

# Guide des bons réflexes face à l'impayé

Pierre BENARD, Chargé de mission  
prévention des expulsions  
Septembre 2023



Agence d'Information  
sur le **Logement**  
de Meurthe-et-Moselle  
et de Meuse



Dispositifs de prévention en amont



Impayé : "Les bons réflexes"



Relais & Contacts

1

# Mieux vaut prévenir que guérir en 6 étapes

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

## **1) VÉRIFIER LES RESSOURCES DU LOCATAIRE**

En préalable à la signature du bail, le propriétaire ou son représentant (par exemple, un agent immobilier) peut demander au candidat locataire certains documents ; ils permettent de s'assurer, notamment, de l'identité et du niveau de ressources du candidat. Une liste limitative des documents exigibles est fixée par la réglementation (cf. dépliant « La mise en location d'un logement »).

## 2) ÉTABLIR UN CONTRAT CONFORME AU BAIL TYPE

Celui-ci est encadré par la réglementation et comporte les droits et obligations du locataire et du bailleur. Il doit prévoir une clause résolutoire, exigée par certains organismes de cautionnement et qui peut être ou non mobilisée en cas d'impayés.

### **3) PRÉVOIR UN DÉPÔT DE GARANTIE**

Le bail peut prévoir le versement d'une somme pour garantir l'exécution des obligations du locataire. Son montant est plafonné (en location vide à 1 mois de loyer hors charges, à 2 mois en location meublée).

#### 4) DEMANDER LE VERSEMENT DIRECT DES AIDES AU LOGEMENT

Si le locataire a droit à une Allocation de logement (AL), le bailleur peut demander à la Caisse d'allocations familiales (CAF) ou à la Mutualité sociale agricole (MSA) qu'elle lui soit versée directement (principe dit du tiers payant). En contrepartie, la somme reçue sera déduite du montant du loyer. Si le logement ouvre droit à l'Aide personnalisée au logement (APL), celle-ci est en principe versée en tiers payant.

## 5) SÉCURISER LE PAIEMENT DES LOYERS

Le bailleur peut obtenir certaines garanties du paiement des loyers :

- Demander la caution d'un tiers (par exemple, un parent) qui se substituera au locataire si celui-ci ne peut remplir ses engagements comme le non-paiement du loyer. La personne qui se porte caution s'engage au moment de la signature du bail. C'est un engagement important, c'est pourquoi la rédaction de l'acte de cautionnement est strictement réglementée (cf. dépliant « Se porter caution »).

Ou

- Souscrire un contrat d'assurance « impayés de loyer ». L'étendue et la nature des garanties varient selon les contrats et les sociétés d'assurance. Peuvent être pris en charge le remboursement des loyers et des charges, des indemnités prévues au bail, les frais de contentieux, de vacance et de recouvrement, etc. Dans certaines situations, le locataire peut bénéficier de garanties spécifiques, notamment :
  - La garantie « VISALE » : VISA pour le Logement et l'Emploi.



## 6) VISALE est une caution gratuite proposée par Action Logement notamment

- Aux jeunes de 18 à 30 ans (jusqu'au 31ème anniversaire) ;
- Aux personnes de plus de 30 ans, salariés des entreprises du secteur privé ou agricole – dont les revenus nets mensuels sont inférieurs ou égaux à 1 500 € ; – en mobilité professionnelle (ex. : jusqu'à 6 mois après une mutation) ;
- Aux personnes logées par un organisme d'intermédiation locative.

En cas d'incident, Action Logement versera au bailleur les loyers et les charges impayés. La garantie couvre également les dégradations, à l'exclusion des frais de remise en état du mobilier, dans la limite de deux mensualités. Le locataire devra rembourser Action Logement selon un échéancier. À défaut, Action Logement pourra demander la résiliation du bail et l'expulsion. En savoir plus : [www.visale.fr](http://www.visale.fr)

Si le bailleur souscrit une assurance impayés de loyers, il ne peut pas exiger le cautionnement d'un tiers, sauf si le logement est loué à un étudiant ou à un apprenti. Dans certains cas, une garantie de paiement du loyer et des charges peut être accordée par le Fonds de solidarité pour le logement (FSL).

2

# Face à l'impayé adoptez les bons réflexes en 5 étapes

*Réagir le plus vite possible c'est permettre à la dette de grandir le moins possible.*

## 1) LE LOCATAIRE NE PAIE PLUS SON LOYER : QUE FAIRE ?

Lorsqu'un incident de paiement intervient au cours du bail, il est important de chercher à contacter rapidement le locataire afin de connaître les raisons de l'impayé et de rechercher des solutions amiables avant d'envisager une procédure judiciaire. Il peut s'agir d'un impayé exceptionnel, lié à des difficultés momentanées, ou de difficultés plus structurelles. Quelle que soit les circonstances, il est dans l'intérêt du propriétaire et du locataire de réagir rapidement et de ne pas laisser la situation s'aggraver.



## 2) SIGNALER L'IMPAYÉ DE LOYER À LA CAF OU À LA MSA

Si le locataire bénéficie de l'aide au logement et qu'elle est directement versée au bailleur, celui-ci doit obligatoirement, informer, dès la constitution de l'impayé, l'organisme payeur de l'aide. Pour se prononcer sur le maintien de l'aide, celui-ci demande au bailleur de mettre en place un plan d'apurement dans un délai de 6 mois. L'organisme payeur peut aussi saisir le FSL afin qu'il propose un dispositif d'apurement.

À défaut de réponse du FSL, il met en demeure l'allocataire de reprendre le paiement du loyer courant et d'apurer l'intégralité de sa dette en remboursant chaque mois au bailleur 1/36e de sa dette pendant 36 mois. En cas de non-respect du plan, du dispositif d'apurement, ou de non reprise du paiement du loyer, l'organisme payeur suspend le versement de l'aide personnelle au logement.

Par dérogation, si l'allocataire s'acquitte de la totalité du loyer et des charges ou s'il se trouve dans une situation sociale difficile et paie la moitié de ces sommes, l'organisme payeur peut décider de maintenir le versement de l'aide. Dans le cas où l'AL ou l'APL est versée au locataire qui ne paie plus son loyer, le bailleur peut demander à la CAF ou à la MSA, qu'elle lui soit versée directement.



### 3) METTRE EN PLACE UN PLAN D'APUREMENT

Des échanges entre le bailleur et le locataire peuvent aboutir à l'établissement d'un plan d'apurement. Cet accord amiable, écrit, prévoit l'étalement du remboursement de la dette locative sur quelques mois. Le respect de ce plan permet au locataire de conserver son droit à une aide au logement.



#### 4) MOBILISER LA CAUTION OU L'ASSURANCE

Le propriétaire doit vérifier les démarches exigées pour mobiliser les garanties prévues et obtenir le paiement des sommes dues. Ainsi, dès le 1er impayé, il convient d'en informer la personne qui s'est portée caution (le parent, le FSL ou Action Logement) et/ou déclarer l'impayé à l'assurance selon les délais et modalités prévus au contrat.

En parallèle des démarches, le propriétaire a intérêt à formaliser sa demande de paiement de la dette auprès du locataire, par une mise en demeure par lettre recommandée avec AR, puis par un commandement de payer par commissaire de justice.



## 5) LA SITUATION D'IMPAYE S'INSTALLE ET LA DETTE S'AGGRAVE : QUE FAIRE ?

Si les démarches amiables n'ont pu aboutir, le propriétaire peut saisir un conciliateur de justice. Son rôle est de trouver une solution amiable entre les deux parties. Il peut également entamer une procédure judiciaire qui peut déboucher sur une condamnation à payer les sommes dues, la résiliation du bail et l'expulsion du locataire. La procédure doit commencer par la signification d'un commandement de payer par le commissaire de justice.

Ce dernier peut, selon la situation de votre locataire, mettre en place une procédure de recouvrement de la dette (exemples : saisie sur les meubles, le compte bancaire ou les salaires...).



3

# Les Relais & Contacts

Face à l'impayé vous n'êtes pas seuls, des ressources et des contacts existent près de chez vous, mobilisez les !



Différents organismes peuvent être saisis par le locataire ou le bailleur afin de les accompagner dans le cadre du traitement de la dette.

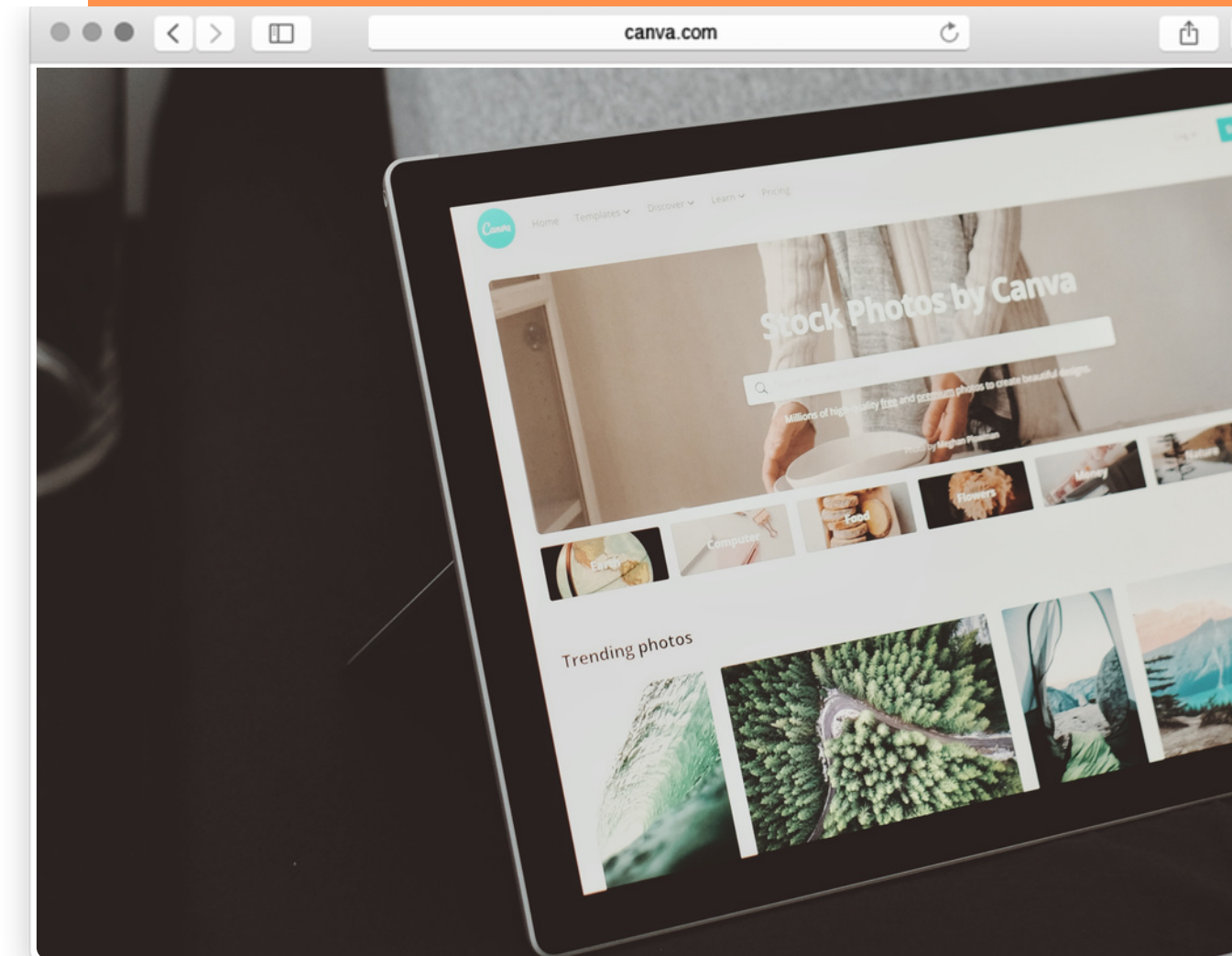


**LES DISPOSITIFS  
D'ACCOMPAGNEMENT  
ET DE TRAITEMENT DE  
L'IMPAYE**

**Le FSL** : saisi par un travailleur social ou par le locataire, il peut lui accorder une aide financière sous certaines conditions. Cette aide est versée directement au bailleur et déduite du montant de la dette.

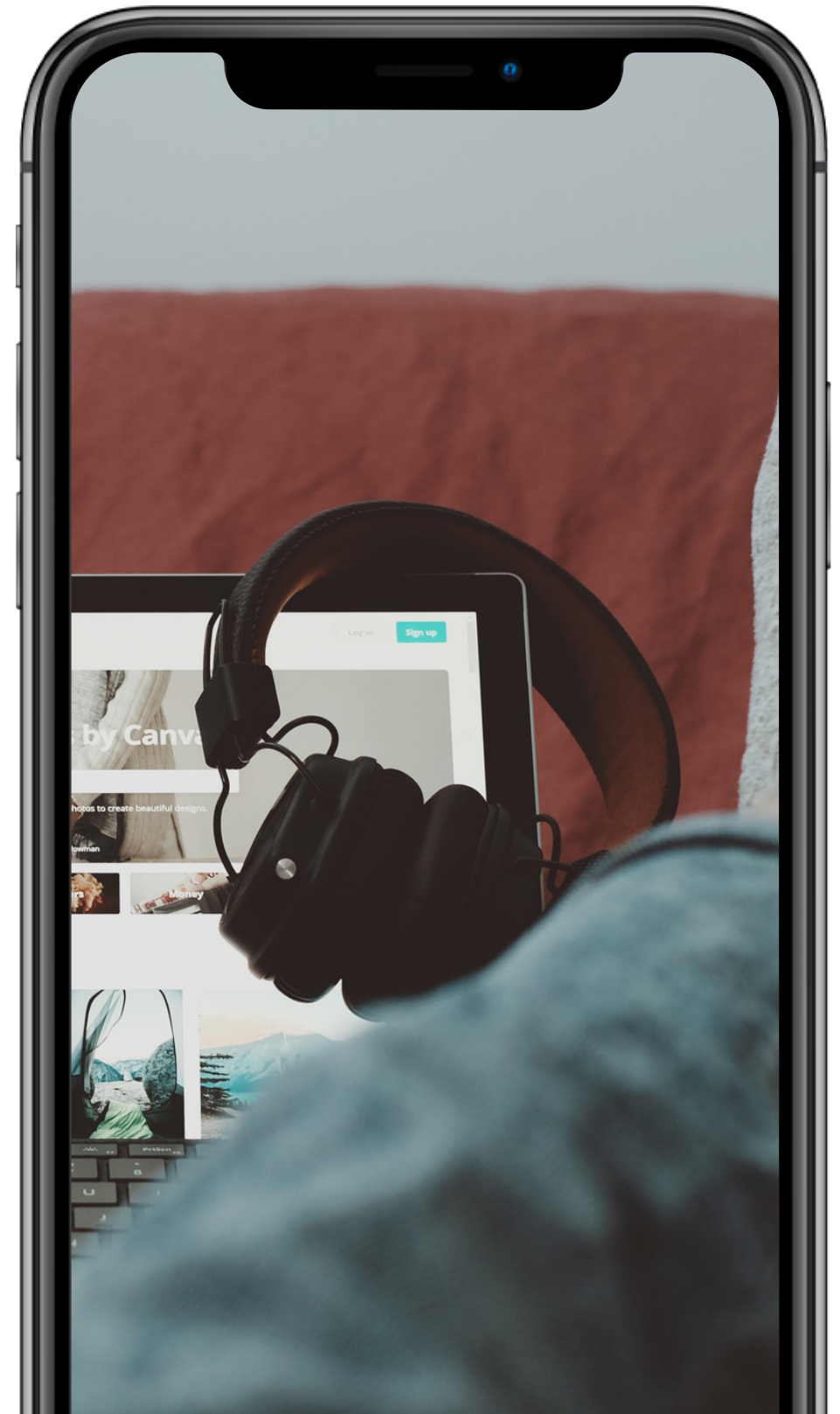
**La Commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX)** : elle peut être saisie par le bailleur ou le locataire pour les aider à trouver une solution pour traiter l'impayé ou pour faciliter le relogement des locataires en grande difficulté (renseignez vous auprès de l'ADIL). Elle est informée automatiquement à plusieurs stades de la procédure et notamment en cas de notification d'un commandement de payer par un commissaire de justice dès que la dette dépasse une certaine somme. Elle statue sur la suspension des allocations logements.

