



Propriétaires Se prémunir des impayés

Quand une question logement se pose, l'ADIL s'impose
AYEZ LE BON REFLEXE !

Anticiper les risques et mieux les gérer

Conseils et bonnes pratiques



Vérifiez les ressources des futurs locataires

- Des pièces justificatives peuvent être exigées
- ex : les 3 derniers bulletins de salaire, le dernier avis d'imposition, les quittances de loyer du précédent logement

Demandez des garanties, plusieurs possibilités:

- Le versement d'un dépôt de garantie (1 mois de loyer hors charges pour un logement loué vide, 2 mois pour un meublé)
- L'engagement d'un tiers en tant que caution solidaire
- La souscription d'une assurance pour les impayés de loyers

Dispositifs d'aide à l'accès au logement :

Le FSL (Fonds de Solidarité pour le Logement): Sous certaines conditions, notamment de ressources, versement du dépôt de garantie au bénéfice du locataire. Ce dernier devra déposer une demande dans les 2 mois maximum suivant la date de signature du bail, par l'intermédiaire d'un travailleur social.

Dispositifs Action Logement:

L' Avance LOCA-PASS finance le dépôt de garantie sous forme de prêt à taux 0 pour un large public (salariés du secteur privé non agricole, jeunes de - de 30 ans, en formation, recherche d'emploi ou étudiant salarié en CDD, boursier ou en stage).

La garantie VISALE permet d'être couvert pour des impayés sur les 3 premières années du contrat de location et pour des dégradations locatives en fin de bail. Sont éligibles, les jeunes de - de 30 ans et les salariés de + de 30 ans sous certaines conditions.

Demandez le passeport VISALE à vos futurs locataires, toutes les démarches se font en ligne sur www.visale.fr

N.B : Non cumul de la garantie VISALE avec un cautionnement ou une assurance impayée.

Si votre locataire est bénéficiaire d'une aide au logement, vous pouvez demander à la percevoir directement. Rendez-vous sur votre espace bailleur sur [le www.caf.fr](http://le.www.caf.fr)

*Un conseiller de
l'ADIL 03 vous
accompagne à toutes
les phases de la
procédure*

Centre de Moulins

27 Rue de Villars
04.70.20.44.10

Centre de Montluçon

4 Quai Turgot
04.70.28.42.04

Centre de Vichy

9 Place Charles de Gaulle
04.70.98.18.45

contact@adil03.org

Au premier incident de paiement, ne restez pas inactif

Démarches amiables : Contactez votre locataire pour connaître les raisons de l'impayé. Vous pouvez lui adresser une lettre recommandée pour la demande de reprise immédiate de paiement du loyer et la régularisation de la dette (*l'ADIL 03 pourra vous transmettre un modèle de courrier*). Informez la caution si vous l'avez exigée.

Démarches supplémentaires pour les bénéficiaires de l'aide personnelle au logement :

Vous devez signaler tout impayé de loyer dans les 2 mois suivants sa constitution sous peine de sanction à votre encontre. Un impayé est constitué dès lors que la somme est égale à 2 fois le loyer + charges - déduction de l'aide au logement si vous en êtes destinataire. Démarche à réaliser sur votre espace bailleur sur www.caf.fr

A défaut de résolution amiable, vous avez un recours devant le tribunal judiciaire afin d'obtenir la résiliation du bail, adressez-vous à un commissaire de justice.



Suite au jugement du tribunal validant la dette et en cas de non remboursement par le locataire, le commissaire de justice pourra mettre en place des procédures afin de la recouvrer (ex : saisie sur les comptes bancaires, les salaires...). Le tiers qui s'est porté caution est concerné par ces procédures.

Un locataire qui cumule différentes dettes pourrait relever de la commission départementale de surendettement (Banque de France), vous serez informé et sollicité dans le cadre de la signature d'un plan conventionnel de redressement.

Toute résiliation de bail ou déménagement du locataire, doit être signalé à la CAF par le bailleur sur l'espace bailleur

