

Adresses utiles

Pour vous aider dans vos démarches

■ Vous avez contracté une assurance impayés de loyers : vous devez déclarer l'impayé à votre assureur, selon les modalités prévues au contrat d'assurance.

■ 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 l'établissement 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, vous devez saisir la commission départementale des aides publiques au logement (ou la commission spécialisée de coordination de prévention des expulsions lorsqu'elle sera mise en place dans le département).

■ 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 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.

- 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. Le juge du surendettement ne peut suspendre une procédure d'expulsion.

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'État, 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 !



Prévenir et faire face aux impayés de loyers



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 "PASS-GRL"[®] auprès d'un assureur qui a adhéré au dispositif mis en place par l'Etat et le 1% logement* ;
- soit en vous adressant à l'assureur de votre choix et selon les conditions proposées par celui-ci ; renseignez-vous auprès des professionnels et comparez les coûts et modalités de prise en charge qui vous sont proposés.

La prime d'assurance impayés de loyers est déductible de votre revenu foncier (sauf si vous avez opté pour le régime du micro-foncier), sous réserve d'être distincte des autres risques éventuellement couverts.

■ Dans certains cas, une garantie de paiement du loyer et des charges peut vous être accordée par le 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.

■ Vous pouvez demander à votre locataire la **caution d'un tiers** (un parent généralement) qui se substituera à lui en cas de difficulté, uniquement si cette même location n'est pas déjà assurée contre les impayés de loyers. C'est un engagement important pour celui qui se porte caution, c'est pourquoi la rédaction de l'acte de cautionnement est strictement réglementée (cf. dépliant

"Se porter caution d'un locataire"). La caution s'engage au moment de la signature du bail.

Si vous êtes un bailleur personne physique ou en SCI familiale, pour les baux signés ou renouvelés à partir du 28 mars 2009, vous ne devez plus demander la caution d'un tiers dès lors que vous avez souscrit une assurance impayés de loyers (loi du 25.3.09).

■ 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 un organisme collecteur du 1% logement. C'est au locataire d'en faire la demande, avant l'entrée dans les lieux, à l'organisme collecteur du 1% logement auquel son entreprise verse sa participation, si elle est assujettie au 1% logement, ou auprès de l'organisme collecteur le plus proche de son domicile.

* La Garantie des risques locatifs, PASS-GRL[®], prend en charge :

- les impayés de loyers et charges pendant toute la durée du bail dans la limite d'un plafond de 2 300 € par mois (valable au 1.6.09) ;
- les détériorations immobilières éventuelles constatées au départ du locataire et dont ce dernier pourrait tenu responsable. En cas d'impayés, le recouvrement de la dette est géré par le PASS- GRL[®].

Le PASS-GRL[®] vous est accordé sous réserve que le montant du loyer représente au maximum 50% des revenus du locataire.

En contrepartie, vous avez à payer une prime d'assurance dont le montant est limité à un certain pourcentage du loyer et des charges.

(Pour en savoir plus sur les conditions d'obtention du PASS-GRL[®] et les plafonds de la garantie : www.passgrl.fr).

■ Si votre locataire a droit à une aide au logement (allocation logement ou aide personnalisée au logement), vous pouvez demander à la caisse dont il relève - la CAF, caisse d'allocations familiales, ou la CMSA, caisse de mutualité sociale agricole - 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 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 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 (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 ou l'organisme qui s'est porté caution. En cas d'aggravation de la situation, saisissez la caution.