

# PREVENIR ET FAIRE FACE AUX IMPAYES DE LOYERS... LES SOLUTIONS AMIABLES



## Les précautions à prendre au moment de la signature du bail

■ **Vérifiez que les ressources de votre locataire lui permettent de supporter le loyer et les charges** en lui demandant ses dernières fiches de paie et son dernier avis d'imposition, ou à défaut, sa dernière déclaration fiscale.

Informez-le du **niveau prévisionnel des charges** qui lui incombera (en lui en donnant le détail comme par exemple l'eau, le chauffage...) et **ne sous-évaluez pas le montant des provisions** : vous éviterez ainsi des déconvenues lors de leur régularisation.

### **Rappel :**

- vous avez l'obligation de préciser au locataire l'étiquette énergétique du bien à louer,

- demandez à votre locataire de vous fournir l'attestation d'assurance multirisques habitation au moment de la remise des clés et chaque année à la date d'anniversaire du bail.

■ **Vous avez intérêt à vous assurer contre les impayés de loyers :**

- soit en demandant la **Garantie des risques locatifs**, dite GRL, auprès d'un assureur qui a adhéré au dispositif mis en place par l'Etat et Action Logement (cf. encadré) ;
- soit en vous adressant à **l'assureur de votre choix** (selon les conditions qu'il vous proposera), ou, le cas échéant, à l'administrateur de biens qui gère votre logement.

Comparez les coûts des assurances et modalités de prise en charge qui vous sont proposés.

**La prime d'assurances impayés de loyers est déductible de votre revenu foncier** (sauf si vous avez opté pour le régime du micro-foncier). Si le logement est conventionné et a fait l'objet d'une GRL, le bailleur bénéficie, sous certaines conditions, d'un crédit d'impôt au titre de la prime d'assurance.

Ces deux avantages ne se cumulent pas.

## VISALE

**RAPPEL : La GRL a pris fin depuis le 31 décembre 2015.**

A compter du 1er janvier 2016, les contrats GRL ne sont plus distribués par les assureurs et ne peuvent plus faire l'objet de nouvelles souscriptions. Pour autant, afin d'offrir aux bailleurs une continuité de garantie et permettre une transition progressive, il a été décidé d'accepter pour les bailleurs qui le souhaitent, un renouvellement des contrats GRL en cours au 31/12/2015, pour une année supplémentaire. Au terme du renouvellement d'un an, une solution alternative sera proposée par l'assureur permettant une continuité de la garantie.

**INFO : Une nouvelle garantie, VISALE, a été conçue par Action Logement.**

Ce dispositif est un service de sécurisation des loyers du parc privé. Visale prend en charge tous les loyers impayés (charges comprises) au cours des 3 premières années du bail, dans la limite du départ du locataire. Visale peut être demandé par tout bailleur du parc privé, personne physique ou morale sauf organisme HLM ou SEM).

**Bénéficiaires : tous les salariés du secteur privé non agricole nouvellement embauchés, à l'exclusion des salariés de plus de 30 ans en CDI confirmé.**

Plus d'information sur les conditions d'octroi et de souscription de la garantie sur [www.visale.fr](http://www.visale.fr).

■ **Une garantie de paiement du loyer et des charges** peut, dans certains cas, vous être accordée par le Fonds de solidarité logement (FSL) : votre locataire peut le saisir par l'intermédiaire d'un travailleur social.

■ **Vous pouvez lui demander la caution d'un tiers** (un parent généralement) qui se substituera à lui en cas de difficulté.

**Attention !** Sauf en cas de location à un étudiant ou à un apprenti, la caution d'un tiers ne peut plus être exigée si le bailleur personne physique (ou SCI familiale) a souscrit une assurance contre les impayés de loyers.

La personne qui se porte caution s'engage au moment de la signature du bail. Il s'agit d'un engagement important, c'est pourquoi la rédaction de l'acte de cautionnement est strictement réglementée (cf. dépliant Adil «Se porter caution d'un locataire »).

■ **Votre locataire a besoin d'une aide financière pour verser le dépôt de garantie** que vous êtes en droit de lui demander à l'entrée dans les lieux : il peut solliciter soit le FSL, fonds de solidarité logement, directement ou par l'intermédiaire d'un travailleur social, soit dans certains cas particuliers, un organisme CIL (Action Logement).

[www.actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr)

**Rappel** : lorsque le logement est loué vide le montant du dépôt de garantie est limité à un mois de loyer hors charges.

■ **Si votre locataire a droit à une aide au logement** (allocation logement ou aide personnalisée au logement), vous devez compléter la demande de la caisse dont il relève – la CAF, caisse d'allocations familiales ou la CMSA, caisse de mutualité sociale agricole. Vous pouvez demander à la caisse concernée qu'elle vous soit versée directement selon le principe du tiers payant ; en contrepartie, vous la déduirez du montant du loyer.

