



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.

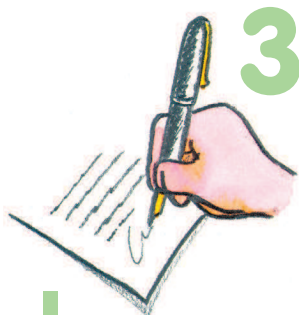
Qu'il s'agisse d'une personne privée ou d'un organisme

d'HLM, il faut rappeler que le loyer permet 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.



Une signature vous engage !

A quoi engage la signature d'un bail ?

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.



Avant tout en parler entre propriétaire et locataire

Impayés ou retards de paiement, que faire ?

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 éventuel-

lement solliciter une aide 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.



2

Qu'est-ce qu'un bail ?

Un contrat entre 2 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.

Certains détails doivent y être mentionnés obligatoirement :

- 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.



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

Problèmes avec le propriétaire : peut-on arrêter de payer son loyer ?

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.



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

L'impayé a-t-il des conséquences sur les aides ?

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.

7



Loyer impayé :
danger
d'expulsion

Le jugement peut conduire à l'expulsion. Les frais de procédure sont coûteux et à la charge du locataire.

Que se passe-t-il si le loyer n'est pas payé ?

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 d'instance. **Il est essentiel de se présenter devant le juge** qui décide ou non de la résiliation du contrat de location.

Lorsqu'une difficulté apparaît, il est vivement conseillé de rencontrer au plus tôt les services sociaux. En cas de litige propriétaire/locataire, contactez l'ADIL pour une information juridique.

Vos contacts

Pour l'information logement

ADIL 26 (Association 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. 04 75 75 59 59

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 :

CLH Grand Valentinois
5 rue Simone Signoret - 26000 Valence Tél. 04 75 82 43 82
04 75 82 43 64
04 75 82 43 83

CLH Drôme Provençale
ZI de Gourmier - Allée du Port
26200 Montélimar Tél. 04 75 00 07 89

CLH Tricastin-Baronnies
20 avenue Henri Rochier - 26110 Nyons Tél. 04 75 28 24 20

CLH Vallée de la Drôme
12 quai Bérangier de la Blache
26400 Crest Tél. 04 75 76 81 34

CLH Drôme des Collines Royans Vercors
14 rue du Cheval Blanc
26300 Bourg de Péage Tél. 04 75 70 88 65

8



Peut-on expulser de son logement des personnes avec des enfants ?

Tout locataire de mauvaise foi, quelle que soit sa situation sociale ou familiale, peut être expulsé

OUI – Une femme seule avec enfants, un chômeur, un bénéficiaire du RSA, un handicapé, 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

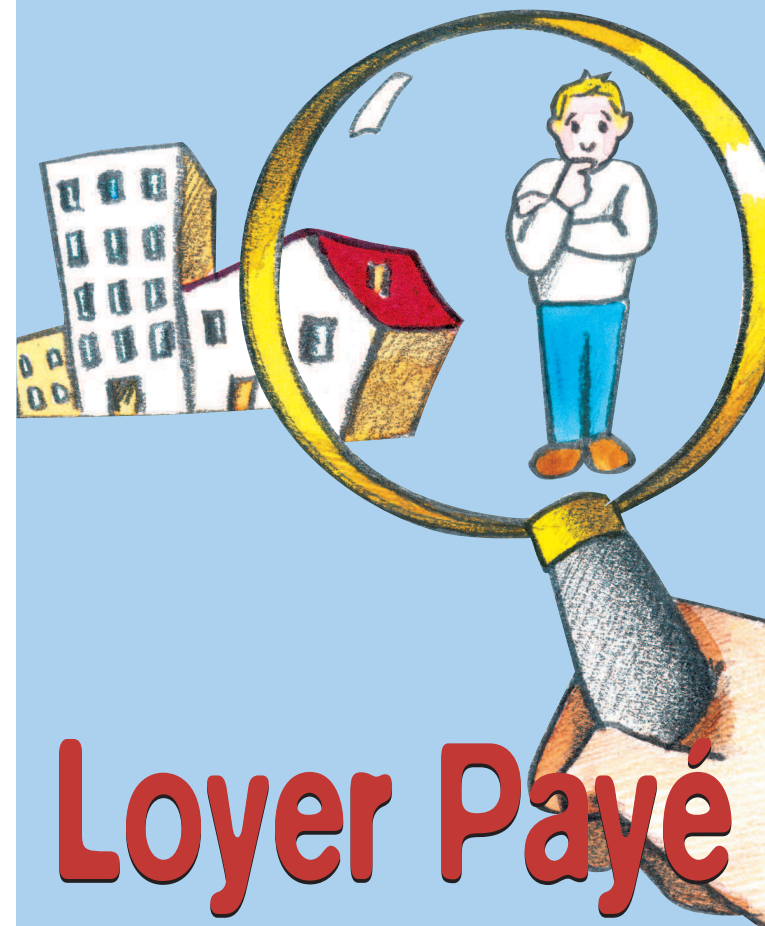
respectée, tout locataire de mauvaise foi, quelle que soit sa situation sociale ou familiale, peut être expulsé.



ADIL
ASSOCIATION
DEPARTEMENTALE
D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT



17 permanences en Drôme
consultez adil.dromenet.org



Loyer Payé

EXPULSION ÉVITÉE

Propriétaires - Locataires Droits et Devoirs

8 réponses à la loupe