

Que faire en cas d'impayés de loyers ?





Ce qu'il faut savoir

- ✓ **Impayés de loyers** : de quoi parle-t-on exactement ?
- ✓ **Que faire en cas d'Impayés de loyers ?**

Vers qui se tourner ?

- ✓ **Les dispositifs d'aide** (*Adil, Fsl, Action Logement, les collectivités territoriales, et les autres organismes*)
- ✓ **Le rôle de la Caf**

Focus Caf de la Charente-Maritime

- ✓ **La procédure Caf** « Impayés de loyers »
- ✓ **L'accompagnement spécifique** proposé par la Caf de la Charente-Maritime

Impayés de loyers

Ce qu'il faut savoir

Impayés de loyers : De quoi parle-t-on exactement ?

C'est le contrat de bail qui détermine le montant du loyer et la date d'échéance de son paiement par le locataire. L'impayé survient dès que le locataire ne paie pas le loyer et/ou les charges locatives selon les conditions définies dans le bail de location. **À défaut de paiement à la date prévue, le loyer est considéré comme impayé.**

Le manquement ou le simple retard de paiement du locataire, dans l'exécution de son obligation de payer le loyer, autorise le propriétaire à engager diverses procédures :

=> **Solliciter son assurance "Loyers Impayés", Action Logement ou la caution du locataire**
pour obtenir le paiement des sommes dues

=> **Engager une procédure en justice en vue de recouvrer les loyers impayés**
et éventuellement, de résilier le bail locatif pour évincer le locataire défaillant de sa propriété.



Que faire en cas d'Impayés de loyers?

**Prendre rapidement contact avec le bailleur
pour trouver une solution à l'amiable**

En effet, dès que les retards de paiement se cumulent, il est plus difficile de trouver des solutions, et cela aboutit généralement à l'ouverture d'une procédure d'expulsion du logement.

Impayés de loyers

Vers qui se tourner ?

Vers qui se tourner ?

Les dispositifs d'aide

Les dispositifs d'aide « Impayés de loyers »

L'agence départementale d'information sur le logement (Adil)

La Caf de la Charente-Maritime soutient financièrement l'Adil afin que celle-ci mène à bien sa mission d'information et de prévention sur les Impayés de loyers auprès des allocataires et des bailleurs.

La mission de l'Adil consiste à offrir gratuitement au public, une information neutre et complète sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux du logement.

Un juriste de l'ADIL peut intervenir, par téléphone ou sur rendez-vous, pour :

- examiner la situation du locataire ou du bailleur
- vérifier le montant de la dette
- informer sur les différentes aides possibles
- conseiller sur les démarches amiables à mettre en place
- orienter vers les organismes auprès desquels engager des démarches
- proposer un conseil juridique concernant la procédure d'expulsion, le cas échéant



Vers qui se tourner ?

Les dispositifs d'aide « Impayés de loyers »

L'agence départementale d'information sur le logement (Adil)

L'Adil met à disposition des locataires et des propriétaires des dépliants :

- [SOS Impayés de loyers](#)
- [Impayés de loyers pour les locataires](#)
- [Impayés de loyers pour les propriétaires](#)
- [Prévention des expulsions](#)
- [Bien se préparer à une audience en résiliation de bail](#)

Et des vidéos d'informations :

- [Locataires - En cas d'impayés de loyers, frappez à la bonne porte : celle de votre Adil](#)
- [Bailleurs - En cas d'impayés de loyers, frappez à la bonne porte : celle de votre Adil](#)



Les dispositifs d'aide « Impayés de loyers »

Le fond de solidarité pour le logement (Fsl)

Pour qui ?

Les personnes disposant de faibles ressources et qui souhaitent :

- Accéder à un nouveau logement
- Se maintenir dans un logement décent, indépendant et compatible avec sa situation familiale et financière.

Quelles aides ?

Des aides financières pour :

- régler le dépôt de garantie, le premier loyer, les frais d'agence, l'assurance habitation
- Honorer une dette de loyer, de charges, d'énergie, d'eau ou de téléphone

=> Les aides sont apportées sous forme d'allocations versées aux créanciers.

Et un accompagnement spécifique par des travailleurs sociaux spécialisés et missionnés par le Département.



Vers qui se tourner ?