## Remarques

### La CAF procède au versement de l'aide à terme échu !

Ex : l'aide au logement sera versée le 5 août pour le loyer du mois de juillet.

### Pour qu'une allocation logement soit versée, le logement doit être décent.

Est décent un logement qui répond aux caractéristiques fixées par le décret du 30 janvier 2002 (JO du 31.1.02) :

-Le logement doit satisfaire à certaines conditions au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires : Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre ainsi que celui de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau...

- Le logement doit comporter un certain nombre d'éléments d'équipement et de confort :

Une installation permettant un chauffage normal, une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants, un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne...

- Le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m<sup>3</sup>.

### Consignation de l'Aide au Logement :

Dans le cadre de la loi ALUR du 24 mars 2014, des mesures supplémentaires ont été adoptées pour lutter contre l'habitat indigne et les «marchands de sommeil».

S'agissant des CAF, les nouveaux moyens d'action consistent en un dispositif de consignation des aides au logement en cas de logement non décent : ce dispositif renforce l'obligation pesant sur les bailleurs de délivrer un logement décent.

En cas de non décence constatée, le droit à l'allocation logement, quel que soit son mode de paiement (versement à l'allocataire ou tiers payant) est maintenu, mais son versement différé dans l'attente de la mise en conformité du logement.

Durant la période de consignation, le locataire est tenu de s'acquitter uniquement du loyer résiduel et des charges récupérables, le bailleur ne pouvant par ailleurs engager une action de résiliation de bail pour motif d'impayé.

La mise en oeuvre de la consignation des aides au logement peut intervenir en ouverture, comme en cours de droit.

Les droits sont consignés durant une période maximale de 18 mois, prorogeable dans certaines conditions bien définies. Si le logement est mis en conformité dans les délais impartis, le montant de l'allocation logement consigné est versé au bailleur et le versement de l'aide au logement est rétabli. En l'absence de mise en conformité au terme des délais impartis, l'allocation de logement consignée par la CAF est définitivement perdue pour le bailleur, lequel ne peut exiger du locataire la part de loyer non perçue correspondant à l'AL. Les droits à l'allocation de logement sont par ailleurs interrompus.



## Le locataire ne paie plus son loyer : que faire ?

**Avant d'envisager une procédure judiciaire dont les aléas sont nombreux, vous avez intérêt à rechercher des solutions amiables pour régler les difficultés avec lui.**

Lorsqu'un incident de paiement intervient au cours du bail, il peut s'agir d'un simple oubli de la part de votre locataire ou d'un impayé exceptionnel, lié à des difficultés réelles momentanées. Sa bonne foi n'est pas forcément en cause. Sans attendre que la situation ne s'aggrave, tentez une médiation : prenez contact avec lui afin de rechercher ensemble une solution.

■ **Proposez à votre locataire un plan d'apurement**, c'est-à-dire un accord amiable, écrit, qui prévoit un étalement du remboursement de sa dette sur quelques mois.

Ce plan doit être en adéquation avec les ressources de votre locataire et lui permettre de reprendre un paiement normal du loyer.

Le respect de ce plan permet au locataire de conserver son droit à une aide au logement.

■ **Une personne ou un organisme s'est porté caution pour votre locataire au moment de la signature du bail** (un FSL, ou avant le 1er janvier 2010 un organisme CIL d'Action Logement): s'il ne peut pas payer son loyer, vous avez intérêt, dès le premier incident de paiement, à en **informer la personne ou l'organisme qui s'est porté caution**. En cas d'aggravation de la situation, saisissez la caution.

■ **Vous avez contracté une garantie des risques locatifs (GRL) ou une assurance impayés de loyers** : vous devez **déclarer l'impayé à votre assureur**, selon les modalités prévues au contrat d'assurance.

■ **Encouragez votre locataire à se rapprocher d'un travailleur social.**

■ **Votre locataire est titulaire d'une aide au logement** (allocation logement ou APL). Un impayé de loyer ne fait pas obstacle à l'ouverture ou à la poursuite du versement de l'allocation logement. Que les aides au logement vous soient versées directement (tiers-payant) ou versées au locataire en cas d'impayés (2 mois de loyer plein ou 3 mois de loyer résiduel), vous devez impérativement le signaler à la CAF ou la MSA.

Suite à ce signalement, l'aide au logement ne sera pas suspendue. Dans la mesure où le paiement du loyer résiduel est assuré ou repris et qu'un plan d'apurement est produit dans les 6 mois, l'aide au logement sera maintenue.

**Important** : A tout moment la reprise du loyer résiduel et la signature d'un plan d'apurement peut rétablir les droits à l'aide au logement. Tous les ans en septembre la CAF sollicite la production par le propriétaire du montant du loyer de juillet (même impayé). Ceci est indispensable au recalcul des aides au logement au 1er janvier de l'année suivante.

