à Valence, 44 rue Faventines, tous les jours aux horaires suivants :

Mardi au Jeudi de 8 h 30 à 12h et 13 h à 17 h 30.
Vendredi de 8 h 30 à 12 h et 13 h à 16 h 15.

Le conseil est gratuit et neutre. Il n'est pas nécessaire de prendre rendez-vous, mais prévoir de se munir de toutes les pièces nécessaires à l'examen de la question.

L'ADIL 26 est membre du réseau des ADIL (Associations Départementales d'Information sur le Logement), animée par l'ANIL. Elle est agréée et conventionnée avec le ministère en charge du Logement et soutenue par le Conseil départemental de la Drôme.



Information Logement

Bien s'informer pour mieux se loger. Loyers, charges, accession à la propriété, financements du logement, permis de construire, assurance, fiscalité, copropriété ... Sur toutes ces questions, l'équipe des conseillers de l'ADIL 26 vous répond.

ACCESSION SOCIALE ET PTZ

L'Adil a organisé une rencontre des professionnels pour le lancement d'un travail d'évaluation du prêt à taux zéro le 6 juin dernier. Les premières données statistiques ont été mises à disposition pour la Drôme comme l'Ardèche. Le travail d'évaluation se poursuivra sur plusieurs mois.

DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

La demande en logement social en ligne est désormais opérationnelle et permet à chaque candidat d'obtenir un numéro d'enregistrement. Ce dernier ne vaut pas attribution de logement, un dossier sera ensuite à déposer auprès d'un organisme de logement social. À terme un dossier unique sera mis en place. Pour s'informer les conseillers de l'Adil tiennent à disposition un dépliant d'information. Il est également possible de consulter le site Internet du ministère : www.demande-logement-social.gouv.fr.



44 rue Faventines BP 1022
26010 Valence
tél. 04 75 79 04 04
fax. 04 75 79 04 54
mail. adil26@dromenet.org
site. <http://adil.dromenet.org>

La lettre d'Information Logement est éditée par l'ADIL 26
Dépôt Légal n° 1923 C/79 - ISSN 1952-8590
Directeur de la publication : Jean-Luc Piolet
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau
Collaborateurs : Marie-Ange Boucher, Odette Soulier
Conception : Vincent Sauty
Imprimeur : Impressions Modernes 07
Crédit photos : ADIL 26

ADIL

- LA
DROME -information
logementBIEN S'INFORMER
POUR MIEUX SE LOGER

39 / AOÛT 2016

LÉTRE
INFORMATION LOGEMENT

Toits de Valence

EXPULSIONS LOCATIVES
LOI ALUR : DROITS ET DEVOIRS

EDITO

PROCEDURE JUDICIAIRE
ET TRAITEMENT SOCIAL DE
L'EXPULSION

Dans la Drôme, chaque année entre 800 et 850 ménages locataires font l'objet d'une assignation en justice pour impayés de loyer. La menace d'expulsion concerne pour l'essentiel des locataires de bonne foi. L'expulsion est un drame humain et les services sociaux du Conseil départemental avec l'Adil sont mobilisés pour réaliser des diagnostics sociaux et financiers. Pour les bailleurs cette situation est aussi difficile, d'autant plus que le loyer constitue souvent un revenu essentiel. Chaque année le Conseil départemental permet d'éviter l'expulsion par des aides financières qui concernent plus de 1000 ménages. Des mesures d'accompagnement permettent aussi d'éviter l'accroissement des difficultés. La question de l'expulsion ne saurait donc se résumer à une procédure judiciaire exposée dans le présent dossier.

Hervé CHABOUD, Président de l'ADIL 26
Conseiller départemental délégué,
en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE

DOSSIER

Les expulsions locatives sont exercées dans le cadre de règles juridiques précises. A chaque étape, des dispositions sont prévues pour permettre de résoudre les difficultés pour le paiement des arriérés. L'équipe des conseillers juristes de l'Adil est à la disposition des locataires comme des propriétaires pour les informer sur les aspects juridiques comme sociaux du traitement des impayés



suite de l'article en page 2

SOMMAIRE

ÉDITO.....	P.1
Hervé CHABOUD, Président de l'ADIL 26, Conseiller départemental délégué, en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE	
ENTRETIEN.....	P.2
Antoine BIRCKEL, Responsable du service Habitat et Insertion Conseil départemental de la Drôme	
DOSSIER.....	P.3
Procédure d'impayés de loyer, les nouveautés de la loi Alur	
BRÈVES.....	P.4
AGENDA.....	P.4
ACTIONS & PUBLICATIONS.....	P.4
QUESTION/RÉPONSE.....	P.4

