

PROPRIETAIRE

Prévenir les impayés de loyer : Vos recours en cas d'impayés

Avant d'envisager une procédure judiciaire dont les aléas sont nombreux, nous vous conseillons, si votre locataire est de bonne foi, 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 impayé exceptionnel, lié à des difficultés réelles momentanées. Sa bonne foi n'est pas forcément en cause. Sans attendre que la situation s'aggrave, tentez une médiation : prenez contact avec lui afin de rechercher ensemble une solution.

Plan d'apurement de la dette

Proposez à votre locataire un plan d'apurement, c'est-à-dire un accord amiable, **écrit** (en double exemplaire), qui prévoit un étalement du remboursement de sa dette sur quelques mois. Le respect de ce plan permet au locataire de conserver son droit à une aide au logement sans pour autant vous priver de vos droits à agir en justice si le plan n'est pas respecté.

En cas de caution d'un tiers

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

En cas d'aide au logement

Votre locataire est titulaire d'une aide au logement (allocation logement ou APL).

Dans le cas où l'allocation logement est versée au locataire qui ne paie plus son loyer depuis deux mois consécutifs, vous pouvez obtenir de la CAF ou de la CMSA qu'elle vous soit versée directement ; en contrepartie, vous devrez justifier qu'un plan d'apurement a été établi avec votre locataire.

Lorsque l'aide au logement vous est versée directement et que votre locataire ne règle pas la part du loyer restant à sa charge, vous devez impérativement le signaler rapidement à la CAF ou à la CMSA.

Nb : Dans ce cas, l'impayé est constitué par trois termes nets (loyer + charges- aide au logement) de loyers consécutifs totalement impayés ; soit la somme égale à 2 fois le montant brut mensuel du loyer et des charges (avant déduction de l'aide au logement).

En cas de ressources insuffisantes du locataire

Le locataire ne dispose pas de ressources suffisantes pour faire face à sa dette: 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.

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.

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 auprès de l'ADIL ou auprès d'un Syndicat de propriétaires sur les démarches à effectuer.