Les dispositifs d'aide « Impayés de loyers »

Le fond de solidarité pour le logement (Fsl)



Comment ?

Télécharger le formulaire de demande d'aide unique ainsi que le(s) formulaire(s) (maintien, accès ou énergie) correspondant à sa demande sur le site internet du Département : [ici](#).

Une fois remplis, les formulaires et pièces justificatives sont à envoyer à : [Maison de la Charente-Maritime Pays Rochelais - Ré – Aunis, 49 avenue Aristide Briand 17076 La Rochelle](#).

Ces Formulaires de demande d'aide sont également disponibles auprès des Délégations territoriales et des Centres communaux ou intercommunaux d'action sociale.

Contact : [Département de la Charente-Maritime, Direction de l'Action Sociale du Logement et de l'Insertion](#)

[Tel](#) : 05 17 83 46 00 [Mail](#) : habitat-logement@charente-maritime.fr

Les dispositifs d'aide « Impayés de loyers »

Action Logement



Votre situation

Vous avez des difficultés de paiement de loyer et/ou de crédits immobiliers et/ou de charges de copropriété ?

Vous subissez :

- Une période de chômage partiel, une diminution contrainte du temps de travail,
- Une baisse de ressources (perte d'emploi de votre conjoint).

Vous êtes salarié d'une entreprise du secteur privé non agricole d'au moins 10 salariés :

- En CDI, quelle que soit votre ancienneté,
- En CDD, avec un contrat en cours d'au moins 3 mois,
- En intérim, avec une mission en cours d'au moins 3 mois,
 - Si la mission en cours est inférieure à trois mois : avoir travaillé au moins 600 heures dans les 12 derniers mois.



Vers qui se tourner ?

Les dispositifs d'aide « Impayés de loyers »

Les collectivités territoriales

Comment ?

Prendre directement renseignement auprès de sa commune, ou de son Conseil départemental pour se faire accompagner par un travailleur social.

Quelles aides ?

- Des **aides communales** peuvent être attribuées
- Un **travailleur social peut renseigner un locataire** sur la possibilité de réaliser un dossier de surendettement et l'aider à prendre contact avec son bailleur afin de lui faire part de ses difficultés, et le cas échéant, lui proposer un échéancier.



Les dispositifs d'aide « Impayés de loyers »

Les collectivités territoriales

Il existe d'autres acteurs pour vous aider ou vous accompagner en fonction de votre situation :

Quelle aide ?

- **Votre bailleur social** : certains proposent des aides à la quittance, renseignez-vous auprès de lui.
- **Les missions locales** : pour les jeunes de 16 à 25 ans.
- **Le CROUS** : pour les étudiants.
- **Certaines caisses de retraite complémentaires et mutuelles** : contactez la vôtre, elle peut avoir mis en place une aide.
- **Des associations comme par exemple :**
 - **La Fondation Abbé Pierre** via la plateforme «Allô Prévention Expulsion» → **0810 001 505** (0.06 euros par min. + prix d'un appel local)
 - L'une des associations du réseau « **Accompagnement aux droits liés à l'habitat** » : elles peuvent vous proposer en complément un accompagnement dans vos démarches juridiques et administratives tout au long de la procédure d'expulsion → liste accessible en bas de page sur ce lien : **fondation-abbe-pierre.fr/adlh**
 - **SOS Familles Emmaüs** qui peut accorder des avances remboursables sans intérêts et sans frais.
 - Des associations caritatives (ex : Secours Catholique) .

Vers qui se tourner ?

Le rôle de la Caf

Vers qui se tourner ?

Le rôle de la Caf

La Caf prend en charge les demandes d'aide au logement des personnes qui dépendent du régime général.

Elle s'engage à :

- vérifier que les logements répondent bien aux conditions de décence
- étudier les droits des personnes ou des familles qui demandent une aide au logement (Apl)
- verser mensuellement l'aide au logement aux familles ou aux bailleurs directement si celui-ci le souhaite.
- traiter les changements de situation des bénéficiaires d'Apl en étudiant l'impact sur leurs droits.
- conseiller et orienter les allocataires et les bailleurs lorsqu'une aide au logement est versée.