ANTOINE BIRCKEL,
Responsable du service
Habitat et Insertion DS 26

Combien de ménages sont concernés par des expulsions dans la Drôme ?
Minion LT-9,5pts

Quelles tendances enregistrez-vous ces dernières années ?
Minion LT-9,5pts

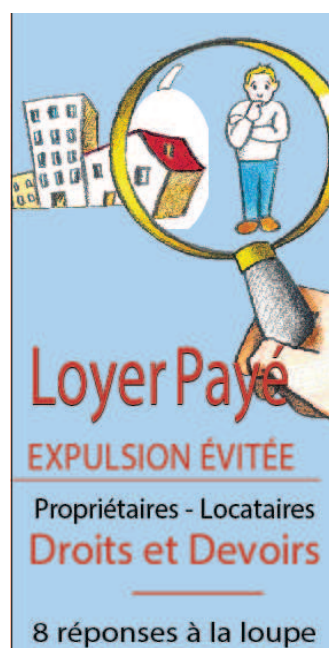
Qu'est-ce que la charte de prévention des expulsions ?
Minion LT-9,5pts

PROCEDURE D'IMPAYES DE LOYER

LES NOUVEAUTES DE LA LOI ALUR

L'expulsion pour impayés de loyers peut avoir des conséquences graves et devenir un facteur d'exclusion sociale. Les réformes successives ont mis en place une logique de traitement social et préventif des impayés de loyers afin d'éviter l'expulsion pour les locataires de bonne foi ne pouvant régler leurs loyers en raison de la diminution de leurs ressources notamment.

La loi Alur reprend les principaux objectifs de la lutte contre les exclusions à savoir : traiter les impayés le plus en amont possible, renforcer le rôle des commissions de coordination des actions de préventions des expulsions (CCAPEX), et réorganiser le traitement des situations d'expulsions par l'intermédiaire de la charte qui doit être élaborée et évaluée chaque année par le comité responsable du PDALHPD (plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées).



Dépliant ADIL 26

Malgré différents volets de prévention des impayés de loyer, la procédure d'expulsion peut être diligentée par un bailleur dès le premier mois de retard. Cette démarche se déroule en plusieurs étapes dont la plupart obéissent à des délais incompressibles.

TENTER UNE SOLUTION AMIABLE

Le propriétaire doit d'abord engager une phase amiable. Le bailleur doit demander

des explications à son locataire et tenter de trouver une solution amiable pour le remboursement de l'impayé ; à savoir la signature d'un plan d'apurement. A défaut d'accord ou de respect de ce plan par le locataire, le bailleur devra entamer une procédure d'impayés pouvant aboutir à l'expulsion du locataire.

LE COMMANDEMENT DE PAYER

Après une lettre recommandée du bailleur à son locataire exigeant le paiement des sommes dues, le bailleur doit contacter un huissier afin que ce dernier procède à l'envoi d'un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail prévue pour le défaut de paiement du loyer et des charges. Depuis le 1^{er} janvier 2015, (Art.27-II de la loi Alur) une nouvelle obligation pèse sur le bailleur qui doit signaler le cas à la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX), et ce au moins deux mois avant l'assignation au tribunal d'instance sous peine d'irrecevabilité de la demande. Sous peine de nullité, le commandement doit reproduire intégralement la clause résolutoire insérée dans le bail, ainsi qu'un certain nombre de dispositions légales pour informer le locataire de ses droits. Si ce dernier ne se libère pas de ses obligations dans ce délai de deux mois la clause résolutoire reprend son plein effet et le locataire est déchu de tout titre d'occupation.



Procédures et impayés de loyers

L'ASSIGNATION EN RÉFÉRÉ

Le bailleur doit alors assigner le locataire devant le juge d'instance du lieu de situation de l'immeuble pour faire constater la résiliation du bail. Attention, l'assignation doit également être notifiée au préfet deux mois avant l'audience. Durant ce délai, le préfet informe les services sociaux d'une demande d'assignation en impayés de loyers afin que ces derniers réalisent un diagnostic social et financier du locataire par l'intermédiaire d'une rencontre personnalisée avec celui-ci. Ce compte-rendu sera envoyé au juge afin que ce dernier ait des éléments sur la situation de l'occupant (situation familiale, âge, revenu, aides éventuelles, proposition du locataire concernant l'impayé....) pouvant éclairer sa décision.

