

Certaines précautions lors de la signature du bail peuvent limiter les risques d'impayés. Si toutefois le locataire, de bonne foi, ne peut plus payer son loyer, des dispositifs existent pour l'aider à régler sa dette.

LES PRÉCAUTIONS À PRENDRE :

■ **Vérifier les ressources du locataire** : en préalable à la signature du bail, le propriétaire ou son représentant (par exemple, un agent immobilier) peut demander au candidat locataire certains documents ; ils permettent de s'assurer, notamment, de l'identité et du niveau de ressources du candidat. Une liste limitative des documents exigibles est fixée par la réglementation (cf. dépliant Louer un logement).

■ **Etablir un contrat conforme au bail type** : celui-ci est encadré par la réglementation et comporte les droits et obligations du locataire et du bailleur. Il peut prévoir une clause résolutoire, exigée par certains organismes de cautionnement et qui peut être ou non mobilisée en cas d'impayés.

■ **Prévoir un dépôt de garantie** : le bail peut prévoir le versement d'une somme au bailleur pour garantir l'exécution des obligations du locataire. Son montant est plafonné (en location vide à 1 mois de loyer hors charges, à 2 mois en location meublée).

■ **Sécuriser le paiement des loyers** : le bailleur peut obtenir certaines garanties du paiement des loyers :

• Demander la caution d'un tiers (par exemple, un parent) qui se substituera au locataire si celui-ci ne peut remplir ses engagements comme le non-paiement du loyer. La personne qui se porte caution s'engage au moment de la signature du bail.

C'est un engagement important, c'est pourquoi la rédaction de l'acte de cautionnement est strictement réglementée (cf. dépliant « *Se porter caution d'un locataire* »).

• Souscrire un contrat d'assurance « *impayés de loyer* ». L'étendue et la nature des garanties varient selon les contrats et les sociétés d'assurance. Peuvent être pris en charge le remboursement des loyers et des charges, des indemnités prévues au bail, les frais de contentieux, de vacance et de recouvrement, etc.

Dans certaines situations, le locataire peut bénéficier de garanties spécifiques, notamment :

- La garantie « **VISALE** » : VISA pour le Logement et l'Emploi.
- La caution locative étudiante « **Clé** », gérée par les CROUS qui permet aux étudiants dépourvus de garants personnels d'accéder plus facilement au logement,
- La garantie **LOCA-PASS** accordée pour certains logements conventionnés par l'Anah notamment.

Visale est un dispositif de cautionnement gratuit proposé par Action Logement qui prend en charge tous les loyers impayés (charges comprises, hors dégradations locatives) au cours des 3 premières années du bail, dans la limite du départ du locataire. Les salariés des entreprises du secteur privé hors agricole entrant dans l'emploi et dans un logement du parc locatif privé peuvent bénéficier de la garantie Visale, sous conditions, d'âge et de date de prise de fonction.

Le taux d'effort du candidat locataire ne doit pas dépasser 50 %. Pour les jeunes salariés de moins de 30 ans en CDI confirmé, il doit être compris entre 30 % et 50 %. Le loyer, charges comprises, ne doit pas dépasser la limite prévue par le dispositif.

En savoir plus : www.visale.fr

Attention : si le bailleur souscrit une assurance impayés de loyers, il ne peut pas exiger le cautionnement d'un tiers sauf si le logement est loué à un étudiant ou à un apprenti. Dans certains cas, une garantie de paiement du loyer et des charges peut être accordée par un fonds départemental d'aide aux personnes en difficulté : le Fonds de solidarité pour le logement (FSL).

■ **Demander le versement direct des aides au logement** : si le locataire a droit à une Allocation de logement (AL), le bailleur peut demander à la Caisse d'allocations familiales (CAF) ou la Mutualité sociale agricole (MSA) qu'elle lui soit versée directement (principe dit du tiers payant). En contrepartie, la somme reçue sera déduite du montant du loyer. Si le logement ouvre droit à l'Aide personnalisée au logement (APL), celle-ci est en principe versée en tiers payant.

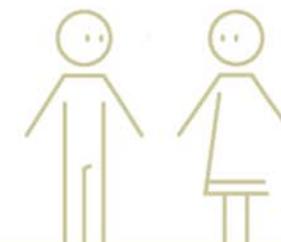
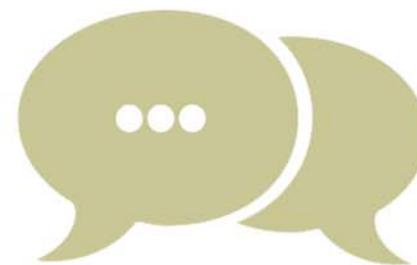
LE LOCATAIRE NE PAIE PLUS SON LOYER : QUE FAIRE ?

Lorsqu'un incident de paiement intervient au cours du bail, il est important de chercher à contacter rapidement le locataire afin de connaître les raisons de l'impayé et de rechercher des solutions amiables avant d'envisager une procédure judiciaire. Il peut s'agir d'un impayé exceptionnel, lié à des difficultés momentanées, ou de difficultés plus structurelles. Quelle que soit la situation, il est dans l'intérêt du propriétaire et du locataire de réagir rapidement et de ne pas laisser la situation s'aggraver.

■ **Signaler l'impayé de loyer à la CAF ou la MSA** : si le locataire bénéficie de l'aide au logement et qu'elle est directement versée au bailleur, celui-ci doit obligatoirement, informer, dès la constitution de l'impayé*, l'organisme payeur de l'aide.

Pour se prononcer sur le maintien de l'aide, celui-ci demande au bailleur de mettre en place un plan d'apurement dans un délai de six mois. L'organisme payeur peut aussi saisir le FSL afin qu'il propose un dispositif d'apurement. À défaut de réponse, il met en demeure l'allocataire de reprendre le paiement du loyer courant et d'apurer l'intégralité de sa dette en remboursant chaque mois au bailleur 1/36^e de sa dette. En cas de non-respect du plan, du dispositif d'apurement, ou de non-reprise du paiement du loyer, l'organisme payeur suspend le versement de l'aide personnelle au logement. Par dérogation, si l'allocataire s'acquitte de la totalité du loyer et des charges ou s'il se trouve dans une situation sociale difficile et paie la moitié de ces sommes, l'organisme payeur peut décider de maintenir le versement de l'aide. Dans le cas où l'AL ou l'APL est versée au locataire qui ne paie plus son loyer, le bailleur peut demander à la CAF ou à la MSA, qu'elle lui soit versée directement.

* L'impayé est constitué de dettes de loyers et de charges. Son montant doit atteindre le niveau de deux mois de loyers hors charges tel que défini dans le bail. Si les aides au logement sont versées au propriétaire, ce montant se calcule déduction faite de ces aides.



■ **Mettre en place un plan d'apurement** : des échanges entre le bailleur et le locataire peuvent aboutir à l'établissement d'un plan d'apurement. Cet accord amiable, écrit, prévoit l'étalement du remboursement de la dette locative sur quelques mois. Le respect de ce plan permet au locataire de conserver son droit à une aide au logement.

■ **Mobiliser la caution ou l'assurance** : le propriétaire doit vérifier les démarches exigées pour mobiliser les garanties prévues et obtenir le paiement des sommes dues. Ainsi, dès le 1^{er} impayé, il convient d'en informer la personne qui s'est portée caution (le parent, le FSL ou un organisme d'Action Logement) et/ou déclarer l'impayé à l'assurance selon les délais et modalités prévues au contrat.

En parallèle des démarches, le propriétaire a intérêt à formaliser sa demande de paiement de la dette auprès du locataire, par une mise en demeure par lettre recommandée, puis par une sommation ou un commandement de payer par huissier.

LA SITUATION D'IMPAYÉ S'INSTALLE ET LA DETTE S'AGGRAVE : QUE FAIRE ?

Si les démarches amiables n'ont pu aboutir, le propriétaire peut saisir un conciliateur de justice. Son rôle est de trouver une solution amiable entre les deux parties.

Il peut également entamer une procédure judiciaire qui peut déboucher sur une condamnation à payer les sommes dues, la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

La procédure doit se dérouler selon des modalités précises. Ainsi, la décision de justice doit être signifiée par acte d'huissier de justice. Celui-ci peut, selon la situation de votre locataire, mettre en place une procédure de recouvrement de la dette (exemples : saisie sur les meubles, le compte bancaire, ou les salaires, ...).

LES DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT ET DE TRAITEMENT DE L'IMPAYÉ

Différents organismes peuvent être saisis par le locataire ou le bailleur afin de les accompagner dans le cadre du traitement de la dette.

Le FSL : saisi par un travailleur social ou par le locataire, il peut lui accorder une aide sous certaines conditions. Cette aide est versée directement au bailleur et déduite du montant de la dette.

La Commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) : elle peut être saisie par le bailleur ou le locataire pour les aider à trouver une solution pour traiter l'impayé ou pour faciliter le relogement des locataires en grande difficulté (renseignez-vous auprès de l'ADIL). Elle est informée automatiquement à plusieurs stades de la procédure et notamment en cas de notification d'un commandement de payer par un huissier dès que la dette dépasse une certaine somme.

La Commission départementale de surendettement : lorsque le locataire a différentes dettes, elle peut être saisie par le locataire afin de rechercher un accord amiable avec son bailleur sur le report ou l'échelonnement des arriérés de loyers. En prenant en compte l'ensemble de ses dettes, la créance liée au logement sera traitée en priorité par rapport aux créances bancaires, par exemple.

Votre ADIL vous apportera des informations complémentaires et précises. Consultez-la.

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

POUR CONTACTER VOTRE ADIL

0 805 160 075 N° VERT (appel gratuit depuis un poste fixe)

OU WWW.ANIL.ORG

IMPAYÉS DE LOYERS

Propriétaires

Prévenir
et faire face
aux impayés de loyers