■ **Le locataire est en difficulté :**

- **Le FSL, Fonds de solidarité logement**, saisi par un travailleur social à la demande du locataire, pourra lui accorder une aide sous certaines conditions. Cette aide vous sera versée directement et vous la déduirez du montant de sa dette.

- Vous-même ou le locataire, notamment, pouvez saisir **la Commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX)**. Son rôle est de trouver une solution pour traiter l'impayé ou faciliter le relogement des locataires en grande difficulté

- Le locataire surendetté peut saisir **la Commission départementale de surendettement** afin de rechercher un accord amiable sur le report ou l'échelonnement des arriérés de loyers : en tant que bailleur, votre créance est prioritaire par rapport aux créances bancaires.

- N'hésitez pas à suggérer à votre locataire de chercher un logement plus adapté à ses ressources.

- En cas de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou si votre locataire est bénéficiaire du RSA son préavis pourra être réduit à 1 mois (au lieu de 3 en principe pour une location vide).

La solution amiable est la plus satisfaisante.





Si malgré vos tentatives de médiation, vous n'aboutissez pas, vous envisagerez peut-être une procédure judiciaire. Renseignez-vous sur les démarches à effectuer :

**[www.adil68.org](http://www.adil68.org)**

*Rubriques :* Dispositifs locaux et aide aux particuliers  
Prévention des impayés et des expulsions



## Adresses utiles pour vous aider dans vos démarches

INFORMATION CONSEIL	<b>ADIL DU HAUT RHIN</b> 	<i>Colmar :</i> 31 avenue Clémenceau 68000 Colmar  <i>Mulhouse :</i> 28 rue des Franciscains 68100 Mulhouse	<b>Colmar :</b> 03.89.21.75.35  <b>Mulhouse :</b> 03.89.46.79.50	<a href="http://www.adil68.org">www.adil68.org</a>
AIDES AU LOGEMENT	<b>CAF DU HAUT RHIN</b> 	<i>Siège social :</i> 26 avenue Rober Schuman 68084 Mulhouse Cedex  <i>Antenne de Colmar :</i> 13 rue de Guebwiller 68000 Colmar	<b>Tél. : 0.820.25.68.10</b>	<a href="http://www.caf68.fr">www.caf68.fr</a> <i>(espace bailleur)</i>
PREVENTION DES EXPULSIONS	<b>CCAPEX</b>	Cité administrative DDCSPP - bât C 3 rue Fleischhauer 68026 Colmar cedex	<b>Tél. : 03.89.24.81.90</b>	<a href="http://www.haut-rhin.gouv.fr">www.haut-rhin.gouv.fr</a> <i>(Rubrique : politiques publiques / Solidarité Logement et populations vulnérables)</i>
SURENDETTE- MENT	<b>COMMISSION DE SURENDETTEMENT</b> 	Banque de France 46 avenue de la République 68001 Colmar	<b>Tél. : 03.89.20.24.00</b>	
AIDES FINANCIERES SOUS CONDITIONS	<b>COLLECTEURS DU 1% LOGEMENT</b> 	<b>Aliance 1 % Logement</b> Melpark Bât 5 40 rue Jean Monnet 68200 Mulhouse  <b>Logilia</b> 20 porte du Miroir BP 1387 68070 Mulhouse Cedex 1  <b>Plurial Entreprises</b> <i>Mulhouse :</i> 23 avenue Clémenceau BP 51136 68052 Mulhouse Cedex 1 <i>Colmar :</i> 25 place du Capitaine Dreyfus CS 90024 68025 Colmar Cedex <i>Thann :</i> 19 place de Lattre de Tassigny BP 60055 68801 Thann Cedex  <b>Solendi</b> 105 avenue de Colmar 68200 Mulhouse	<b>Tél. : 03 89 66 43 49</b>  <b>Tél. : 03 89 46 20 20</b>  <b>Mulhouse :</b> 03.89.56.68.00  <b>Colmar :</b> 03.89.20.79.50  <b>Thann :</b> 03.89.38.45.50	<a href="http://www.aliancelogement.com">www.aliancelogement.com</a>  <a href="http://www.logilia.com">www.logilia.com</a>  <a href="http://www.plurial-entreprises.fr">www.plurial-entreprises.fr</a>  <a href="http://www.solendi.com">www.solendi.com</a>
ACCOMPA- GNEMENT DES LOCA- TAIRES	<b>TRAVAILLEURS SOCIAUX</b>	Conseil Départemental  Centre Communal d'Action Sociale	<b>S'adresser à la mairie</b>	<a href="http://www.haut-rhin.fr">www.haut-rhin.fr</a> <i>(liste des espaces solidarité)</i>

Mise à jour : 18 décembre 2015