

DOSSIER :

Par solidarité ou nécessité nous cessons de payer le loyer.



Texte d'appel	Page 2 à 3
Note explicative	Pages 4 à 5
Qu'est ce qu'un moratoire des loyers ?	Page 6
L'inaction irresponsable du Gouvernement.....	Page 7
Les mesures à prendre	Page 8
Vos droits : Quelques explications	Pages 9 à 11
Les locataires déjà en instance d'expulsion	Page 9
Les locataires qui suspendent le loyer par nécessité	Page 10
Les locataire solidaires	Page 11
Cesser un prélèvement automatique	Page 12 à 14
Modèle de courrier Bailleur et Banque.....	Pages 13 à 14



Pour un moratoire pendant l'épidémie : Nous suspendons notre loyer !

TEXTE D'APPEL

De nombreux locataires ne travaillent plus et, malgré les dispositifs mis en place, affrontent une baisse voire une suppression de leur revenu : dispositifs de chômage partiel qui ne compensent pas la diminution du salaire, absence totale de revenus pour beaucoup de travailleurs parmi les plus précaires ou du secteur informel..., risque de licenciements économiques accru, difficultés et retards d'accès au chômage technique ou à l'assurance maladie...

Le confinement représente aussi une charge financière supplémentaire : hausse de la charge alimentaire (plus de cantines scolaires ou d'entreprise, de tickets restaurant,...) d'eau et d'électricité; et va fragiliser de nombreux locataires du parc HLM et du marché privé.

En Allemagne, un moratoire des loyers pour une période de 3 mois est instauré pour les locataires en difficulté, avec un délai de paiement s'étendant jusqu'à septembre 2022.

À Lisbonne, ainsi qu'à Barcelone, les maires ont gelé le paiement des loyers dans leur parc HLM jusqu'en juin.

Le paiement des prêts immobiliers est suspendu dans toute l'Espagne, les locataires Suisses peuvent suspendre sans sanction leur loyer pendant 3 mois, les gouvernements Canadiens et Anglais versent une aide aux locataires ...

En France, où les loyers n'ont jamais été aussi chers et sont parmi les plus élevés d'Europe, le Gouvernement n'agit pas, hormis le report de 2 mois de la fin de la trêve hivernale, des expulsions et des coupures d'énergie, et la suspension quelques semaines des procédures d'expulsion pour les impayés de l'état d'urgence. Il prend le risque inconsidéré de provoquer des procédures d'expulsion massives et d'ajouter à l'angoisse générée par l'épidémie celle des locataires en difficulté économique. Le Gouvernement ne répond pas aux associations qui l'alertent sur la nécessité d'un moratoire des loyers.

C'est pourquoi, nous, signataires, décidons de suspendre le paiement de notre loyer durant l'épidémie, par solidarité avec les locataires en difficulté et pour la mise en place d'un moratoire pendant la pandémie et ses suites.

Pour les locataires du parc HLM et du secteur privé qui veulent rejoindre ce mouvement :

- dans un premier temps, suspendre au plus vite le prélèvement bancaire automatique;

- dans un second temps, si le gouvernement reste sourd à la détresse des locataires en difficulté, d'ici la prochaine échéance, suspendre le loyer en s'assurant auparavant de ne pas se mettre plus en difficulté¹.

Nous demandons que le Gouvernement:-

- Prononce un moratoire des loyers pour les locataires en difficulté,
- Suspende toute sanction à l'encontre des locataires (actes d'huissier, rejet de prélèvement, suspension du bail en cas d'échéancier),
- Prévoit un budget à la hauteur des besoins pour apurer la dette des locataires et accédants en difficulté,
- Organise très rapidement une baisse des loyers, l'augmentation des APL, l'arrêt des expulsions, la réalisation massive de vrais logements sociaux, le relogement des sans logis.

Nous demandons aux communes, départements et intercommunalités à la tête d'un organisme HLM, et à l'ensemble des bailleurs, de ne prendre aucune sanction à l'égard des locataires solidaires et de leurs locataires en difficulté du fait de la pandémie.