Les principales conditions nécessaires pour percevoir l'Apl sont :

- Payer un minimum de charges de location, ou de redevance au titre de sa résidence principale située en France métropolitaine et dans les Dom
- Avoir des ressources inférieures à un plafond fixé par la législation en vigueur
- Le logement doit répondre à des normes minimales relatives au peuplement et à la décence

Vers qui se tourner ?

Le rôle de la Caf

=> Pourquoi la Caf intervient-elle lors d'impayés de loyers ?

Lorsqu'une aide au logement est versée, la Caf est compétente pour examiner et décider des mesures à appliquer en cas de situation d'impayés de loyers pour les allocataires qui dépendent du régime général.

Elle accompagne et conseille les locataires et les bailleurs dans une **démarche amiable** en mettant en œuvre une procédure de traitement des impayés de loyers **afin de favoriser le maintien dans le logement** et d'éviter l'engagement de procédures d'expulsion des logements.

Impayés de loyers

Focus Caf de la Charente-Maritime

Focus Caf de la Charente-Maritime

La procédure Caf « Impayés de loyers »

La procédure de traitement des impayés de loyers de la Caf

Le signalement de l'impayé par le bailleur

=> Les obligations du bailleur ou du gestionnaire

L'impayé peut concerner des loyers, des loyers et charges, ou uniquement de charges (charges locatives prévues dans le bail). **Pour la Caf, l'impayé de loyers est constitué lors du signalement, si la dette locative atteint une somme au moins égale à 2 fois le montant mensuel du loyer et/ou charges.**

La loi ALUR (01/09/2016) précise que :

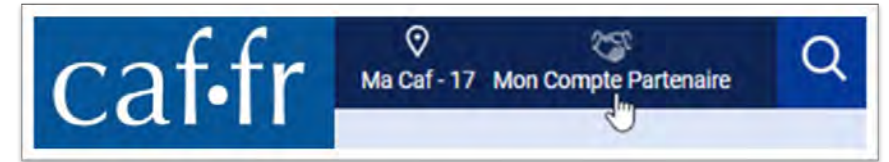
- **le signalement de l'impayé de loyer par le bailleur ou le gestionnaire est obligatoire** auprès de l'organisme payeur de l'aide personnelle au logement (Caf ou Msa).
- **le signalement doit intervenir dans un délai de 2 mois suivant la constitution de l'impayé de loyer et avant le départ du logement du locataire.**

Mais l'organisme payeur peut également être informé d'une situation d'impayés de loyers par le locataire lui-même ou par un contrôleur Caf.

La procédure de traitement des impayés de loyers de la Caf

Le signalement de l'impayé par le bailleur

=> Comment déclarer l'impayé à la Caf ?



Les bailleurs doivent signaler les impayés de loyers de leurs locataires leur «Espace Bailleur». Ce service du compte partenaire Caf en ligne, destiné à tous bailleurs (particuliers ou entreprises), dont les locataires bénéficient de l'aide au logement. Il leur permet de déclarer facilement à la Caf :

- un impayé de loyer
- le montant du loyer de juillet de leurs locataires
- le départ/déménagement de leurs locataires
- une modification du nombre de colocataires dans le logement
- une fin de gestion du logement

Il permet également aux bailleurs de consulter : la liste de leurs locataires bénéficiaires d'une aide au logement, le détail des paiements mensuels de l'aide au logement (si la Caf verse l'aide directement au bailleur), des fiches pratiques, une foire aux questions et enfin de contacter la Caf, si besoin.

La procédure de traitement des impayés de loyers de la Caf

Versement de l'aide au logement au bailleur

Suite au signalement de l'impayé de loyer, la Caf propose au bailleur de percevoir directement l'aide au logement. Ainsi, le locataire n'a plus qu'à s'acquitter du résiduel de loyer (= loyer - APL)

=> **Si le bailleur accepte** : la Caf met en place le versement direct au bailleur et laisse au bailleur et au locataire un délai de 6 mois pour signer un plan d'apurement de la dette, délai pendant lequel la Caf maintient le paiement de l'Aide au logement.

=> **Si le bailleur ne répond pas ou refuse** : le délai de mise en place du plan d'apurement de la dette est réduit à 4 mois, délai au-delà duquel la Caf suspend le versement de l'Aide au logement.

