

LOGEMENT MODE D'EMPLOI

Que faire si mon locataire ne paie pas son loyer ?

IMPAYÉ DE LOYER ?



VOUS ÊTES BAILLEUR

L'IMPAYÉ DE LOYER VU PAR LA CAF : DÉCRYPTAGE SANS JARGON

Qu'est-ce qu'un impayé de loyer ?

On parle d'impayé de loyer lorsque des loyers et charges restent dus et ne sont pas réglés. Cependant, pour la Caf, un retard de paiement n'est pas automatiquement considéré comme un impayé.

L'impayé est constitué dès lors que deux échéances (charges comprises), consécutives ou non, sont totalement impayées ou lorsqu'il atteint en montant l'équivalent de ces deux mensualités ou lorsque le montant atteint l'équivalent de deux mensualités.

Deux situations peuvent se présenter :

01 Le locataire perçoit directement l'aide au logement

L'impayé est constitué lorsque le montant cumulé des sommes dues est au moins égal à deux fois le montant mensuel du loyer et des charges, calculé **avant déduction** de l'aide au logement.

■ Exemple :

Pour un loyer de 280 € et des charges de 20 €, soit un montant mensuel de 300 €, l'impayé est constitué dès que la dette atteint 600 €.

→ $2 \times (\text{loyer} + \text{charges})$.

02 Vous recevez directement l'aide au logement de votre locataire (tiers payant)

L'impayé est constitué lorsque le montant cumulé des sommes dues est au moins égal à deux fois le montant mensuel du loyer et des charges, calculé **après déduction** de l'aide au logement.

■ Exemple :

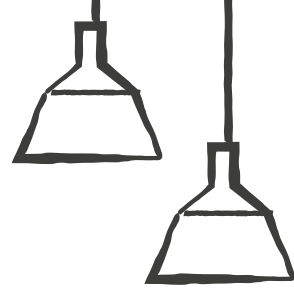
Pour un loyer de 280 €, des charges de 20 € et une aide au logement de 50 €, soit un reste à charge mensuel de 250 € pour le locataire, l'impayé est constitué dès que la dette atteint 500 €.

→ $2 \times (\text{loyer} + \text{charges} - \text{aide au logement})$.

Vous disposez **d'un délai de 2 mois** pour signaler cet impayé de loyer auprès de la Caf. Si vous ne respectez pas ce délai et n'informez pas la Caf, vous pourriez avoir à rembourser les aides au logement indument versées.

Pour signaler un impayé de loyer, connectez-vous à **l'Espace Bailleur** et compléter le formulaire de déclaration en ligne : « signaler un impayé ».





VOUS ÊTES BAILLEUR

FACE AUX IMPAYÉS : LES ÉTAPES ESSENTIELLES POUR RÉAGIR EFFICACEMENT

01 Dès le premier impayé : réagir sans attendre

Avant toute démarche formelle :

- **Contacter le locataire dès le premier impayé** (téléphone, mail, courrier simple)
- Prendre en charge la situation du locataire, et le questionner sur :
 - un changement de situation (emploi, santé, séparation...)
 - un retard d'aide personnelle au logement (APL) ou suspension par la Caf
 - une erreur bancaire ou technique
- **Conserver une trace écrite** des échanges 

L'objectif : résoudre rapidement un impayé isolé

- **Contacter la caution ou l'assurance en cas de silence du locataire**, dès le premier impayé (téléphone, mail, courrier simple)

02 Relancer et formaliser le dialogue

En l'absence de réponse ou si la dette persiste :

- Envoyer **une relance écrite** (mail ou courrier)
- Rappeler le montant dû et proposer :
 - un **plan d'apurement**
 - un rendez-vous pour discuter

Montrer que vous cherchez une solution amiable

03 Sécuriser la démarche : la mise en demeure

Si la situation se prolonge :

- Envoyer une mise en demeure **par lettre recommandée**
- Préciser :
 - le montant de la dette
 - le délai de paiement
 - les conséquences en cas de non-paiement (procédure)

