



LOGEMENT

FICHE TECHNIQUE

Juillet 2016

Impayés de loyer : nouvelle procédure dès septembre 2016

La loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), dite aussi loi Duflot, est venue poser le principe du maintien du versement de l'aide au logement en situation d'impayé, lorsque l'allocataire est de bonne foi. Le [décret 2016-748](#) a apporté les modalités de mise en œuvre de ce principe. L'application de ces mesures aura lieu dès le 1^{er} septembre 2016. Explications des grandes lignes de cette nouvelle procédure.

Nouvelle définition de l'impayé

La nouvelle définition de la notion d'impayé, telle qu'issue du décret 2016-748, ne se base plus sur des loyers consécutifs non payés mais sur le montant de l'impayé.

Désormais, deux situations sont à distinguer :

- lorsque l'aide au logement est versée directement à l'allocataire : l'impayé est constitué dès lors que le locataire a une dette au moins égale à 2 fois le montant mensuel brut du loyer hors charges ;
- lorsque l'aide au logement est versée au bailleur : l'impayé est constitué lorsque la dette envers le bailleur est au moins égale à 2 fois le montant mensuel net du loyer hors charges.

Loyer brut hors charges : loyer hors charges figurant dans le bail

Loyer net hors charges : loyer brut – aide au logement

Définition d'un impayé	
Quand l'aide au logement est versée au locataire	Impayé : dette \geq à 2 loyers brut hors charges
Quand l'aide au logement est versée au bailleur	Impayé : dette \geq à 2 loyers nets hors charges

Lorsque le locataire est en situation d'impayé : le rôle du bailleur

Information

Quand le bailleur constate la situation d'impayé de son locataire, telle que définie précédemment, le bailleur dispose de 2 mois pour soumettre cette situation à l'organisme payeur des aides dont bénéficie son locataire.

Justification

Le bailleur est soumis à une autre obligation : justifier qu'il poursuit par tous les moyens possibles le recouvrement de sa créance.

Sanction

Attention, si le bailleur ne signale pas l'impayé à l'organisme payeur dans le délai et les conditions indiquées ou n'apporte pas la justification qu'il poursuit par tous les moyens possibles le recouvrement de sa créance, il peut faire l'objet d'une pénalité prévue par l'article L115-17 du Code de la sécurité sociale.

Possibilité d'obtenir le versement de l'aide de son locataire

Si l'aide est versée directement à son locataire, le bailleur a la possibilité d'obtenir le versement entre ses mains de cette aide en lieu et place de son locataire allocataire. Cela lui est proposé par l'organisme payeur, à qui il doit apporter sa réponse sous 2 mois (son silence à l'expiration de ce délai vaut refus) en y joignant les renseignements relatifs au compte sur lequel il demande que soient effectués les versements. Dans ce cas, l'organisme payeur en informe l'allocataire qui a la possibilité, sous 2 mois, de justifier par tous moyens avoir soldé sa dette de dépense de logement.

Le rôle de l'organisme payeur

Une fois l'organisme informé de l'impayé d'un locataire bénéficiaire, il doit :

- informer la CCAPEX ;
- mettre en œuvre une des procédures suivantes, au choix en fonction de la situation du locataire :

*** Renvoi au bailleur pour un plan d'apurement**

Le bailleur a la charge d'établir un plan d'apurement dans un délai de 6 mois. Il est indispensable qu'un plan d'apurement de la dette approuvé par l'organisme payeur soit mis en place sous 6 mois, qu'il soit respecté et que la dépense courante du logement soit reprise afin que le versement de l'aide soit maintenu. A défaut de réception du plan dans le délai imparti, l'organisme mettra en demeure le bailleur avant de saisir le FSL qui sera en charge d'établir un dispositif d'apurement dans un délai de 3 mois. L'organisme payeur tient la CCAPEX informée.

*** Saisine du FSL pour un plan d'apurement**

L'organisme payeur peut saisir directement le FSL en lui demandant de faire connaître son dispositif d'apurement dans un délai de 6 mois, puis il en informe le bailleur. L'organisme payeur informe également la CCAPEX de la situation de l'allocataire.

Une fois le plan d'apurement reçu, l'organisme payeur décide de maintenir le versement de l'aide au logement sous réserve de la reprise par le locataire du paiement de la dépense courante de logement.

A noter :

- en cas de mauvaise exécution du plan ou de la non-reprise du paiement de la dépense courante du logement, l'organisme payeur suspend le versement de l'aide ;
- la bonne exécution du plan d'apurement est vérifiée au moins tous les 6 mois par l'organisme payeur.

Si aucun plan d'apurement n'a été transmis à l'organisme payeur : solution de secours

Si le FSL n'a pas transmis de plan d'apurement dans les 3 mois ou 6 mois (respectivement, selon que le bailleur ait ou non été saisi avant le FSL), le décret prévoit une solution « de secours ». Ainsi, dans un tel cas, l'organisme payeur met en demeure l'allocataire de reprendre le paiement de la dépense courante de logement et d'apurer sa dette de la façon suivante : remboursement sur 3 ans (36 mois) à raison de 1/36^{ème} de la dette mensuellement. Le paiement débute le mois suivant la mise en demeure.

A noter :

- en cas de mauvaise exécution du plan ou de la non-reprise du paiement de la dépense courante du logement, l'organisme payeur suspend le versement de l'aide ;
- la bonne exécution du plan d'apurement est vérifiée au moins tous les 6 mois par l'organisme payeur.

Pour les impayés inférieurs à 100 euros : procédure spéciale

Cette procédure propre aux impayés inférieurs à 100 euros fait l'objet d'une procédure spéciale fixée par [arrêté du 5 août 2016](#) publié au Journal officiel le 12 août.

Ainsi, dans le cas d'une dette de loyer de 100 euros au maximum, l'organisme payeur peut proposer, dans le délai d'un mois après avoir été saisi par le bailleur, de mettre en place une procédure de traitement simplifiée de cet impayé. L'organisme payeur peut décider, en plus, de recourir à un plan d'apurement, dont c'est lui-même qui en fixe la durée (de 36 mois au plus).

Cas particulier : saisine simultanée du FSL et de l'organisme payeur

Maintien des aides pendant 6 mois

Lorsque le FSL a été saisi de façon simultanée et selon les mêmes modalités que l'organisme payeur, il informe l'organisme payeur sans délai qui doit maintenir le versement de l'aide pour une durée de 6 mois à compter de cette saisine.

A défaut de réception d'un plan d'apurement du FSL

Si l'organisme payeur ne reçoit pas sous 6 mois un plan d'apurement du FSL :

- mise en demeure du FSL ;
- renvoi du dossier au bailleur pour mettre en place un plan d'apurement dans les 3 mois qui suivent la réception du dossier par le bailleur ;
- information de la situation de l'allocataire à la CCAPEX.

A défaut de réception d'un plan d'apurement du bailleur

A défaut de réception du plan par le bailleur sous 3 mois, la solution de secours en mise en place : mise en demeure du locataire de reprendre le paiement de la dépense courante du logement et d'apurer l'intégralité de sa dette sous 3 ans (36 mois) à, à hauteur d'1/36^{ème} par mois. En cas de mauvaise exécution du plan ou de la non-reprise du paiement de la dépense courante du logement, l'organisme payeur suspend le versement de l'aide.