

LOCATAIRES SOLIDAIRES NOUS SUSPENDONS NOTRE LOYER!



ARRÊT DU PRÉLÈVEMENT AUTOMATIQUE DU LOYER : COMMENT FAIRE ? À QUOI S'ATTENDRE ?

Les modalités de paiement du loyer

Pour payer votre loyer vous avez le choix entre plusieurs modalités de paiement. Si le locataire doit payer son loyer, libre à lui en revanche de choisir son moyen de paiement :

- en espèce (sauf somme supérieure à 1000 euros)
- par chèque bancaire
- par mandat cash
- par TIP SEPA
- par prélèvement automatique

Certains bailleurs proposent aussi l'option de paiement par carte bancaire. Les bailleurs ne peuvent en aucun cas imposer un moyen de paiement au locataire. La date de paiement est définie dans le bail de location =>

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475069&cidTexte=LEGITEXT000006069108>

Le prélèvement automatique : pas d'obligation

Le propriétaire (bailleur privé ou social) n'a pas le droit d'imposer le prélèvement automatique. Mais dans la majorité des cas, c'est celui-ci qui est proposé au locataire. Le montant du loyer est prélevé directement sur le compte du locataire, à date fixe, en fin ou début de mois.

Si certains voient un aspect pratique au prélèvement automatique, il faut rappeler ses nombreux inconvénients :

1. le locataire ne maîtrise pas le règlement de son loyer ni la date de paiement qui est fixe. Il ne peut intervenir pour décaler le paiement en cas d'aléas notamment de baisse de revenus ou de non versement des ressources (salaires, allocations) à temps

2. le propriétaire prélève directement sur le compte du locataire le loyer mais aussi les charges. En cas de charges abusives, la somme sera prélevée avant que le locataire n'ait eu le temps de faire une réclamation ou de demander un contrôle des charges.

=> Tout ceci peut mettre en difficulté le locataire. Nous conseillons donc à tout locataire de choisir un autre moyen de paiement, chèque ou TIP SEPA pour régler son loyer, en général.

=> Le TIP SEPA est un mode de paiement adapté car il permet un règlement ponctuel. Il s'agit d'un mandat unique qui doit être signé par le locataire pour autoriser le prélèvement du montant indiqué. Le locataire le reçoit par voie postale avec la quittance. En période de confinement lié au COVID 19, le règlement par carte bancaire peut être adapté.

Comment arrêter un prélèvement automatique ?

1. L'arrêt du prélèvement automatique nécessite de faire deux démarches conjointement :

- l'une auprès de sa banque pour faire cesser le prélèvement automatique le plus rapidement=> *voir courrier arrêt prélèvement automatique banque en PJ*
- 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*

2. Il se peut que votre bailleur refuse d'autres modes de paiement et menace de résilier le bail : C'est 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 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

1. Les frais d'impayés

Si vous n'avez pas d'argent sur votre compte et que le prélèvement automatique du loyer a lieu, vous vous exposez à des frais impayés. Selon la loi, les frais d'impayés (liés à « un incident bancaire ») ne peuvent dépasser le prélèvement impayé et sont **plafonnés à 20 euros par opération**. => voir [l'article du code monétaire et financier de référence](#)

En principe, ces frais d'impayé ne peuvent être prélevés plusieurs fois dans le cas d'une deuxième présentation impayée du même prélèvement. Mais dans les faits, certaines banques facturent à chaque fois que l'opération de prélèvement est présentée par le créancier.

=> Si pour la même opération, plusieurs frais vous sont facturés, devez faire une réclamation sur la base de l'article D133-6 du Code monétaire et financier cité plus haut.

2. Les frais liés aux commissions d'intervention

Des commissions d'intervention ou de « forçage » sont mises en place par certaines banques en cas de découvert non-autorisé ou en cas de dépassement du découvert autorisé.

Si cette commission est liée directement au prélèvement impayé, le plafond global est de 20 euros.

Mais ce n'est pas toujours le cas, le tarif des commissions variant d'une banque à l'autre. Cette pratique a pour effet qu'en moyenne, le montant total des commissions prélevées atteignent souvent des sommes importantes. Ces commissions ne sont pas liés au rejet du prélèvement mais à la situation débitrice du compte et on peut trouver des frais allant jusqu'à plus de 200 euros.

Pourtant la loi de régulation des activités bancaires, prévoit depuis le 1^{er} janvier 2014 que ces frais soient plafonnés à 8 euros par opération et 80 euros par mois => [voir le décret d'application](#)

=> En cas de dépassement nous vous invitons donc à contester auprès de votre banque ces frais indus par courrier recommandé sur la base de ce décret