**La Commission départementale de surendettement** : lorsque le locataire a différentes dettes (telles que les charges courantes (loyer, énergie, eau...) et / ou mensualités de crédits), elle peut être saisie par le locataire afin de traiter sa situation (report ou échelonnement des dettes). En prenant en compte l'ensemble de ses dettes, la créance liée au logement sera traitée en priorité par rapport aux créances bancaires, par exemple.



# LES CONTACTS UTILES

**SOS loyers impayés au 0 805 160 075** (appel gratuit depuis un poste fixe)



- **CCAS** : Contactez le CCAS de votre commune. En effet le centre communal d'action sociale abrite toutes les politiques en matière d'aides à la personne mais aussi d'écoute et d'orientation du public et d'accès aux droits. Ils pourront vous orienter vers des dispositifs, un travailleur social ou une Maison des Solidarités (MDS).
- **MDS** : Contactez la Maison des Solidarités de votre secteur. Cette antenne de département au plus près de chez vous, vous permettra d'établir un diagnostic de votre situation, de vérifier votre accès aux droits, de faire le tour des dispositifs auxquels vous pouvez prétendre, et surtout peut vous assurer un suivi dans le temps avec des mesures d'accompagnement, de gestion du budget, de démarches administratives, avec les assistantes sociales et les conseillères en économie sociale et familiale.
- **L'ADIL** : Contactez l'Agence D'Information sur le Logement de Meurthe et Moselle et de Meuse, constituée majoritairement de juristes. L'ADIL apporte un conseil neutre objectif et gratuit, sur toutes les questions liées au logement et à l'habitat. Vous pouvez prendre rdv dans leurs locaux, par visio ou les contactez par mail et par téléphone. L'ADIL fait des permanences dans les deux départements, renseignez vous pour trouver un rdv près de chez vous ! Vous pouvez également en cas d'urgence composer le : 0 805 160 075

- **CAF** : Contactez la CAF au plus vite que vous soyez locataire ou propriétaire, la CAF vous aide à mobiliser ou remobiliser les aides. Dès le signalement de l'impayé, la Caf peut vous demander d'établir un plan d'apurement pour trouver une solution avec votre locataire. En parallèle, vous pouvez saisir le Fonds de solidarité pour le logement. En l'absence de plan, le versement de l'aide sera interrompu.
- **L'UNPI** : Contactez l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers. Grâce aux 250 000 adhérents qu'elle rassemble sur l'ensemble du territoire, l'UNPI assure la défense des intérêts des propriétaires privés auprès du Gouvernement, des Parlementaires et de l'Administration. L'UNPI propose des consultations avec des avocats, des juristes, des architectes, des géomètres... Et traite de toutes les thématiques qui touchent de près ou de loin la propriété (location, habitat, rénovation énergétique, le conventionnement ANAH, la SCI, la copropriété...)
- **L'UDAF** : Contactez l'Union Départementale des Associations Familiales de Meurthe et Moselle, qui a pour but d'aider les familles dans leurs difficultés et l'accès aux droits et vous accompagne vers et dans le logement. L'UDAF organise également le Point Conseil Budget (PCB), qui accueille toute personne ayant besoin de conseils et d'aides dans la gestion de son budget.

- **CDC** : La commission départementale de conciliation aide propriétaire (bailleur) et locataire à trouver une solution amiable à leur litige. La CDC cherche un règlement amiable aux litiges opposant bailleur (propriétaire privé ou bailleur social) et locataire (utilisant le logement comme résidence principale) pour éviter si possible le recours au tribunal. C'est un organisme paritaire composé à égalité de représentants des bailleurs et des locataires. La CDC compétente est celle où est situé le logement.

Avez-vous apprécié ce  
guide ?

Dites le nous, et laissez un avis  
sur Google ADIL de Meurthe  
et Moselle et de Meuse

Si ces conseils vous ont été utiles,  
partagez-les !

