

La lettre de l'assistante sociale

Votre service social vous informe au 09 80 80 03 07



COMMENT LE SERVICE SOCIAL DU TRAVAIL PEUT VOUS SOUTENIR?

En toute confidentialité, votre assistante sociale vous écoute, vous informe, vous accompagne dans les démarches et vous soutient dans toutes les étapes de votre vie professionnelle et privée.



Le saviez-vous?

C'est la loi Alur de mars 2014 qui fixe les dates de la trêve hivernale: du 1^{er} novembre au 31 mars de l'année suivante. Dans certaines circonstances et notamment en période de crise sanitaire, le gouvernement peut décider de prolonger cette période ou de prendre des mesures exceptionnelles en sortie de trêve.

Cette trêve ne s'applique pas à toutes les situations (exemples: personne bénéficiant d'un relogement adapté, résidents d'un logement frappé par un arrêté de mise en sécurité, squatteurs, conjoints ou époux dont l'expulsion a été prononcée par le Juge aux affaires familiales, conjoints ou époux dans le cadre de violences conjugales)



RÉSILIATION DE BAIL ET LOCATAIRE PROTÉGÉS: DE QUOI PARLE-T-ON?

Que vous soyez locataire ou propriétaire bailleur, vous pouvez être confronté à une résiliation de bail. Un des objectifs de la loi 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi Alur, est de favoriser l'accès au logement en protégeant les populations les plus vulnérables. Nous faisons le point ensemble sur ces dispositifs souvent méconnus et/ou non appliqués.

1/ LA RÉSILIATION DU BAIL:

- Pour les logements privés et non conventionnés:

D'une manière générale, le propriétaire ne peut donner un préavis au locataire que à la date d'échéance c'est à dire à la date à laquelle expire le bail.

Et le propriétaire ne peut le faire que pour vendre le logement, pour le reprendre (pour l'habiter ou pour y loger un proche), ou pour un motif légitime et sérieux (notamment en cas de faute du locataire telle que des impayés de loyers, le trouble du voisinage ou réaliser de gros travaux par exemple).

- Pour les logements sociaux:

Lorsque vous habitez en HLM, vous bénéficiez d'un droit au maintien dans les lieux, c'est-à-dire que votre bail est d'une durée illimitée. Mais le bailleur peut résilier votre bail, si vous ne respectez pas les règles ou les conditions pour habiter un logement social. Les motifs de résiliation peuvent être:

- Des impayés de loyer ou de charges
- Des troubles du voisinage
- La non réponse aux enquêtes concernant vos ressources
- Des revenus trop élevés
- La mise en sous location de votre logement
- La cession de votre logement à quelqu'un d'autre
- L'échange de votre logement sans respecter les conditions
- Un logement devenu trop grand
- Un logement adapté au handicap sans que vous-même ou une des personnes vivant avec vous ne soit atteinte d'un handicap
- Une occupation de votre logement moins de 8 mois dans l'année
- Votre logement doit être démoli (votre bailleur vous fera alors des propositions de logement. Au bout du 3ème refus, votre bail est résilié).



Le saviez-vous?

Le principe de la trêve hivernale a été étendu aux coupures de gaz et d'électricité, désormais interdites pendant cette période.



Le saviez-vous?

Quand vous êtes locataire du privé et que votre propriétaire vend ce logement vous avez un droit de préemption, sous certaines conditions, c'est à dire que vous êtes prioritaire pour l'acheter.



Le saviez-vous?

En tant que locataire, vous pouvez vous aussi donner congé à votre propriétaire au moment de son choix. Vous devez cependant respecter un préavis qui varie en fonction de la nature de la location (location meublée ou location vide).



Le saviez-vous?

Une Carte de mobilité inclusion mention invalidité peut vous être attribuée par la Maison départementale des personnes handicapées (MDPH) sous certaines conditions. Elle vous donne droit à certains avantages et facilite votre vie au quotidien



Le saviez-vous?

Les revenus pris en compte sont ceux de l'ensemble des habitants du logement et durant les 12 derniers mois précédant la notification de congé.

2/ QUELS SONT LES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE PRIVÉ ?

Comme indiqué plus haut, les motifs de congé sont appréciés de manière rigoureuse. Ainsi, s'agissant d'un congé pour vendre, la procédure prévue par [l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989](#) est très précise (contenu de la lettre, description du bien, mentions obligatoires).

De la même manière, s'agissant d'un congé pour reprise, le lien de parenté existant entre le propriétaire et le ou les futurs occupants est à prouver.

- Procédure à suivre:

Le propriétaire doit signifier le congé par courrier remis au locataire:

- Soit par lettre recommandée avec accusé de réception,
- Soit par acte de commissaire de justice (ex-huissier de justice),
- Soit par remise en mains propres contre récépissé.

- Le délai à respecter:

Ce congé doit être délivré au moins six mois avant la date d'échéance du bail ou du 1^{er} renouvellement ou de la 1^{re} reconduction du bail, dans certains cas.

Les jours fériés et les week-ends sont inclus dans ce calcul. Si le délai de préavis finit un dimanche, il finit ce jour-là et non le vendredi précédent ou le lundi suivant.

Ce délai permet au locataire de s'organiser pour trouver une autre solution de logement.

3/ QUI SONT LES LOCATAIRES PROTÉGÉS ?

Pour être protégé le locataire doit impérativement remplir une condition administrative et une condition financière.

- Les conditions administratives:

Les locataires protégés sont:

1. Les locataires de moins de 65 ans à la date d'échéance du bail ayant à leur charge une personne âgée de plus de 65 ans
2. Les locataires de plus de 65 ans à la date d'échéance du bail
3. Les locataires bénéficiant de l'allocation de présence parentale telle que définie par [l'article L. 544-1 du Code de la sécurité sociale](#). Il s'agit de parent d'un enfant gravement malade, atteint de handicap ou victime d'un accident d'une particulière gravité.

- Les conditions financières:

Voici les revenus à ne pas dépasser pour bénéficier de la protection:

| Nombre de personnes | Type de personne | Ile de France | | Province |
|---------------------|---|------------------------------------|---------------|----------|
| | | Paris ou ville limitrophe de Paris | Autre Commune | |
| 1 | 1 personne seule | 26044 € | 26044 € | 22642 € |
| | 1 personne seule avec la carte mobilité inclusion invalidité | 38925 € | 38925 € | 30238 € |
| 2 | 2 personnes seules | 38925 € | 38925 € | 30238 € |
| | Situations particulières: | 51025 € | 46789 € | 36362 € |
| | 1 personne seule avec 1 personne à charge 2 personnes dont au moins 1 possède la carte mobilité inclusion invalidité | | | |



Le saviez-vous?

La situation du propriétaire bailleur lui-même peut annuler le statut de locataire protégé. L'article 15.III de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dispose en effet que les dispositions protectrices ne sont pas applicables lorsque le bailleur est lui-même une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans et si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources (voir tableau).



Le saviez-vous?

Les communes limitrophes de Paris sont : Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-Sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.



Le saviez-vous?

En cas de non-respect des procédures, une indemnisation du locataire est un risque envisageable. Selon l'article 15 précité, V°, le défaut des procédures est punissable d'une amende pénale dont le montant peut aller jusqu'à 6 000 € pour une personne physique et jusqu'à 30 000 € pour une personne morale (SCI par exemple).

| Nombre de personnes | Type de personne | Ile de France | | Province |
|---------------------|--|------------------------------------|---------------|----------|
| | | Paris ou ville limitrophe de Paris | Autre Commune | |
| 3 | 3 personnes | 51025 € | 46789 € | 36362 € |
| | <u>Situations particulières:</u> 3 personnes dont au moins 1 possède la carte mobilité inclusion invalidité 1 personne seule avec 2 personnes à charge | 60921 € | 56046 € | 43899 € |
| 4 | 4 personnes | 60921 € | 56046 € | 43899 € |
| | <u>Situations particulières:</u> 4 personnes dont au moins 1 possède la carte mobilité inclusion invalidité 1 personne seule avec 3 personnes à charge | 72482 € | 66347 € | 51641 € |
| 5 | 5 personnes | 72482 € | 66347 € | 51641 € |
| | <u>Situations particulières:</u> 5 personnes dont au moins 1 possède la carte mobilité inclusion invalidité 1 personne seule avec 4 personnes à charge | 81562 € | 74662 € | 58200 € |
| 6 et plus | 6 personnes | 81562 € | 74662 € | 58200 € |
| | Par personne supplémentaire | 9089 € | 8319 € | 6492 € |

4/ COMMENT DÉLOGER UN LOCATAIRE PROTÉGÉ?

Si un bailleur souhaite déloger un locataire protégé, il lui faudra proposer un relogement qui puisse le satisfaire. En voici les critères tels que fixés par l'article 13 bis de la loi 48-1360 du 1^{er} septembre 1948.

Le logement doit :

- Être décent au sens de l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989
- Correspondre aux besoins personnels ou familiaux, le cas échéant, professionnels, et aux possibilités du ou des locataires,
- Être situé dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le local, objet de la reprise, si celui-ci est situé dans une commune divisée en arrondissements ;
- Être situé dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton si la commune est divisée en cantons,
- Dans les autres cas, sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km.

À défaut, le bailleur devra prouver qu'il existe un motif légitime et sérieux d'avoir à résilier le bail (non-respect des obligations contractuelles, par exemple des loyers impayés. . .) pour déloger son locataire âgé.



N'hésitez pas à contacter les assistantes sociales de la Hotline du lundi au vendredi (hors jours fériés), de 9h à 19h.