

Je n'arrive plus à payer mon loyer, que faire ?

Face à des difficultés financières, de nombreux locataires se retrouvent dans l'incapacité de payer leur loyer. Que faire dans une telle situation ? Quels sont les recours possibles ? Quelles conséquences en cas de non-paiement ? Et quel rôle le commissaire de justice peut-il jouer dans cette situation ?

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

1. Comprendre la situation

Diverses raisons peuvent empêcher un locataire de payer son loyer. Afin de pouvoir agir, il faut comprendre la cause du non-paiement. Parmi les causes les plus fréquentes, on trouve : **la perte d'emploi** (un licenciement ou une rupture de contrat peut rapidement entraîner des difficultés financières), **la maladie** (des problèmes de santé peuvent engendrer des frais médicaux imprévus et une incapacité à travailler), une **situation personnelle changeante** (un divorce ou une séparation peut modifier la situation financière du foyer, rendant le paiement du loyer plus difficile) ou plus largement des **imprévus économiques** (une panne imprévue, l'augmentation des prix, notamment des biens de première nécessité ou de l'énergie, peut également peser sur le budget).

Quelle que soit l'origine de la difficulté financière, la première chose à faire consiste à jouer la transparence en **informant le bailleur** de la situation. Une communication ouverte peut souvent permettre de trouver des solutions amiables.

Il est également important de vérifier son **statut locatif** (locataire privé, logement social, étudiant, etc.), car cela peut influencer les options disponibles. En effet, les solutions peuvent varier selon le statut du locataire :

Logement étudiants : Des dispositifs d'aide spécifiques existent pour les étudiants, notamment des bourses ou des aides au logement.

Locataire privé : Les options de négociation avec le bailleur sont souvent plus flexibles.

Logement social : Des aides spécifiques peuvent être disponibles.

2. Les recours disponibles

Le locataire peut solliciter plusieurs aides en cas de difficulté de paiement du loyer :

Allocations logement : Les aides personnalisées au logement (APL), l'allocation de logement familiale (ALF) et l'allocation de logement sociale (ALS) peuvent alléger le montant du loyer. Le locataire en difficulté de paiement peut se renseigner auprès de la CAF pour savoir s'il y a droit. Il sera accompagné dans ses démarches par un travailleur social qui pourra l'orienter vers des services proches de chez lui.

Fonds de solidarité pour le logement (FSL) : Il existe un FSL par département, dont le but est d'apporter une aide financière au demandeur qui a des difficultés à payer les coûts liés à son logement. L'aide du FSL peut être versée sous forme de prêt (à rembourser au FSL), ou sous forme de subvention (sans remboursement).

Subventions locales ou régionales : Renseignez-vous sur les aides spécifiques proposées par votre commune ou région. Pour cela, rapprochez-vous des services sociaux de votre ville ou de votre département. Vous pouvez ainsi contacter le Centre communal d'action sociale, la Maison des Solidarités, l'assistante sociale de secteur, etc.

A.



Il arrive également que certains bailleurs se montrent compréhensifs et accordent à leur locataire un délai de paiement ou d'étaler le paiement en plusieurs fois. Il est toujours possible de discuter avec le bailleur pour envisager un **aménagement du paiement** ou une **renégociation du loyer** si l'impossibilité de payer risque de durer dans le temps. Cela peut inclure un échelonnement des paiements ou une réduction temporaire du loyer. Si un accord est trouvé, il est préférable de l'écrire, et de le signer ensemble.

3. Les conséquences du non-paiement

En cas de non-paiement, votre bailleur peut faire délivrer à votre encontre un **commandement de payer les loyers** par un commissaire de justice. Ce document formalise votre dette à l'égard de votre bailleur et vous informe des conséquences potentielles.

Rassurez-vous, la loi prévoit des délais pour le règlement des loyers. Dans la majorité des cas (bail à usage d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989, logement loué vide), vous avez généralement six semaines (et ce depuis la loi du 27 juillet 2023, si votre bail est conclu à partir du 29 juillet 2023) ou deux mois (s'il a été conclu avant cette date) pour régler les sommes dues.

N'ignorez pas cet acte. A défaut de contacter le commissaire de justice vous l'ayant signifié, ou de contacter au moins votre bailleur, vous risquez en effet de graves conséquences, comme :

Un impact sur le crédit : Un non-paiement peut affecter votre capacité à obtenir un crédit à l'avenir auprès d'une banque pour un autre projet.

Une procédure d'expulsion : Si le loyer reste impayé, votre bailleur peut engager une procédure de résiliation de bail pour obtenir votre expulsion.

Des frais supplémentaires : Des pénalités financières peuvent s'ajouter à la dette initiale.

4. Le rôle des commissaires de justice

Ne pas pouvoir payer son loyer est une situation stressante, mais il existe des solutions. Comme dit plus haut, en comprenant votre situation, en explorant les recours disponibles et en sollicitant l'aide de professionnels comme les commissaires de justice, vous pouvez trouver des solutions adaptées à vos besoins. N'hésitez pas à agir rapidement pour éviter des conséquences plus graves.

Délivrance d'un commandement de payer

Il s'agit d'un acte signifié au locataire débiteur et délivré par un commissaire de justice, qui formalise la dette et informe le locataire de ses obligations et les délais impartis pour y répondre. Ils sont très fréquents en matière locative.

Saisies mobilières Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des

commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements

Ce n'est jamais agréable, mais c'est une solution qui peut vous sortir de cette mauvaise passe. En cas de non-règlement, le commissaire de justice peut également procéder à des **saisies conservatoires en vertu du bail**, c'est-à-dire saisir certains de vos biens pour couvrir la dette.

(art. 270a du Code de Procédure, loi du 7 août 2018-872 du 9 octobre 2018)

Médiation entre locataire et bailleur

Enfin, les commissaires de justice peuvent jouer un rôle de **médiation** entre le locataire et le bailleur. Ils peuvent aider à trouver des solutions amiables et éviter une escalade des conflits et la

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)