

# Que signifient les termes juridiques que vous entendrez

## Bail ou contrat de location

Ces deux termes visent la même chose : il s'agit du contrat entre le propriétaire (le bailleur) et le locataire qui fixe les droits et obligations de chacun. Sauf cas particuliers, la location d'un logement non meublé doit faire l'objet d'un contrat de location écrit (loi du 6 juillet 1989).

## Clause résolutoire

Clause prévoyant la résiliation automatique du contrat de location en cas de non paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non versement du dépôt de garantie ou non souscription par le locataire de l'assurance obligatoire contre les risques locatifs.

## Commandement de payer

Acte délivré par un huissier ordonnant à une personne d'exécuter ses obligations dans les 2 mois. Il doit obligatoirement mentionner : l'existence et les coordonnées du FSL / fonds de solidarité logement et la possibilité d'obtenir des délais de paiement, sans que le bail soit résilié. Il est à la charge du débiteur, (celui qui a une dette à régler).

## Aide juridictionnelle

Assistance permettant aux personnes disposant de revenus modestes de faire face aux frais d'un procès et de bénéficier d'un huissier, un avocat... : la prise en charge des frais peut être totale ou partielle selon les revenus de la personne qui en fait la demande, (renseignez-vous au tribunal de grande instance).

## Assignment

Acte établi par un huissier qui informe le destinataire qu'un procès est engagé contre lui et qui l'invite à se présenter devant le tribunal. Lorsqu'il y a eu commandement de payer, l'huissier doit transmettre l'assignment au préfet deux mois avant la date de l'audience, afin qu'une enquête sociale soit effectuée.

## Sommation de payer

C'est une mise en demeure de payer, transmise au débiteur par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle est à la charge du bailleur.

## Saisine du tribunal

Un tribunal est saisi généralement par un acte d'huissier appelé *assignation*. Cet acte est obligatoire sauf dans le cas où la loi a prévu une saisine simplifiée, (renseignez-vous au tribunal).

## Ordonnance de référé

Décision d'urgence rendue dans des délais très brefs (variables suivant les tribunaux) pour les demandes incontestables et urgentes.

## Jugement au fond

C'est la voie normale pour obtenir une décision de justice.

## Plan d'apurement

Plan de remboursement avec un échéancier de remboursement qui permet d'étaler dans le temps le règlement de la dette.

## FSL / Fonds de Solidarité Logement

Il peut fournir une aide financière pour aider au règlement de la dette et éventuellement les moyens d'accéder à un nouveau logement aux personnes en difficulté. Il est contacté par l'intermédiaire d'un travailleur social.

## Tiers-payant

Votre aide au logement - allocation logement ou aide personnalisée au logement - est versée par la CAF ou la CMSA, directement à votre propriétaire qui la déduit du montant de votre loyer.

Ce document ne traite que l'étape du **commandement de payer** pour avoir une information complète sur le déroulement de la procédure, consultez les dépliants Impayés de loyers **n°2** et **n°3**

## Adresses utiles

Pour vous aider dans vos démarches



ADIL / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL. L'ADIL vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

**L'ADIL vous conseille, consultez-la !**

IMPAYÉS DE LOYERS

(1)

Vous venez de recevoir  
**un commandement  
de payer**

Un accord amiable

est encore possible



... il est temps de réagir !



**L'ADIL VOUS CONSEILLE, CONSULTEZ LA !**

## Vous venez de recevoir un commandement de payer concernant votre logement

Vous avez une dette de loyer ou de charges à l'égard du propriétaire de votre logement. Des mesures de saisie (meubles, compte bancaire) peuvent déjà être prises à votre rencontre. Attention cette situation peut aboutir à un jugement ordonnant votre expulsion.

**Pour l'éviter : réagissez dans les 2 mois à compter de la réception de ce commandement !**



## COMMENT ?

### → Vous payez votre dette

Vous ne contestez pas la somme réclamée et vous payez la totalité de la dette et les frais d'actes d'huissier, avant la fin du délai de 2 mois : la procédure prend fin et le bail se poursuit.

- la caisse d'allocations familiales (CAF) ou de mutualité sociale agricole (CMSA) : elle pourra réexaminer votre situation si vous étiez bénéficiaire d'une aide au logement, ceci afin de permettre notamment la mise en place du *tiers-payant* et la reprise de l'aide si elle a été suspendue.

■ Les démarches que vous avez tentées ne sont pas formalisées par un accord écrit ou la négociation avec votre propriétaire n'a pas abouti : vous allez recevoir une *assignation* à comparaître devant le tribunal : cf fiche "Impayés de loyers" n°2.

### → Vous ne pouvez pas payer la totalité de la dette dans les 2 mois

■ Tentez, avant l'expiration de ce délai, une négociation pour fixer à l'amiable les modalités de paiement (étalement de la dette), directement avec votre propriétaire ou par l'intermédiaire de l'huissier de justice.

Formalisez impérativement cet accord par écrit et respectez-le !

■ Votre logement est peut-être inadapté à votre situation et votre loyer trop élevé : avez-vous tenté d'en changer ?

■ Contactez l'ADIL, la préfecture et les services sociaux (mairie, centre médico-social, commission d'action sociale d'urgence...) qui vous orienteront vers le dispositif le plus adapté :

- *le fonds de solidarité logement (FSL)* qui pourra être sollicité par l'intermédiaire d'un travailleur social,

- la commission de surendettement,

### → Vous contestez la dette

Vous avez intérêt à saisir le juge d'instance dans les délais les plus brefs pour faire trancher le litige qui vous oppose au propriétaire.

### → Dans tous les cas

■ Si vous êtes convoqué au tribunal ou si vous avez vous-même saisi le tribunal présentez-vous ou faites-vous représenter par un avocat. *L'aide juridictionnelle* peut vous aider à prendre en charge les frais de procédure (avocats, huissiers...). Renseignez-vous sur ses conditions d'obtention.

## Procédure d'expulsion : les principales étapes

procédure tenant compte de la loi contre les exclusions du 29 juillet 1998

