

NÉGOCIER UN ÉCHELONNEMENT DE LOYERS

Vous avez du mal à payer votre loyer ? Un arrangement peut être trouvé, à l'amiable ou devant le tribunal.

Contrat de location : des obligations réciproques



Le bailleur met à votre disposition un logement décent



Vous devez payer le loyer



si vous ne payez pas : le bailleur peut résilier le contrat de location.

Cette résiliation est facilitée si le contrat de location comporte une clause appelée « clause résolutoire », ce qui est le cas la plupart du temps.

La solution amiable



Contactez votre bailleur (le propriétaire ou la société qui se charge de la gestion) **au plus vite**, dès que vous anticipez des difficultés pour payer votre loyer*.

Expliquez-lui les raisons de vos difficultés : licenciement, chômage partiel, gel d'activité pour les indépendants, imprévu...

*Si votre situation est irrémédiablement compromise (perte d'emploi sans espoir d'en retrouver à court terme, fin de droits au chômage...), saisissez la Commission de surendettement.

Proposez-lui une solution raisonnable (exemple sur la base d'un loyer de 500 €) :

● Report d'échéance

Novembre	Décembre
0 €	1000 €

vous ne réglez pas votre loyer de novembre mais paierez 2 loyers en décembre

● Report d'échéance suivi d'un échelonnement

Novembre	Décembre	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai
0 €	0 €	700 €	700 €	700 €	700 €	700 €

vous ne réglez pas les 2 prochains mois mais vous compenserez les 5 mois suivants

● Baisse momentanément suivie de hausse momentanée

Novembre	Décembre	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin
400 €	400 €	400 €	400 €	600 €	600 €	600 €	600 €

● Changer le terme du bail :

au lieu de payer en début de mois (terme à échoir), vous payez en fin de mois (terme échu). Cela vous fait gagner un mois.

● **Remise de loyer :** si vous avez des griefs à faire valoir (vétusté...), c'est le moment de négocier.



1- Le bailleur accepte



Formalisez votre accord par écrit... (mail ou lettre). Et tenez-vous à vos engagements !

2 - Le bailleur refuse



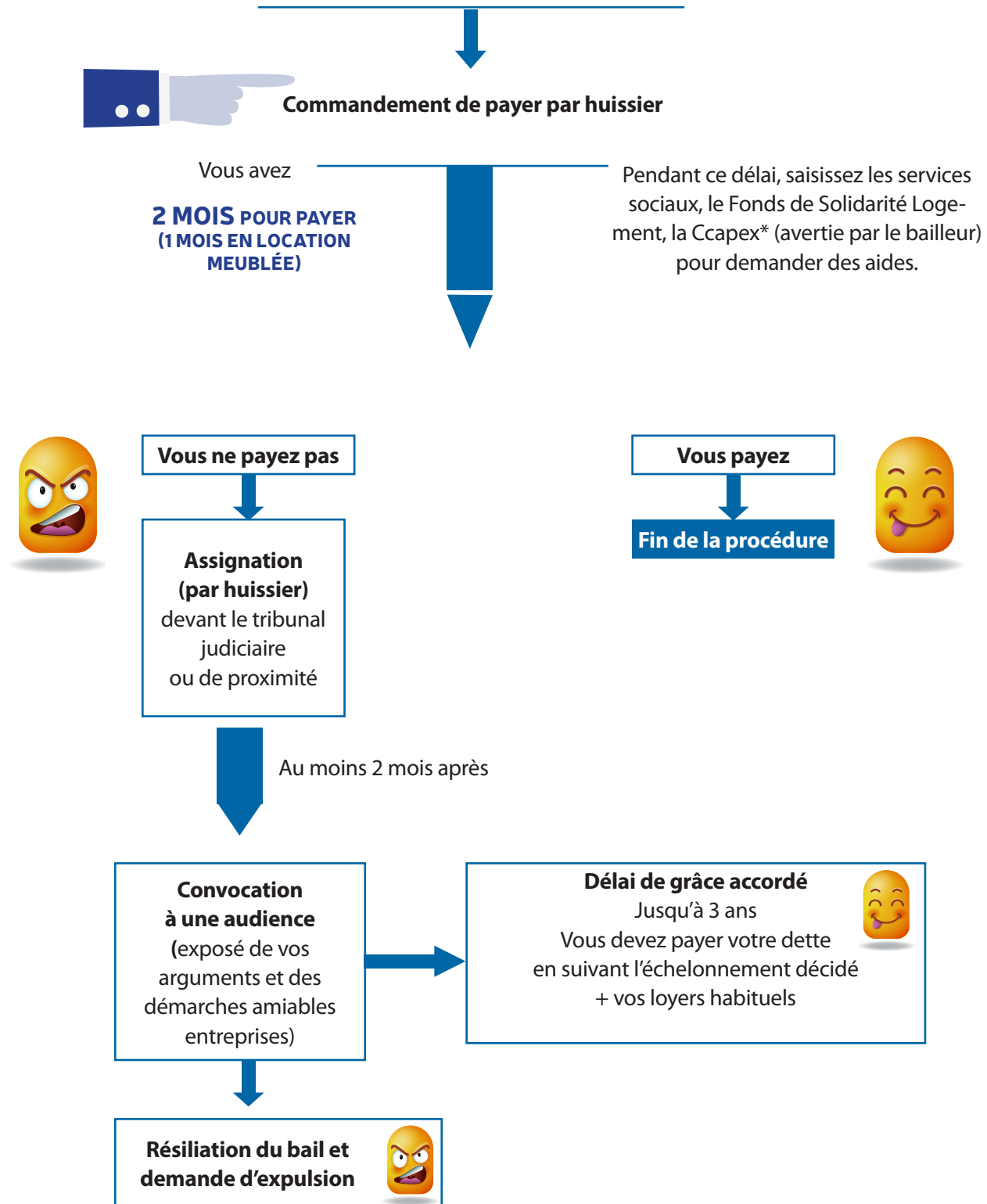
Formalisez son refus par écrit : mail ou lettre recommandée en indiquant votre situation et les solutions proposées.

Si vous ne pouvez pas payer, le bailleur vous assignera (voir verso)

Le juge tiendra compte de tout ce que vous aurez entrepris avant pour négocier avec votre bailleur.

La solution judiciaire

Vous n'avez pas anticipé et vous êtes en situation d'impayé ou vous avez pris des engagements que vous n'avez pas tenus ? Le bailleur va déclencher une procédure pour vous obliger à payer et pour mettre fin au bail.



*Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives