

Que faire si votre locataire ne paie plus son loyer ?

Vous recevez directement sur votre compte (tiers payant) l'une des deux aides au logement (Al ou Apl) de votre locataire.

Pour l'organisme payeur, la Caisse d'allocations familiales (MSA) ou la Mutualité sociale agricole (MSA), l'impayé est établi lorsque **le cumul des sommes impayées atteint 2 fois le montant du loyer** (loyer + charges), après déduction de l'aide au logement.

Dès que l'impayé est établi, **vous avez 2 mois pour le signaler** à l'organisme payeur en précisant le nom et l'adresse de votre locataire, le montant et la période de la dette.

Si vous ne respectez pas ce délai et informez tardivement l'organisme payeur, une pénalité est possible.

La procédure d'impayés

L'aide au logement continuera à vous être versée par l'organisme payeur pendant une période de 6 mois.

Dès le signalement de l'impayé, l'organisme payeur peut vous demander d'établir, dans ce délai, un plan d'apurement pour trouver une solution avec votre locataire. En parallèle, vous pouvez saisir le Fonds de solidarité pour le logement (FSL).

En l'absence de plan, le versement de l'aide sera interrompu.

Votre locataire perçoit directement l'allocation de logement (Al)

Si le montant de la dette est au moins égal à deux fois le montant mensuel du loyer (loyer + charges), signalez-le à l'organisme payeur dans les meilleurs délais en précisant le nom et l'adresse de votre locataire, le montant et la période de la dette.

Dès réception de votre signalement, l'organisme met en place une procédure d'impayés pour trouver des solutions.

Qu'est ce que le plan d'apurement ?

Un plan d'apurement

Un plan d'apurement est un accord amiable conclu entre le propriétaire et le locataire pour le remboursement d'une dette de loyer. Il doit tenir compte des ressources du foyer, du montant de la dette et de la situation sociale de l'allocataire. L'impayé est établi lorsque le cumul des sommes impayées atteint 2 fois le montant du loyer (loyer + charges), après déduction de l'aide au logement.

Dès que l'impayé est établi, vous avez 2 mois pour le signaler à l'organisme payeur Caf ou MSA en précisant le nom et l'adresse de votre locataire, le montant et la période de la dette.

Si vous ne respectez pas ce délai et informez tardivement, une pénalité est possible.

Dès la déclaration de l'impayé de loyer, l'organisme payeur envoie un courrier à l'allocataire et au bailleur, accompagné d'un modèle de plan d'apurement.

Ce plan doit être signé par les 2 parties et envoyé à l'organisme payeur dans les 6 mois suivant la date de signalement de l'impayé, s'il est accepté, le plan est recevable quelle que soit sa durée.

Le locataire doit respecter les échéances du plan d'apurement et régler régulièrement les loyers (déduction faite du montant de l'aide au logement si versée directement au propriétaire).

Tous les 6 mois, l'organisme payeur demandera au propriétaire si le plan est respecté.