

METTER FIN AUX IMPAYÈS



INDEX

• Qu'est-ce que l'arriéré	pag.	3
• Que faire	pag.	4
• Aides	pag.	5
• Budget familial	pag.	6
• Éviction	pag.	9

NUMÉROS DE TÉLÉPHONES UTILES

- Administrateur de la copropriété Tel. _____



03

AVANT-PROPOS IMPORTANT: Il peut arriver, au cours de la «vie contractuelle d'un locataire», que des situations compliquées se présentent et qu'il soit difficile de payer le loyer du logement attribué. Les locataires qui se trouvent dans cette situation peuvent s'adresser en toute confiance à ACER Reggio Emilia pour évaluer toutes les solutions possibles afin de gérer ce moment difficile.

CE QUE L'ON ENTEND PAR ARRIÉRÉS

L'impayé est défini comme le non-paiement d'une ou plusieurs factures relatives au loyer de l'appartement attribué.

À la fin de la date d'échéance indiquée sur la facture, si le paiement n'est pas effectué, l'ACER Reggio Emilia considère ce paiement comme en retard et il sera comptabilisé avec toutes les factures précédemment impayées.

Pour qu'un locataire soit considéré comme mauvais payeur et que des mesures soient prises pour récupérer le crédit, il faut que trois mois se soient écoulés depuis la date d'échéance de la facture impayée ou qu'il y ait un montant impayé d'une ou plusieurs factures égal ou supérieur à 516,46 €.

Il peut arriver que, pour des raisons imprévisibles ou de force majeure, le locataire ne soit pas en mesure de payer le loyer.

Dans ce cas, et pour éviter que la situation ne s'aggrave, il est important d'en informer rapidement l'ACER Reggio Emilia:

- **0522 236902 ou erp@acer.re.it** si l'appartement loué est un logement résidentiel public
- **0522 236901 ou ers@acer.re.it** si l'appartement est loué sur la base d'un contrat de location (Agenzia Affitto, Patto per la Casa, étudiants, logements pour personnes âgées, etc.)



04

Les raisons qui peuvent conduire à des arriérés ne sont pas toutes les mêmes, c'est pourquoi il est important de s'adresser à l'ACER Reggio Emilia pour évaluer le cas individuel. La perte d'emploi, la maladie, les charges de copropriété élevées sont des situations qui impliquent une gestion de la dette différente de l'insolvabilité due à la négligence.

COMMENT TRAITER LES ARRIÉRÉS

Dans le cas où un locataire n'est pas en mesure de payer immédiatement une ou plusieurs factures, il est possible de contacter les opérateurs d'ACER Reggio Emilia pour convenir d'un paiement échelonné de la dette. En effet, le paiement échelonné permet de payer les nouvelles factures émises et de régler petit à petit les factures impayées. La communication immédiate de la situation de difficulté permet de gérer les retards de paiement sans l'intervention du juge, en évitant les frais de justice qui incombent au cessionnaire.

Le règlement adopté établit une distinction entre les paiements échelonnés en fonction du montant de l'arriéré:

- **arriérés jusqu'à 3 000 €:** une avance égale à 20 % du montant de l'arriéré peut être versée (par exemple : pour un arriéré de 1 000 €, 200 € doivent être payés immédiatement) et le reste de la dette peut être payé mensuellement par des versements convenus avec l'ACER Reggio Emilia, mais pas moins de 50 € par mois.
- **Retard supérieur à 3 000 €:** une avance égale à 20 % du montant de l'arriéré est due (par exemple : pour un arriéré de 4 000 €, 800 € doivent être payés immédiatement) et le reste de la dette peut être payé mensuellement par des versements convenus avec l'ACER Reggio Emilia, mais pas inférieurs à 80 € par mois.

Sauf accord contraire, le démarrage d'une facilité de paiement implique un paiement fixe de **20,00 € + IVA**.
La durée maximale des paiements échelonnés est de 5 ans.



05

AIDES AUX FAMILLES

Dans les cas où la délinquance n'est pas due à la négligence mais à des causes inévitables et imprévisibles telles que la perte d'un emploi ou de graves problèmes de santé entraînant l'appauvrissement du ménage, plusieurs solutions peuvent être mises en œuvre.

Les contributions en faveur des ménages vulnérables qui ont accumulé des arriérés de loyer ou de copropriété et qui remplissent les conditions requises au moment de la demande sont les suivantes

- **le fonds du “morosità incolpevole”**
- **les aides à la location**
- **renégociation du loyer**
- **primes pour les services publics** (gaz, électricité, eau et chauffage urbain)

Ces subventions ne sont pas structurelles, c'est-à-dire qu'elles ne peuvent être demandées qu'à certaines périodes de l'année et lorsque des financements spécifiques sont disponibles. C'est pourquoi il est important de vérifier qu'elles sont disponibles au moment où vous avez l'intention de les demander et que vous remplissez les conditions requises pour les obtenir.

Le personnel de l'ACER Reggio Emilia est à votre disposition pour vous fournir des informations à ce sujet.

Pour vérifier la possibilité de bénéficier de prestations et de subventions, il est utile de consulter régulièrement la page du site de l'INPS dans la rubrique « Aides, subventions et allocations».

Dans les cas plus complexes et plus délicats, il est possible, en plus de contacter **les services sociaux** territorialement compétents, de demander un rendez-vous avec le **service de médiation et de planification sociale** de l'ACER Reggio Emilia pour définir un parcours de prévention et de et gérer la délinquance.



06

GESTION DU BUDGET FAMILIAL

La gestion du budget familial n'est pas toujours facile, surtout en période de difficultés, mais il est essentiel d'essayer de planifier ses dépenses afin de mieux gérer son argent et de mener une vie plus sereine.

La première étape d'un plan de dépenses efficace consiste à suivre les revenus et les dépenses divisés en macro-catégories et à essayer d'allouer un montant mensuel à chacune d'entre elles.

- **Dépenses du ménage:** loyer, factures, téléphonie, internet. Il est utile de comparer périodiquement les différents prestataires de services pour voir s'il existe des offres plus avantageuses.
- **Frais de transport:** carburant, assurance, entretien, abonnements aux transports publics. Il peut être utile de mettre de côté un petit montant chaque mois pour les paiements annuels plus importants tels que la taxe de circulation et l'assurance.
- **Épicerie:** profiter des offres des supermarchés permet d'économiser beaucoup sur les produits d'épicerie. Toutefois, il ne faut pas surstocker les produits à court terme afin d'éviter le gaspillage.
- **Frais médicaux:** les centres médicaux vous permettent de payer en plusieurs fois des frais importants comme les dentistes. Vérifiez toujours qu'il n'y a pas de prestations liées au revenu (certificat Ise-Isee).



07

- **Dépenses liées aux enfants:** jardin d'enfants, frais de scolarité, livres. Ces dépenses peuvent également faire l'objet de réductions et de contributions en fonction du revenu.
- **Dépenses diverses ou non fondamentales:** loisirs, vêtements, « vices ». Il est bon de s'attaquer à ces dépenses après avoir géré les dépenses fixes qui ne peuvent être reportées. Un fumeur qui consomme un paquet de cigarettes par jour, par exemple, dépense environ 1 800 euros en un an. Essayer de réduire ces dépenses est bénéfique à la fois pour la santé et pour le budget familial.

À la fin de la période de référence, deux situations peuvent se présenter: soit les dépenses budgétisées sont supérieures à celles qui ont été effectivement encourues, soit des économies ont été réalisées.

Les économies réalisées sur certains postes, par exemple les frais de transport ou les frais médicaux, peuvent être affectées aux dépenses imprévues ou sous-estimées dans d'autres catégories. L'objectif est de disposer, dans la gestion globale des dépenses mensuelles, de quelques petites économies à utiliser pour les mois suivants ou pour faire face à des dépenses programmables telles que l'assurance automobile ou le paiement de la taxe sur les ordures ménagères.

Le tableau de la page suivante peut servir de modèle pour établir votre propre plan de dépenses.

Il peut être fastidieux au début de noter toutes vos dépenses, mais une planification minutieuse vous permettra de mieux faire face à la situation à long terme.



MOIS DE _____

Types de dépenses	Dépenses budgétisées	Dépenses réelles	Économies	Dépenses accrues
Maison budget €	• loyer € • électricité € • gaz € • eau € • chauffage urbain € • Internet € • autres €	• loyer € • électricité € • gaz € • eau € • chauffage urbain € • Internet € • autres €	€	€
Transport budget €	• Paiement échelonné de l'achat d'une voiture € • assurance € • essence € • taxe de circulation € • autoroute € • autres €	• Paiement échelonné de l'achat d'une voiture € • assurance € • essence € • taxe de circulation € • autoroute € • autres €	€	€
Alimentation budget €	• supermarché € • fruits € • légumes € • autres €	• supermarché € • fruits € • légumes € • autres €	€	€
Frais médicaux budget €	• pharmacie € • thérapies € • visites de spécialistes € • autres €	• pharmacie € • thérapies € • visites de spécialistes € • autres €	€	€
Fils budget €	• frais de scolarité € • livres € • sports € • vêtements € • autres €	• frais de scolarité € • livres € • sports € • vêtements € • autres €	€	€
Dépenses diverses budget €	• divertissement € • vêtements € • sport € • autres €	• divertissement € • vêtements € • sport € • autres €	€	€
Autres dépenses budget €	• _____ € • _____ €	• _____ € • _____ €	€	€
FIN DE PÉRIODE	TOT. €	TOT. €	€	€

09

LA PROCÉDURE D'EXPULSION

Si l'impayé est devenu grave et en l'absence d'initiative de la part du locataire pour contenir la dette, l'ACER Reggio Emilia entame la procédure d'expulsion.

Dans certains cas, en effet, les arriérés résultent de la négligence ou de la mauvaise foi du locataire qui peut décider de ne pas payer le loyer et les charges de copropriété pour des raisons injustifiables.

Dans ces cas, l'action de l'ACER Reggio Emilia sera opportune.

Cependant, la mesure d'expulsion est toujours précédée de rappels de paiement et de rappels qui ont précisément pour but d'activer des actions visant à recouvrer le montant impayé et à éviter l'exécution de l'expulsion.

Pour ces raisons, il est important que les rappels de paiement ne soient pas ignorés afin d'éviter la procédure d'expulsion, dont les coûts sont supportés par le locataire.

Il sera toujours possible d'arrêter une procédure d'expulsion en initiant et en respectant un plan de réhabilitation et en activant, en cas d'obstacles concrets, le soutien des institutions.

L'ACER Reggio Emilia maintiendra toujours un dialogue actif avec le locataire faisant l'objet d'une expulsion afin d'évaluer à tout moment la situation individuelle, en accord avec la municipalité de référence.

Chaque action d'expulsion est en effet communiquée à la municipalité territorialement compétente, et l'ACER Reggio Emilia agira toujours en consultation avec la municipalité et les services compétents.





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
P.I. 00141470351

VIA DELLA COSTITUZIONE 6
42124 - REGGIO EMILIA

TEL. 0522 236611
FAX 0522 236699

INFO@ACER.RE.IT

WWW.ACER.RE.IT

SUIVEZ-NOUS AUSSI SUR

