

## L'aide personnelle au logement (APL, ALF ou ALS) est-elle maintenue en cas de loyers impayés ?

### Modification de la procédure en cas d'impayés – 28 juillet 2023

La procédure en cas d'impayés de loyer est modifiée.

C'est ce qu'indique la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite.

Un décret doit paraître pour préciser le dispositif.

Les informations contenues dans cette page restent d'actualité et seront modifiées dès l'entrée en vigueur du texte.

En cas de loyers impayés, l'aide personnelle au logement (APL, ALS et ALF) peut être maintenue pour alléger une dette de loyer et éviter l'expulsion. La situation varie selon que l'aide est versée au bailleur ou au locataire.

#### Aides personnelles au logement

##### À partir de quel montant y-a-t-il un impayé de loyer ?

Il y a impayé de loyer lorsque le locataire a une dette **au moins égale à 2 fois le montant mensuel net du loyer et des charges**.

Le montant mensuel net du loyer correspond au loyer figurant sur le bail, **déduction faite du montant de l'aide au logement**.

##### Dans quel délai signaler un impayé de loyer ?

Dès que l'impayé est établi, le bailleur a **2 mois** pour le signaler à la Caf (ou la MSA).

Le signalement doit être fait de préférence par courrier recommandé avec avis de réception. Il doit mentionner le nom, l'adresse du locataire, le montant et la période de la dette de loyer.

#### Où s'adresser ?

Caisse d'allocations familiales (Caf)

#### Où s'adresser ?

Mutualité sociale agricole (MSA)

#### Attention

le bailleur risque une amende de 7 850,00 € s'il ne signale pas l'impayé de loyer à la Caf (ou la MSA).

La Caf (ou la MSA) peut également s'auto-saisir si elle a connaissance d'un impayé de loyers qui ne lui a pas été signalé.

##### Comment est mis en place le plan d'apurement de la dette ?

Une fois que le bailleur a signalé l'impayé, la Caf (ou la MSA) demande au bailleur de mettre en place un **plan d'apurement** de la dette. Ce plan est un échéancier du remboursement de la dette que le bailleur met en place avec le locataire.

Si le bailleur ne respecte pas son obligation de mettre en place un plan d'apurement, la Caf (ou MSA) saisit le fonds de solidarité pour le logement (FSL) pour qu'il fasse un **plan d'apurement** de la dette.

Le plan d'apurement de la dette doit être mis en place dans un **délai maximal de 6 mois**.

Ce plan est un document qui consiste à fixer les conditions de remboursement des loyers impayés (montant, délai...).

Le **versement de l'aide** au logement est alors **maintenu** si les **2 conditions** suivantes sont remplies :

Le plan d'apurement est respecté et accepté par la Caf (ou la MSA)

Le locataire a repris le paiement du loyer en cours.

Sans réception du plan d'apurement dans le délai et après mise en demeure du bailleur, la Caf (ou la MSA) doit saisir le FSL. Le FSL a alors **3 mois** pour établir un plan d'apurement.

Si le délai de 3 mois n'est pas respecté par le FSL, la Caf (ou la MSA) met elle-même en place un plan d'apurement.

La Caf (ou la MSA) peut saisir directement le FSL en lui demandant de faire connaître son plan d'apurement dans un délai de **6 mois**.

Après réception du plan d'apurement, la Caf (ou la MSA) **maintient le versement de l'aide au logement à la condition que le locataire reprenne le paiement du loyer en cours**.

En cas de mauvaise exécution du plan d'apurement ou de non-paiement du loyer en cours, la Caf (ou la MSA) suspend le versement de l'aide au logement.

Lorsque le FSL ne fait pas connaître dans les délais son plan d'apurement, la Caf (ou la MSA) met en demeure le locataire de reprendre le paiement du loyer en cours.

Le locataire doit également rembourser l'intégralité de sa dette. Il doit verser chaque mois au bailleur 1/36<sup>e</sup> de sa dette pendant 3 ans à partir du mois suivant la mise en demeure.

**Sans reprise du paiement** ou en cas de mauvaise exécution du plan, la Caf (ou la MSA) **suspend le versement de l'aide au logement**.

##### À partir de quel montant y-a-t-il un impayé de loyer ?

Il y a impayé de loyer lorsque le locataire a une dette **au moins égale à 2 fois le montant mensuel brut du loyer et des charges**.

Le montant mensuel brut du loyer correspond au loyer figurant dans le bail.

##### Dans quel délai signaler un impayé de loyer ?

Dès que l'impayé est établi, le bailleur a **2 mois** pour le signaler à la Caf (ou la MSA).

Le signalement doit être fait de préférence par courrier recommandé avec avis de réception. Il doit mentionner le nom, l'adresse du locataire, le montant et la période de la dette de loyer.

