

LOCATAIRE

» Je n'ai pas payé mon loyer

Que faire en situation d'impayé ?

Signaler dans les meilleurs délais au propriétaire et à la Caf les difficultés de paiement.

▲ *L'aide au logement peut être suspendue si le locataire ne fait aucune démarche - soit par mail, téléphone ou courrier - auprès du propriétaire et de la Caf et s'il ne reprend pas le paiement du loyer résiduel.*

Continuer ou reprendre le paiement du loyer immédiatement, même en situation de désaccord avec le propriétaire.

▲ *Le paiement du loyer est une obligation légale. Seul un juge peut décider de suspendre le paiement. Les dépôts des loyers ou des charges auprès d'un huissier ou de la Caisse des Dépôts et Consignations ne sont pas autorisés.*

Respecter le plan d'apurement* établi entre vous et le propriétaire.

Qui risque l'expulsion ?

Locataire avec enfant(s) à charge ou non, personne handicapée ou âgée... Tout le monde peut être expulsé de son logement sur décision de justice uniquement.

▲ *Seul un juge peut prononcer une résiliation du bail qui entraîne l'expulsion du logement.*

Qui est concerné par l'impayé ?

En premier lieu, le locataire et s'il a un garant, il revient à la personne qui s'est portée caution solidaire (parents, amis...) de régler l'impayé. Le cautionneur devra même assumer le paiement du loyer mensuel si le locataire ne l'a pas repris.

▲ *Prévenir le cautionneur de la situation.*

Quelles sont les aides ?

En cas de difficultés, des aides financières peuvent être accordées, en fonction des conditions de chaque dispositif : Fsl, Aides financières d'action sociale Caf, Locapass...etc

▲ *Être en situation d'impayé de loyers ne fait pas obstacle à une demande d'aide au logement auprès de la Caf.*

» Ce qu'il faut savoir

Bien s'informer sur les droits et obligations permet de prévenir les litiges et de limiter les risques d'impayé.

La personne ou la famille locataire, bénéficiaire d'une aide au logement doit :

- Payer régulièrement son loyer.
- Déclarer à la Caf tout changement de situation professionnelle, familiale, déménagement...
- Signaler à la Caf toute difficulté dans le règlement de ses loyers.

Pour la Caf, l'impayé de loyer est défini en fonction du mode de versement de l'aide au logement (AL)

→ Si l'aide au logement est versée **au locataire** → Si l'aide au logement est versée **au propriétaire**

L'impayé est constitué quand le locataire ne paie plus la totalité de son loyer **depuis au moins 2 mois consécutifs ou non et lorsque son montant est égal à deux fois le montant mensuel.**

L'impayé est constitué quand le locataire ne paie plus la part du loyer restant à sa charge (*loyer résiduel*) **depuis au moins 2 mois consécutifs ou non et lorsque son montant est égal à deux fois le montant mensuel.**

(*loyer + charges - aide au logement = Loyer résiduel*)



L'impayé peut être constitué uniquement des charges locatives prévues dans le bail, lorsqu'elles atteignent **un montant équivalent à 2 mois de loyers résiduel ou total.**

L'accompagnement social

Le travailleur social de la Caf peut accompagner les familles avec enfant(s) dans la résolution d'une situation d'impayé. Ensemble, ils étudient et recherchent des solutions adaptées en orientant les familles vers des associations et services spécialisés. (*par exemple ASI FSL*)

*Le plan d'apurement

est un accord amiable conclu entre le propriétaire et le locataire pour le remboursement d'une dette de loyer. En cas d'impayé de loyers, le propriétaire doit proposer à la Caf, un plan d'apurement, en tenant compte des ressources du foyer du locataire et du montant de la dette. C'est la Caf qui, à réception de ce plan, détermine le caractère "réaliste et réalisable" et l'accepte ou le rejette.



Le propriétaire doit :

- Louer un logement décent : loi du 13/12/2000.
- Fournir chaque année à la Caf le montant du loyer du mois de juillet et répondre à toute demande d'information ou de justification concernant les locataires bénéficiant d'une aide au logement.
- Signaler rapidement tout loyer impayé.
- Signaler à la Caf le départ de son locataire.

PROPRIETAIRE

» Je n'ai pas reçu le loyer

Quelles sont les démarches ?

Déclarer, dans les meilleurs délais et par tous moyens, l'impayé de loyers auprès de la Caf. Cette étape est exigée par le code de la Sécurité sociale. Si vous ne percevez pas directement l'aide au logement, la Caf vous propose de la recevoir en tiers payant.

▲ *Si vous percevez déjà l'aide au logement, vous avez 3 mois pour informer la Caf de l'impayé de loyers.*

Rencontrer le locataire pour trouver une solution adaptée à sa situation financière et mettre en place un plan d'apurement de la dette.

▲ *Dans une situation de tiers payant, l'allocation continuera à être versée par la Caf pendant au moins 6 mois. Au-delà de ces 6 mois, si aucun plan n'est fourni ou si la famille n'a pas repris le paiement du loyer résiduel, le versement de l'aide sera interrompu.*

Conseiller au locataire de rencontrer un travailleur social qui pourra l'informer sur ses droits légaux, sur les aides financières possibles et l'accompagner dans toutes ses démarches.



L'ensemble de ces étapes amiables sont obligatoires avant même d'envisager une procédure contentieuse.

Tout juge sollicité, avant de prononcer une résiliation de bail, exigera ces phases de conciliation.

dans les lieux



Sites web

► Action logement.fr

La garantie VISALE s'adresse aux personnes de moins de 30 ans ainsi qu'aux salariés de plus de 30 ans ne bénéficiant pas encore d'un CDI confirmé. Cette garantie assure aux propriétaires le paiement des loyers en cas de difficulté.

Si vous êtes bénéficiaire, n'oubliez pas de l'actionner.

► Service-public.fr

En un seul clic, informez plusieurs organismes publics et/ou privés de votre changement d'adresse postale, d'adresse électronique ou de numéro de téléphone.

► Caf.fr

Le site www.caf.fr permet d'évaluer l'aide à laquelle vous pourriez avoir droit ou déclarer une situation d'impayé de loyers dans l'espace "Mon Compte".

► Application mobile Caf "Mon compte"

Un changement d'adresse, de numéro de téléphone, de situation personnelle ou professionnelle ? Depuis votre espace personnel "Mon compte" informez la Caf de tout changement.



Structures

► Service Logement-Habitat de la Caf

Suivi de la procédure "impayés de loyers" Caf
au 02 33 68 66 98

(du lundi au vendredi de 9h à 12 heures)

► Centres médico-sociaux

Pour contacter un travailleur social du conseil départemental, rendez-vous sur www.manche.fr/conseil-departemental, rubrique >> Solidarités, formation, jeunesse, sport et culture >> Les travailleurs sociaux.

► Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)

Plus de renseignements sur le droit locatif en général et sur la procédure d'impayé de loyers au 02 33 06 38 03

► Conseil départemental

Mission FSL au 02 14 29 04 05

(du lundi au vendredi de 9h à 12h)

ou sur www.manche.fr/conseil-departemental

► Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS)

Secrétariat Ccapex au 02 50 71 50 00

Le maintien



à chaque étape



Notes :

Un accompagnement