¹ Ex : en cas d'échéancier établi par le juge ou avec le bailleur, ne pas suspendre le loyer sauf cas de force majeure ...



Pour un moratoire pendant l'épidémie : Nous suspendons notre loyer !

NOTE EXPLICATIVE

Pourquoi ?

Beaucoup de locataires ne pourront pas payer leur loyer, suite à la baisse, voire la disparition de leurs revenus et l'augmentation des dépenses quotidiennes. Il en est de même pour les accédants à la propriété. **Si le Gouvernement n'agit pas, des centaines de milliers de locataires et d'accédants à la propriété de leur logement pourront être expulsés de leur logement, c'est irresponsable !**

C'est pourquoi nous, « locataires solidaires », en HLM ou dans le privé, demandons au gouvernement un moratoire sur les loyers (*cf. note sur le moratoire page 6*), afin que personne ne soit pénalisé par la mesure de confinement décidée par le Gouvernement qui expose à une baisse des revenus, à des impayés... puis, après l'état d'urgence à des procédures d'expulsion et des mises à la rue.

Des associations et syndicats ont écrit au ministre du Logement pour demander ce moratoire, Julien Denormandie a manifesté son refus publiquement.

Nous avons donc décidé d'agir et de : signer l'appel en solidarité, voire de suspendre le paiement de notre loyer pendant l'état d'urgence sanitaire, par nécessité ou en solidarité avec les locataires en difficulté qui ont besoin d'un moratoire, c'est-à-dire la suspension de toute sanction lorsqu'ils ne peuvent plus payer le loyer de leur logement ou leurs traites d'accès à la propriété de leur habitation, et l'apurement de leur dette. Les bailleurs sociaux ont aussi été saisis.

Comment soutenir la campagne ?

Nous signons l'appel sur le site <http://loyersuspendu.org>. Voire, suspendons le paiement de notre loyer du mois prochain, par nécessité ou par solidarité avec les locataires en difficulté :

- **nous avons bloqué nos autorisations de prélèvement automatique** en envoyant une révocation à la banque et au bailleur (*cf. fiche « Révoquer un prélèvement » page à venir*).

- pour celles et ceux qui paient en chèque, virement, TIP, liquide : **nous suspendons le paiement du loyer et nous nous inscrivons sur <http://loyersuspendu.org>** (en construction).

Nous mettons l'argent du loyer de côté et **nous paierons celui-ci à la fin de l'état d'urgence sanitaire et avant la délivrance d'un commandement de payer, ou lorsque le Gouvernement aura prononcé un « moratoire » des loyers pour les locataires en difficulté.**

Au pire un commandement de payer peut être délivré par huissier, en général pas avant le début du 2^e mois d'impayé : Par exemple, si je suspend le loyer d'Avril, je recevrais peut être un commandement de payer début juin. ATTENTION, le commandement de payer coûte environ 100€ pour des petites dettes. ...

Comment nous soutenir et nous rejoindre ?

- Signer la pétition <http://chnq.it/PtHXpZWDnP>
- Samedi 11 avril et les suivants, à 18h, faire du bruit aux fenêtres pour demander le moratoire des loyers et la réquisitions de logements vacants pour les sans-abri.
- **Rejoindre notre mouvement :** dans un premier temps **en suspendant votre prélèvement automatique** (cf. fiche « Révoquer un prélèvement »), puis dans un second temps **en suspendant aussi votre loyer si le gouvernement ne fait rien d'ici la fin du mois d'Avril.** .
Mettez cet argent de côté pour payer le ou les loyers plus tard, à la fin du mouvement. Attention, il ne faut pas se mettre davantage en difficulté : si vous avez déjà une procédure en cours, un échéancier, un plan d'apurement auprès du bailleur, mieux vaut, si vous le pouvez, maintenir le paiement de votre loyer. **Dans tout les cas il faut lutter !**
- **Vous ne pouvez pas payer votre loyer par nécessité, signez aussi l'appel, mobilisez vous et consultez vos droits** (cf. fiche « Je ne peux plus payer mon loyer » En cours de construction).





Pour un moratoire pendant l'épidémie : Nous suspendons notre loyer !

QU'EST CE QU'UN MORATOIRE DES LOYERS ?

Le moratoire des loyers, c'est la suspension de l'obligation de payer le loyer pour tout ou partie des locataires et l'arrêt de toute sanction à l'encontre de ceux qui l'ont suspendu par nécessité ou par solidarité. Le moratoire peut être institué par une loi.

Le moratoire détermine la fin de la suspension du loyer, l'apurement des impayés de l'état d'urgence et de la récession qui va suivre, les aides qui peuvent être apportées, par exemple en fonction du revenu de chaque locataire et de son taux d'effort locatif (part du loyer dans les revenus).

Moratoire des loyers : deux précédents historiques :

La France a connu deux moratoires des loyers, dans des situations différentes de celle que nous connaissons aujourd'hui : lors du siège de Paris par les Prussiens en 1870 bloquant l'économie et l'approvisionnement alimentaire, puis lors de l'entrée dans la guerre de 1914-1918.

- **1870-1871** : La plupart des locataires sont mis au chômage suite au siège de Paris par les prussiens à partir du 18 sept. 1870 et ne peuvent plus payer leur loyer. Le gouvernement républicain prononce le moratoire des loyers le 30 sept. 1870. Abrogé par le gouvernement royaliste le 10 mars 1871, il est rétabli le 28 mars par la Commune de Paris naissante. Après l'écrasement de la Commune, le moratoire se conclut par la création de « jurys mixtes » par quartier, composés de 2 bailleurs, 2 locataires et un juge de paix, compétents pour réduire la dette et l'étaler sur 2 ans.
- **1914-1918** : suites aux fortes mobilisations de locataires d'avant-guerre, et afin d'éviter l'expulsion des familles pendant que les hommes sont au front, un moratoire des loyers est prononcé le 4 août 1914. Les bailleurs doivent aussi contribuer à l'effort de guerre. Après reconduction trimestrielle du moratoire des loyers et une baisse considérable des loyers, la loi du 9 mars 1918 vient exonérer les « petits loyers » des « loyers de guerre », soit les $\frac{3}{4}$ des locataires. Des « commissions arbitrales », sur le modèle de 1871, sont créées pour gérer les conflits. Après 1918, les loyers resteront bas pendant 30 ans et ils resteront modérés les 4 décennies qui suivent la 2^e guerre mondiale. ayant pour effets de donner du pouvoir d'achat aux locataires, de renforcer la protection sociale et d'améliorer les conditions de vie des classes populaires.



L'IRRESPONSABLE INACTION DU GOUVERNEMENT :

100 milliards pour l'économie, ZÉRO pour le logement :

Le 31 mars dernier, un communiqué du Ministère du logement, fait état d'aides « *se montant à près de 350 millions d'euros placées sous la responsabilité des conseils départementaux, pourront être utilement mobilisées en faveur des locataires les plus fragiles, qui sont justement éligibles au FSL* ».

Or le FSL n'est pas une aide nouvelle, son budget annuel est de 350 millions, payés surtout par les départements et des entreprises. L'état n'annonce même pas une aide nouvelle. Pourtant le confinement est le premier moyen de lutte contre la propagation.

En l'état après l'épidémie, une catastrophe d'ampleur s'annonce, comme aux USA ou en Espagne après la crise de 2008.

Quelques chiffres :

- La France compte 12,7 millions de locataires, dont 5,3 millions logés en HLM et 7,4 millions logés dans le privé. Le total des loyers net (loyer – APL) prélevés mensuellement se monte à 1,4 milliards en HLM et 3,7 milliards dans le privé.
- 473 000 locataires HLM étaient en plan d'apurement pour impayé de loyer en 2017. Combien le sont dans le secteur privé ?
- N'oublions pas que les locataires sont parmi les moins riches des ménages, et les plus exposés, du fait de leurs mauvaises conditions de logement et des loyers chers : surpeuplement, insalubrité, expulsion ... Il faut apurer les loyer du COVID et de la crise qui va suivre pour les locataires en difficulté

Un risque d'expulsions massives:

La loi sur l'état d'urgence sanitaire a prévu la possibilité d'un moratoire des loyers et des factures d'énergie **pour les locaux professionnel et les fluides des entreprises**, pas pour les habitations. Le gouvernement ignore la détresse dans laquelle les locataires seront plongés lorsqu'ils auront perdu une partie, voire la totalité, de leurs revenus.

Il défend la rente locative du secteur privé et sacrifie le logement social déjà mis à mal par les baisses successives de l'APL et des aides à la production de HLM.

Il prend le risque après l'épidémie, de jeter à la rue des dizaines de milliers de locataires qui ne pourront payer leur loyer, comme on l'a vu aux USA et en Espagne après la crise de 2008. Les locataires ont reçu leur quittance fin mars, beaucoup n'ont d'autre choix que de suspendre le loyer pour se nourrir et se soigner.

Il faut des mesures concrètes, et pas nous raconter des sornette selon lesquelles les bailleurs et les banques vont devenir par miracle généreux et « *bienveillants* »...

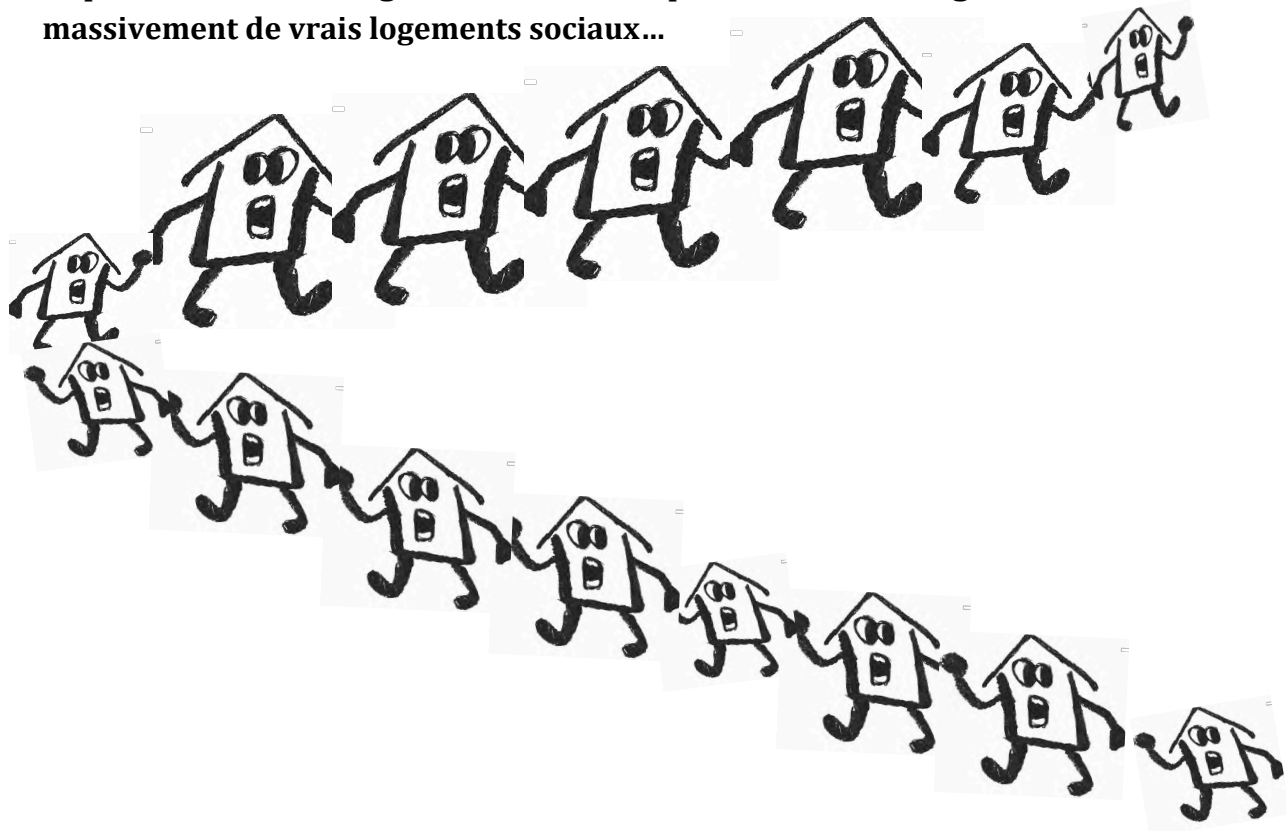
LES MESURES À PRENDRE :

Des mesures immédiates et concrètes :

Des mesures immédiates sont nécessaires, dépendant du bon vouloir de l'État :

- Mise en place **d'un fond d'un milliard d'euros par mois de confinement minimum** pour faire face aux impayés de loyers et de traites en cascade qui s'annoncent et maintien sans conditions de l'APL en cas d'impayé ;
- **Interdiction immédiate de tout frais de procédure**, tel que commandement de payer, pendant la pandémie et ses suites, et des frais bancaires par exemple pour rejet de prélèvement.
- **Suspension de l'acquisition de la clause résolutoire** lorsque le locataire n'a pu, du fait des mesures de confinement obligatoire, honorer son échéance à la suite d'un jugement, et arrêt de toutes les procédures d'expulsion en cours.
- Pour les locataires : mobilisation des services sociaux et des tribunaux d'instance ou, si nécessaire, création de « commissions arbitrales », pour prononcer **l'exonération partielle ou totale du loyer en fonction de ressources du locataire**.
- Pour les locataires HLM : un accord préalable entre bailleurs et gouvernement prévoyant l'abandon de toutes les poursuites contre les locataires défaillants, un examen de leur situation et l'indemnisation des bailleurs par l'État à hauteur du montant des loyers impayés.
- Prévoir des mesures équivalentes pour les accédants à la propriété en difficulté.

... Et bien sûr relever les APL, baisser les loyers, reloger au lieu d'expulser, réquisitionner les logements vacants pour les sans logis, réaliser massivement de vrais logements sociaux...





Pour un moratoire pendant l'épidémie : Nous suspendons notre loyer !

VOS DROITS : QUELQUES EXPLICATIONS ²

Pour les locataires en instance d'expulsion :

Le confinement va entraîner des impayés et des sanctions en très grand nombre, des expulsions massives dès la fin du délai présidentiel du 31 mai et une aggravation de la situation des locataires en instance d'expulsion .

- **Des dizaines de milliers de locataires sont déjà expulsables à cause du COVID-19 :** La loi du 23 mars 2020 instaurant l'état d'urgence sanitaire ne prévoit pas de suspendre les procédures d'expulsion ancienne qui font suite à un **jugement avec échéancier pour impayé**. Un locataire qui suspend son loyer par nécessité verra son bail résilié (acquisition de la clause résolutoire) s'il rate une seule échéance, **même s'il a apuré sa dette** et même sous COVID-19. Alors la procédure est réactivée automatiquement jusqu'à l'expulsion, sans recours possible : commandement de quitter les lieux, demande de concours de la force publique, et expulsion forcée.

- **Les procédures d'expulsion entamées contre des habitants (locataires, accédants, occupants sans titre) avant le 12 mars, ne sont pas suspendues** pendant l'état d'urgence sanitaire. Elles peuvent se poursuivre pendant l'épidémie, hormis les audiences car les tribunaux sont paralysés et les expulsions par la police car elles sont suspendues jusqu'au 31 mai.

- **Plusieurs dizaines de milliers de locataires sont donc condamnés** sans pouvoir saisir les dispositifs de prévention qui sont à l'arrêt : la CCAPEX qui peut rétablir l'APL ou suspendre l'expulsion, le FSL qui peut accorder une aide, le JEX qui peut accorder des délais à l'expulsion.

² Des notes juridiques plus détaillées et des réponses aux questions seront mises en ligne sur le site : <http://www.loyersuspendu.org>

Pour les locataires qui suspendent le loyer par nécessité :

Les locataires qui ne peuvent payer leur loyer du fait d'une baisse brutale des revenus et de la hausse de leurs charges, survenues lors de l'épidémie et qui suspendent leur loyer par nécessité peuvent rencontrer les difficultés suivantes :

- **Délivrance d'un commandement de payer :**
Une fois transmis un ou plusieurs courriers de relance , le propriétaire peut adresser par huissier, même pendant l'état d'urgence sanitaire, **un commandement de payer, dont le coût varie de 100 à 200€, dans la plupart des cas pas avant le début du 2^e mois.** Il est à la charge du locataire.
- **Suspension de l'APL à l'issue de 2 mois d'impayé :** le bailleur doit le déclarer à la CAF. L'APL supprimée avant le 12 mars n'est pas rétablie. Les locataires en impayé par nécessité sont donc sanctionnés.
- **Le commandement de payer ouvre un délai de 2 mois pour saisir le FSL et la CCAPEX, qui ne commence à courir que 2 mois après l'arrêt de l'état d'urgence sur décret du gouvernement. A ce moment, les commissions FSL et autres... seront sans doute en fonctionnement.**
- **Une convocation au tribunal (assignation) fixant une date d'audience, peut être délivrée (par huissier) quine pourra se tenir que lorsque les tribunaux auront repris leur activité Deux mois minimum sont prévus entre la convocation au tribunal (assignation) et l'audience. Il est faut demander l'aide juridictionnelle (A.J.) au Bureau de l'A.J. pour être défendu par un avocat. La vague de jugements d'expulsions viendra sans doute à l'automne.**
- **Pour les locataires avec une caution solidaire :** la suspension par nécessité du loyer entraîne les mêmes effets que ceux cités ci dessus : délivrance d'un commandement de payer à la caution solidaire et lancement d'une procédure dans les délais requis pour faire saisir les loyers impayés, sauf si les loyers sont réglés entre temps.
- **Pour les locataires en colocation :** la suspension par nécessité entraîne les mêmes conséquences que ci dessus : délivrance d'un commandement de payer dans un délai d'environ un mois après l'échéance, puis délais de 2 mois ...

Pour les locataires qui suspendent le loyer par solidarité :

Les locataires qui suspendent leur loyer en solidarité avec les locataires en impayé par nécessité et pour exiger un moratoire des loyers, l'arrêt de toute sanction et le recouvrement des dettes de loyer et de traites par l'État doivent mettre le ou les loyers de côté, afin de ne pas être l'objet de procédures irréversibles et de sanctions financières.

- Les indemnités et frais pour retard de loyer, exigés par certains bailleurs ou mandataires (agences) sont illégaux et donc interdits. Il ne faut en aucun cas les payer.
- Après l'envoi d'un courrier du bailleur ou son mandataire, le commandement de payer est le premier acte délivré, et il est à la charge du locataire (aux alentours de 100 € pour une petite dette, due à l'huissier).
- Il est en général délivré à la fin du premier mois d'impayé, ou lors du 2^e mois, tout dépend de la célérité de la réaction du bailleur ou de son mandataire (l'agence).
- La suspension solidaire est acte solidaire qui n'est pas forcément jugé positif par le bailleur ou son mandataire. Il ne peut donner lieu au maximum qu'à la délivrance d'un commandement de payer, qu'il faudra payer
Il est donc plus prudent de reprendre le paiement du loyer avant la fin du premier mois, ou au début du deuxième mois.
- Il est conseillé de répondre à son bailleur ou son mandataire que le retard de loyer sera évidemment réglé dans les prochains jours.
Aucune autre sanction ne peut être prise par le bailleur avant plusieurs mois (voire ci dessus).
- Pour les cautions solidaires, au pire le propriétaire peut délivrer un commandement de payer à la caution solidaire. Aucune sanction supplémentaire si le paiement du loyer en totalité a été effectué ne peut être prononcée.
- Pour les colocations le commandement de payer peut être délivré à chaque colocataire. Aucune sanction supplémentaire n'est possible si le paiement du loyer en totalité a été effectué.