LA PROCEDURE AU TRIBUNAL D'INSTANCE

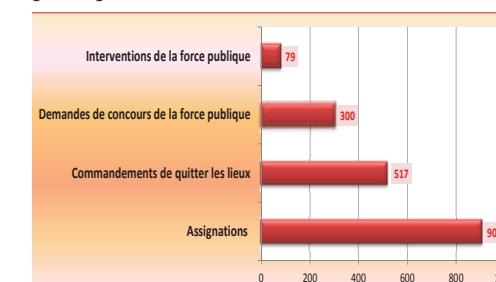
Locataire et propriétaire sont convoqués devant le tribunal. Le juge n'est pas tenu de constater la résiliation du bail, même si les délais de commandement sont expirés. Il peut suspendre les effets de la clause résolutoire et accorder d'office des délais de paiement au locataire (délai désormais de 3 ans au lieu de 2 auparavant) s'il estime que l'occupant a les moyens de régulariser la dette. Si le locataire ne respecte pas cet échéancier, la suspension de la clause résolutoire prend fin et l'expulsion du locataire devient alors possible.

L'EXÉCUTION DE L'EXPULSION

Une fois cette décision de justice ordonnant l'expulsion du locataire et sa condamnation au paiement des arriérés de loyer, il faut encore lui faire délivrer un commandement d'avoir à libérer les lieux. Ici encore, il faut notifier le commandement au préfet et attendre deux mois supplémentaires. Ce délai est de rigueur et son non-respect peut entraîner l'annulation de la procédure. Mais le locataire a encore la possibilité de demander des délais, soit au juge des référés après l'ordonnance d'expulsion, soit au juge de l'exécution (JEX au Tribunal de Grande Instance) après la signification du commandement d'avoir à libérer les lieux (délais de grâce). La durée de ces délais ne peut dans aucun cas être inférieure à 3 mois et supérieure à 3 ans. Pour la fixation de ces délais, le juge tient compte de la bonne ou mauvaise foi du locataire, des situations respectives de l'occupant et du propriétaire notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la situation de famille ainsi que les diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement.

LE RECOURS À LA FORCE PUBLIQUE

Dès lors que l'ordre public n'est pas en cause, l'Etat qui a été sollicité, a l'obligation de fournir son concours à l'expulsion et il ne peut s'y soustraire sauf à voir sa responsabilité engagée. Le bailleur pourra réclamer à l'Etat l'indemnisation du préjudice qu'il subit du fait de la carence de ce dernier. Mais il faut également tenir compte de la période hivernale qui s'étend désormais depuis la loi Alur, du 1^{er} novembre au 31 mars, période durant laquelle toutes les expulsions sont suspendues avec concours de la force publique.



BRÈVES

Nouvelles règles de traitement des impayés

Un décret du 6 juin 2016 - pris en application de la loi Alur (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé) du 24 mars 2014 - précise les modalités de traitement par les organismes payeurs (CAF/MSA) des impayés de loyers, de charges ou de mensualités de remboursement d'emprunt en matière d'aides personnelles au logement. Ce décret règle les différents cas de figure des impayés de loyer au regard de l'aide personnalisée au logement (APL), de l'allocation de logement sociale (ALS) et de l'allocation de logement familiale (ALF).

Source : Décret du 6 juin 2016 publié au JO du 7 juin 2016

Indices de référence des loyers

L'indice de référence des loyers (IRL) de l'Insee est reparti en légère hausse au premier trimestre de l'année, en progression de 0,06% par rapport à la même période un an plus tôt ; il s'était replié de 0,01% au dernier trimestre 2015. L'IRL, qui est indexé sur l'inflation, sert de base à la révision des loyers des locaux d'habitation, vides comme meublés.

Source : Le Particulier immobilier mai 2016

Source : Le Particulier immobilier mai 2016

Copropriétaire absentionniste et contestation du vote

L'abstentionniste présent en assemblée générale ne peut contester les décisions votées, y compris lorsqu'il a formulé des réserves à l'encontre de la décision. La loi est claire ; seuls les copropriétaires défaillants (absents et non représentés) ou opposants ont le droit d'agir en nullité à l'encontre d'une décision prise en assemblée générale.

Source : Le Particulier immobilier mai 2016

Source : Le Particulier immobilier mai 2016