

Adresses utiles

Pour vous aider dans vos démarches

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

• Dans le cas où l'allocation logement ou l'APL est versée au locataire qui ne paie plus son loyer, vous pouvez obtenir de la CAF ou de la CMSA, qu'elle vous soit versée directement ; en contrepartie, vous devrez justifier de la signature d'un plan d'apurement 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 la CMSA.

Si votre locataire bénéficie de l'APL : jusqu'à la fin 2010, vous devez saisir la commission départementale des aides publiques au logement.

■ Le locataire est en difficulté :

• Le FSL, Fonds de solidarité logement, saisi par un travailleur social ou par le 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 (renseignez-vous auprès de l'ADIL pour savoir si elle est en place dans le département).

• 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 commission ou le locataire, en cas d'urgence, peut demander au tribunal d'instance de suspendre l'expulsion pour une durée maximale d'un an. Le juge appréciera en fonction de la gravité de la situation.

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.



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL réunit l'Etat, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du logement après avis de l'ANIL.

L'ADIL vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques financières et fiscales concernant votre logement.

L'ADIL vous conseille, consultez-la !

Si vous ne connaissez pas les coordonnées de votre ADIL, composez le 08 20 16 75 00 (0,12 € la minute au 1.10.10) ou consultez Internet : www.anil.org



Prévenir et faire face aux impayés de loyers

EN COURS DE MISE A JOUR



L'ADIL VOUS CONSEILLE, CONSULTEZ-LA !

Comment prévenir les impayés de loyers ?



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

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 et ne sous-évaluez pas le montant des provisions : vous éviterez ainsi des déconvenues lors de leur régularisation.

■ 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.

■ Dans certains cas, une **garantie de paiement du loyer et des charges** peut vous être accordée par le Fonds de solidarité logement (FSL) : vous pouvez le saisir directement ou par l'intermédiaire d'un travailleur social. Renseignez-vous auprès de l'ADIL pour connaître les conditions d'accès au FSL dans le département où se situe le logement.

■ 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 (loi du 25.3.09 et du 24.11.09).

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 « 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).

C'est au locataire d'en faire la demande, avant l'entrée dans les lieux, à l'organisme CIL auquel son entreprise verse sa participation, si elle y est assujettie, ou auprès de l'organisme CIL le plus proche de son domicile (jeunes de moins de 30 ans sous certaines conditions, notamment).

La Garantie des risques locatifs (GRL) peut être souscrite pour un nouveau locataire ou un locataire en place depuis au moins 6 mois et à jour du paiement de ses loyers et charges.

Elle prend en charge, dans la limite d'un plafond différent suivant la nature du sinistre :

- les impayés de loyers et charges pendant toute la durée du bail, dans la limite de 70 000 €, y compris les frais de procédure ;
- les dégradations locatives éventuelles constatées au départ du locataire et dont ce dernier serait responsable, dans la limite de 7 700 €.

En cas d'impayés, vous devez vous adresser rapidement à l'assureur qui vous indemniserait directement. Le traitement de la dette auprès du locataire est géré par l'APAGL, l'Association pour l'accès aux garanties locatives.

La GRL est accordée au bailleur sous réserve que le montant du loyer ne dépasse pas 2 000 € par mois, charges comprises, et qu'il représente au maximum 50 % des ressources du locataire.

En contrepartie, le bailleur paie une prime d'assurance dont le montant est fixé par l'assureur.

Les conditions d'obtention de la GRL et les plafonds de la garantie (ci-dessus, en vigueur au 1.10.10) peuvent évoluer : pour en savoir plus : www.grl.fr.

■ 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 déduisez du montant du loyer ; le logement doit être décent (voir dépliant *Rapports locatifs*, n°3).

Le locataire ne paie plus son loyer : que faire ?

Avant d'envisager une procédure judiciaire dont les aléas sont nombreux, vous avez intérêt, 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 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. Le respect de ce plan permet au locataire de conserver son droit à une aide au logement.

■ Une personne ou un organisme (un FSL, ou avant le 1er janvier 2010 un organisme CIL d'Action 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 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.