#### Où s'adresser ?

Caisse d'allocations familiales (Caf)

#### Où s'adresser ?

Mutualité sociale agricole (MSA)

#### Attention

le bailleur risque une amende de 7 850,00 € s'il omet de signaler l'impayé de loyer à la Caf (ou la MSA).

La Caf (ou la MSA) peut également s'auto-saisir si elle a connaissance d'un impayé de loyers qui ne lui a pas été signalé. Elle peut suspendre ou maintenir le paiement de l'aide au logement.

#### Comment est mis en place le plan d'apurement de la dette ?

Une fois que le bailleur a signalé l'impayé, la Caf (ou la MSA) demande au bailleur de mettre en place un **plan d'apurement** de la dette. Ce plan est un échéancier du remboursement de la dette que le bailleur met en place avec le locataire.

Si le bailleur ne respecte pas son obligation de mettre en place un plan d'apurement, la Caf (ou MSA) saisit le Fonds de solidarité pour le logement (FSL) pour qu'il fasse un plan d'apurement de la dette.

La Caf (ou la MSA) doit proposer au bailleur d'obtenir le versement en tiers-payant (à la place du locataire). Le bailleur a **2 mois** pour répondre. Au-delà, son silence vaut refus.

La Caf (ou la MSA) peut demander au bailleur qu'il établisse un plan d'apurement de la dette dans un délai maximal de **6 mois** (2 mois si le bailleur a refusé le tiers-payant).

Ce plan est un document qui consiste à fixer les conditions de remboursement des loyers impayés (montant, délai...).

Le **versement** de l'aide au logement est alors **maintenu** si les **2 conditions** suivantes sont remplies :

Le plan d'apurement est respecté et approuvé par la Caf (ou la MSA)

Le locataire a repris le paiement du loyer en cours.

Sans réception du plan d'apurement dans le délai et après mise en demeure du bailleur, la Caf (ou la MSA) saisit le FSL.

Le FSL dispose alors d'un délai de **3 mois** pour établir un plan d'apurement.

Si le délai de 3 mois n'est pas respecté par le FSL, la Caf (ou la MSA) met elle-même en place un plan d'apurement.

La Caf (ou la MSA) peut saisir directement le FSL en lui demandant de faire connaître son plan d'apurement dans un délai de **6 mois**.

Après réception du plan d'apurement, la Caf (ou la MSA) **maintient le versement** de l'aide au logement à la condition que le locataire reprenne le paiement du loyer en cours.

**En cas de mauvaise exécution** du plan d'apurement ou de non-paiement du loyer en cours, la Caf (ou la MSA) **suspend le versement** de l'aide au logement.

Lorsque le FSL ne fait pas connaître dans les délais son plan d'apurement, la Caf (ou la MSA) met en demeure le locataire de reprendre le paiement du loyer en cours.

Le locataire doit également rembourser l'intégralité de sa dette. Il doit verser chaque mois au bailleur 1/36<sup>e</sup> de sa dette pendant 3 ans à partir du mois suivant la mise en demeure.

**Sans reprise du paiement** ou en cas de mauvaise exécution du plan, la Caf (ou la MSA) **suspend le versement** de l'aide au logement.

#### Questions – Réponses

- Quelle aide apporte le Fonds de solidarité pour le logement (FSL) ?

Toutes les questions réponses

#### Et aussi...

- Aide personnalisée au logement (APL)
- Allocation de logement familiale (ALF)
- Allocation de logement sociale (ALS)
- Loyers impayés et expulsion du locataire

#### Où s'informer ?

- Pour des informations complémentaires :

##### **SOS loyers impayés**

Service d'accompagnement, de conseils et de prévention en cas de risque d'expulsion liée à des impayés de loyer. Ce service informe gratuitement les locataires, comme les propriétaires.

##### **Par téléphone**

**0 805 160 075** du lundi au vendredi

Numéro vert : appel et service gratuit, depuis un téléphone fixe ou mobile

#### Et aussi...

- Aide personnalisée au logement (APL)
- Allocation de logement familiale (ALF)
- Allocation de logement sociale (ALS)
- Loyers impayés et expulsion du locataire

<b>Textes de référence</b>
--------------------------------

- Code de la construction et de l'habitation : articles R824-1 à R824-3  
Seuil de constitution d'un impayé
- Code de la construction et de l'habitation : articles R824-4 à R824-10  
Plan d'apurement
- Code de la construction et de l'habitation : articles R824-11 à R824-13  
Saisine du fonds de solidarité pour le logement
- Code de la construction et de l'habitation : articles R824-20 à R824-22  
Allocation versée au bailleur
- Code de la construction et de l'habitation : articles R824-27 à R824-30  
Maintien ou non du versement de l'aide personnelle au logement



**Ville de**

**Palavas-les-Flots**

*Mairie de Palavas-les-Flots*

*Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.*

*Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots*

*Tél. : 04 67 07 73 00*