La procédure de traitement des impayés de loyers de la Caf

Mise en place du plan d'apurement de la dette

Le plan d'apurement est un **accord entre un propriétaire bailleur et son locataire pour établir un échéancier de paiement** en présence de loyers impayés.

Signé par les 2 parties, il doit être fourni dans un délai maximum de 6 mois (période conservatoire du maintien de l'aide au logement) à compter de la date de signalement de l'impayé à la Caf.

La recevabilité du plan est appréciée par la Caf, en fonction :

- de la situation sociale du locataire
- du montant de la dette
- et des capacités financières du débiteur, et quel qu'en soit sa durée
- (durée maximale de 7 ans pour un bailleur privé et sans limite pour un bailleur public)

La procédure de traitement des impayés de loyers de la Caf

Tous les mois, la Caf envoie ces informations par mail aux allocataires concernés par un impayé de loyer sur le mois précédent.





Vous êtes concerné.e par un impayé de loyer ?

Bonjour,

Vous êtes concerné(e) par un impayé de loyers ?

Afin d'éviter la suspension de votre allocation logement, des démarches sont à entreprendre au plus vite !
La Caf a besoin de la mise en place d'un **plan d'apurement de la dette** cosigné par le bailleur pour maintenir le droit.

L'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) peut vous aider à trouver des solutions : composée de juristes, cette association neutre et entièrement gratuite est là pour vous aiguiller et vous conseiller.
Vous pouvez les joindre au **0 805 160 075**. N'hésitez pas à les contacter, l'appel et les services sont **gratuits**.

Le Fonds de Solidarité pour le Logement départemental peut être sollicité pour une aide financière pour compléter le plan d'apurement.

La Caf de la Charente-Maritime peut aussi intervenir de différentes manières. Pour en savoir +, [suivez ce lien](#).

Votre caisse d'Allocations familiales

Les conséquences sur l'aide au logement



Le plan d'apurement est reçu dans les délais

=> **Si le plan est approuvé par la Caf :**

- Une notification d'acceptation du plan d'apurement est adressée au bailleur et au locataire
- L'aide au logement continue d'être versée sous réserve que le locataire s'engage à payer ses dépenses courantes de logement
- La Caf vérifie tous les 6 mois, au moyen d'une attestation adressée au bailleur, la bonne exécution du plan d'apurement.

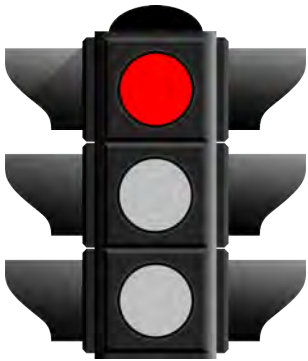
IMPORTANT : Le bailleur est tenu d'informer la Caf, à tout moment, du non-respect des engagements prévus quant à l'apurement de la dette et au paiement de la dépense courante de logement.

=> **Si le plan n'est pas recevable :**

La Caf prend contact avec le bailleur et le locataire pour les en informer, et demande des informations complémentaires. La Caf peut faire une nouvelle proposition de plan d'apurement (un nouveau délai sera donné).

Les conséquences sur l'aide au logement

Le plan d'apurement n'est pas reçu



=> **La Caf suspend le versement de l'aide au logement** à la fin de la période conservatoire soit 4 ou 6 mois à compter du signalement.

En général, la Caf étudie les situations et peut être amenée à proposer un plan d'apurement sur 36 mois par défaut.

Les conséquences sur l'aide au logement

Le plan d'apurement est reçu hors délais

La Caf aura déjà suspendu le versement de l'aide au logement à la fin de la période conservatoire de maintien de l'aide de logement (délai de 4 à 6 mois)

=> **A réception du plan d'apurement de la dette et s'il est approuvé par la Caf :**

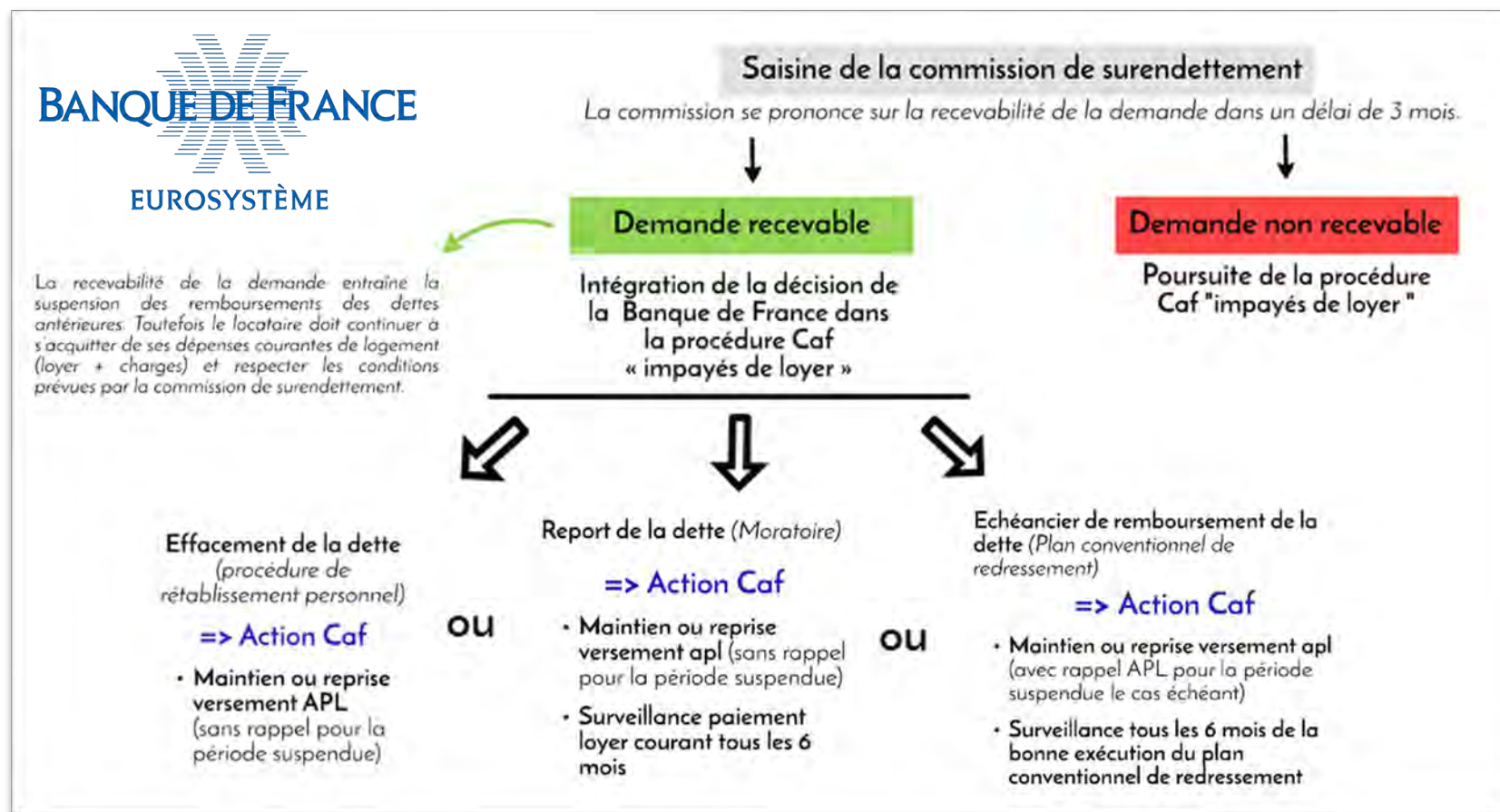
- Une notification d'acceptation du plan d'apurement est adressée au bailleur et au locataire
- Le versement de l'aide au logement reprend sous réserve que le locataire s'engage à payer ses dépenses courantes de logement
- La Caf fait un rappel de l'aide au logement suspendue, le cas échéant
- La Caf vérifie tous les 6 mois au moyen d'une attestation adressée au bailleur la bonne exécution du plan d'apurement de la dette.

IMPORTANT : Le bailleur est tenu d'informer la Caf, à tout moment, du non-respect des engagements prévus quant à l'apurement de la dette et au paiement de la dépense courante de logement.



En cas de dossier de surendettement

Articulation procédure Caf et procédure Banque de France



En cas de procédure judiciaire de résiliation de bail

En cas d'impayé de loyer le bail peut être résilié par décision de justice.

Cependant, on distingue 2 situations :

=> La décision de justice n'accorde pas d'échéance à payer pour régulariser la dette

- le bail est résilié
- le locataire doit payer des indemnités d'occupation jusqu'à son départ du logement

=> La décision de justice accepte un plan d'apurement de la dette

- Le bail n'est pas résilié
- Si les échéances ne sont pas respectées : la procédure d'expulsion reprend, le locataire devra quitter le logement dans le délai du commandement de quitter les lieux et de l'octroi du concours de la force publique.

Dans les 2 cas, lorsque le locataire reprend le paiement soit des indemnités d'occupation* ou le remboursement de la dette au bailleur, la situation sera étudiée par la Caf pour évaluer la reprise du versement de l'aide au logement.

***** *En logement social, lorsque le bail est résilié : la procédure prévoit la mise en place d'un protocole de cohésion sociale afin de maintenir le locataire dans le logement. Ce protocole vaut titre d'occupation ; il permet de maintenir le versement de l'aide au logement et de faire un rappel au bailleur.*

Résiliation et surendettement

Les principes à connaître

- ✓ **Les décisions prises par la Banque de France imposent le paiement des loyers et des charges.**
Le non-respect de cet engagement entraîne la résiliation du bail et la reprise de la procédure d'expulsion à la demande du bailleur.
- ✓ **Le juge des expulsions peut reporter une décision en attente de la décision de la Banque de France.**
- ✓ **Une décision de la Banque de France peut remplacer la décision d'échéancier du juge des expulsions.**

Focus Caf de la Charente-Maritime

L'offre de services locale

L'offre de services de la Caf de la Charente-Maritime

L'accompagnement par un travailleur social de la Caf

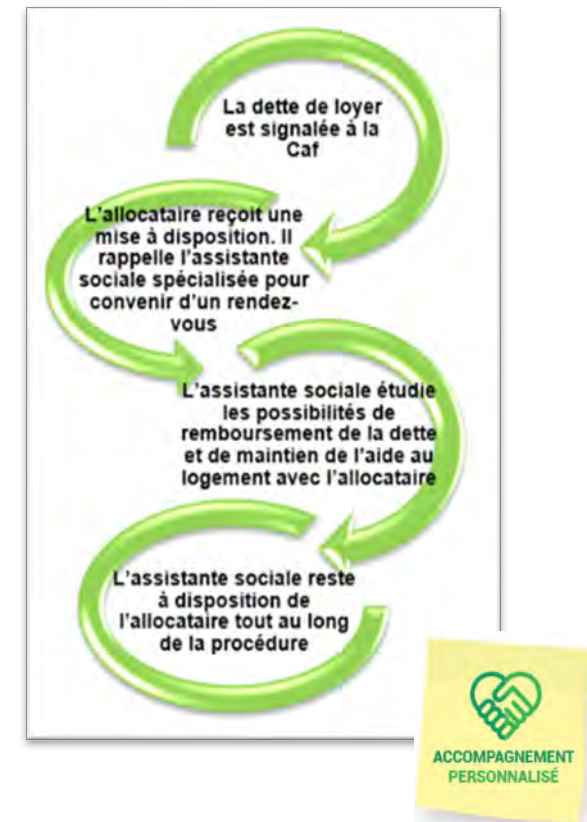
La Caf de la Charente-Maritime propose une offre globale de service alliant solvabilisation et accompagnement social des familles.

Pour qui ? Pour les familles avec enfant(s) à charge, bénéficiaire de l'aide au logement, et signalées en impayé de loyer uniquement si elles sont locataires du parc privé.

Objectifs :

- Prévenir la suspension de l'aide au logement et évitez la mise en place d'une procédure d'expulsion locative
- Favoriser le maintien dans le logement en sécurisant la solvabilisation des familles dans le paiement des loyers courants

Bon à savoir : Nos travailleurs sociaux proposent un accompagnement spécifique aux allocataires avec enfant(s) à charge, bénéficiaires de l'Apl, et locataires du parc privé, pour lesquels un impayé de loyers a été signalé ; mais c'est la thématique du budget et du logement sont aussi travaillée très régulièrement lors des accompagnements sociaux proposés en cas de séparation de décès du conjoint ou pour l'insertion familiale monoparentale.



L'offre de services de la Caf de la Charente-Maritime

Une aide financière locale spécifique pour les familles

La participation de la Caf porte sur les dettes de loyer et de charges locatives du secteur privé et public, et/ou dettes d'énergies (électricité, gaz, bois, fuel, granulés...etc.), eau, assurance habitation. La dette peut concerner un ancien logement en cas de séparation récente.

Pour qui ?

Vous pouvez solliciter cette aide si vous résidez en Charente-Maritime ET que vous n'êtes pas éligible aux aides du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) versé par le Département.

Quel montant ?

Prêt sans intérêt de 2 000€ maximum remboursable en 48 mois maximum.

Quelle condition de ressources ?

Votre Quotient familial (QF) inférieur ou égal à 800 € à la date de réception de la demande.

En savoir + sur cette aide : [« Vous avez des difficultés pour régler vos charges de logement »](#)

L'offre de services de la Caf de la Charente-Maritime

Une aide financière locale spécifique pour les familles

Informations complémentaires :

- ✓ Pour les **familles bénéficiaires d'un accompagnement des travailleurs sociaux de la Caf**, l'aide peut prendre la forme d'une **aide non remboursable de 600€ maximum pour réduire le prêt à rembourser**.
- ✓ **Aucun prêt ne sera accordé** si vous avez déposé un dossier ou si vous avez un dossier en cours à la commission de **surendettement**. L'attribution d'une aide non remboursable sera étudiée, pour un montant limité à 600€.
- ✓ **En cas d'impayés de charges de logement** (loyer, mensualité de remboursement de prêt,...etc), **la Caf peut attribuer cette aide :**
 - o si un plan d'apurement de la dette a été mis en place
 - o si des difficultés sont rencontrées pour respecter le plan d'apurement négocié avec le créancier.

L'offre de services de la Caf de la Charente-Maritime

L'essentiel à retenir :

Le paiement des charges de logement est une condition, qui si elle n'est pas respectée, peut suspendre le versement de l'aide au logement.

Mais afin de favoriser le maintien dans le logement et d'éviter l'engagement d'une procédure d'expulsion du logement, la Caf :

- ✓ met en œuvre une procédure de traitement des impayés de loyer permettant le maintien du versement des aides au logement => Accompagnement du locataire et du bailleur dans une démarche amiable pour la mise en place d'un plan d'apurement de dette
- ✓ travaille en partenariat avec la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) au niveau départemental et sur chaque territoire
- ✓ et en complément, permet aux familles avec enfant(s) à charge et de faibles ressources, de bénéficier, sous conditions, d'une aide financière locale et d'un accompagnement par un travailleur social Caf.



ALLOCATIONS
FAMILIALES

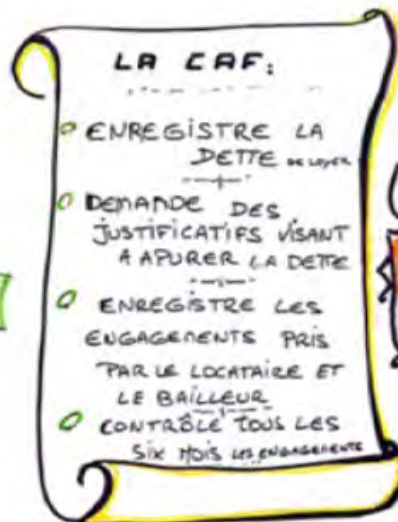
Caf
de la Charente-
Maritime

L'IMPAYÉ de LOYER par la CAF



MAINTIEN de L'AL/APL

- 6 mois pour faire un retour des engagements à la Caf.
- Durant les périodes de respect des engagements



- ENREGISTRER LA DETTE de loyer
- DEMANDER DES JUSTIFICATIFS VISANT À APURER LA DETTE
- ENREGISTRER LES ENGAGEMENTS PRIS PAR LE LOCATAIRE ET LE BAILLER
- CONTRÔLER TOUS LES SIX MOIS LES ENGAGEMENTS

SUSPENSION de L'AL/APL

- les engagements ne sont pas tenus.
- Aucune information ne parvient à la Caf.

PENSER À INFORMER LA CAF SUR LES DÉMARCHES, ENGAGEMENTS, ÉVOLUTIONS.



La Caf à vos côtés