Pour un moratoire pendant l'épidémie : Nous suspendons notre loyer !

COMMENT ARRÊTER UN PRÉLÈVEMENT AUTOMATIQUE ?

Le prélèvement automatique n'est pas obligatoire et aucune sanction ne peut vous être imposé par le bailleur ou par la banque. Par contre en cas de rejet du prélèvement bancaire, vous vous exposez à des frais bancaires qui peuvent dépasser 100 euros !

1 - L'arrêt du prélèvement automatique nécessite de faire deux démarches conjointes :

- **l'une auprès de sa banque pour faire cesser le prélèvement automatique le plus rapidement**=> voir courrier arrêt prélèvement automatique banque en PJ. L'arrêt du prélèvement peut être effectué par internet, si vous accédez à votre compte.
- **l'autre en direction du bailleur (privé ou social) pour demander l'arrêt et le passage à un autre mode de paiement** => voir courrier arrêt prélèvement automatique bailleur en PJ. Il peut être transmis par mail ou en recommandé.

2 - Il se peut que votre bailleur refuse d'autres modes de paiement et menace de résilier le bail : c'est improbable et illégal => [cf. Article 4 de la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs](#)

Dans le cas où il vous met en demeure, nous vous conseillons :

- d'envoyer à votre propriétaire une lettre recommandée avec accusé de réception lui rappelant la loi et vos droits => voir courrier type en PJ
- dans le cas invraisemblable où le propriétaire maintient sa résiliation de bail vous pouvez ensuite saisir le tribunal d'instance de votre domicile, pour faire constater la nullité de la clause illicite et abusive du propriétaire.

Surtout restez bien dans les lieux et gardez bien une copie de tous vos courriers et adressez-les par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans les écrits, faites figurer nom, prénom, adresse, date et signature

Les frais bancaires en cas d'impayés

L'arrêt du prélèvement automatique n'occasionne pas de frais bancaires supplémentaires. Par contre, si vous gardez le prélèvement automatique pour le loyer et que vous n'avez pas assez d'argent sur votre compte pour régler le loyer vous vous exposez à des frais :

- en cas de découvert, vous pourrez être amené à payer des intérêts débiteurs (agios)
- vous pouvez aussi être amené à payer des frais d'impayés et de commissions bancaire



Madame/Monsieur Prénom Nom
Adresse
Code Postal Ville
N° de dossier

Nom du propriétaire ou bailleur social
Adresse
Code Postal Ville

Lieu, Date

Objet : Demande d'annulation de prélèvement automatique

Lettre recommandée avec accusé de réception

Madame, Monsieur,

Je soussigné (Nom - Prénom), locataire du (Adresse) depuis le (date signature du bail) vous informe par la présente que je souhaite annuler le prélèvement automatique de mon loyer.

J'ai bien noté que l'arrêt du prélèvement sera effectif dès que la mention « TOTAL A REGLER AVANT LE... » apparaîtra sur une prochaine facture.

Fait à (lieu),

le (date)

Signature

Madame/Monsieur Prénom Nom
Adresse
Code Postal Ville

Nom de la Banque
Adresse
Code Postal Ville

Lieu, Date

Objet : Annulation prélèvement automatique
Lettre recommandée avec accusé de réception

Madame, Monsieur,

Je règle chaque mois, par prélèvement automatique sur le compte n° (*précisez le numéro*), la somme de ... € (*précisez le montant*) au titre de ... (*précisez la nature de la facture*).

Je vous remercie de bien vouloir noter que je souhaite annuler ce prélèvement à partir de (*précisez la date*).

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Signature