04 Informer les partenaires compétents

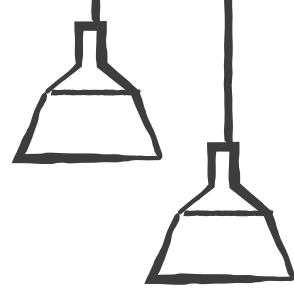
Certains partenaires peuvent intervenir tôt, prévenir l'aggravation de la dette et accompagner à la fois le locataire ET le bailleur :

À ce stade, il est recommandé de prendre contact avec :

- La **Caf du Var** afin de déclarer la situation d'impayé de loyer
- L'**Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)** où un juriste peut vous informer gratuitement sur les démarches à entreprendre et les procédures applicables en cas d'impayés
- Le **Centre communal d'action sociale (CCAS) et/ou L'Unité Territoriale Sociale (UTS)** pour que vous et votre locataire puissiez être orientés vers les aides disponibles et un accompagnement adapté

Alerter tôt est un levier majeur de prévention des expulsions.





VOUS ÊTES BAILLEUR

FACE AUX IMPAYÉS : LES ÉTAPES ESSENTIELLES POUR RÉAGIR EFFICACEMENT

05 Trouver une solution amiable : le plan d'apurement

Possible lorsque la dette reste limitée :

- Proposer **un échelonnement raisonnable** compatible avec la situation du locataire
- Formaliser **un accord écrit, signé par les deux parties**

La proposition peut être élaborée conjointement avec un travailleur social, lorsque cela s'avère nécessaire

06 Saisir un commissaire de justice

Si aucune solution amiable n'est trouvée :

- Faire délivrer **un commandement de payer**, obligatoire pour les baux (loi 1989)
- **Respecter le délai légal de 6 semaines** laissé au locataire pour régulariser la situation ou saisir le Fonds de solidarité pour le logement (FSL)

Le commissaire de justice informe aussi :

- la Caf
- les services sociaux
- la Préfecture (obligation de diagnostic social)

07 En dernier recours : engager la procédure légale

En l'absence de régularisation :

- Saisir le **tribunal judiciaire** pour :
 - constater la résiliation du bail (si clause résolutoire)
 - demander l'expulsion
 - obtenir le paiement des loyers

Le juge peut :

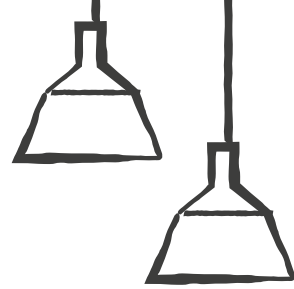
- permettre le maintien du locataire dans les lieux
- accorder des délais de paiement pouvant aller jusqu'à 3 ans, si le locataire est en capacité de régler sa dette locative et a repris le paiement intégral du loyer courant avant l'audience
- prononcer la résiliation du bail

08 Après la saisine du juge : maintenir le dialogue

Même après décision du juge, la loi impose la poursuite du dialogue avec les acteurs sociaux et la Préfecture pour la prévention des expulsions.

- **Maintenir un échange régulier** avec la Préfecture et les services sociaux jusqu'à la résolution complète du dossier





VOTRE LOCATAIRE

FACE AUX IMPAYÉS : LES DISPOSITIFS ET PARTENAIRES À MOBILISER

Vous êtes propriétaire-bailleur et vous êtes confronté à un locataire qui a cessé de payer son loyer.
Qu'il s'agisse d'une situation ponctuelle ou de difficultés plus importantes, des professionnels sont là pour vous accompagner et vous guider dans vos démarches.

Les partenaires que le locataire peut solliciter directement

Le Fonds de Solidarité Logement (FSL)

01

Le Fonds de solidarité pour le logement (FSL) est un dispositif d'aide à destination des ménages en difficulté pour accéder ou se **maintenir dans un logement**.

■ Les aides financières accordées (subvention ou prêt) peuvent servir à financer le dépôt de garantie, les dépenses liées à l'entrée dans les lieux, le remboursement de dettes locatives ou de factures d'énergies.

Le Fonds de Solidarité peut être saisi directement par tout locataire en difficulté en complétant le formulaire de saisie directe.

■ Demande d'aide **exclusivement** à l'initiative du locataire

■ Le locataire doit avoir **repris le paiement des loyers**

■ L'instruction du dossier est pris en charge par :

- la Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM)
- le Conseil départemental du Var

■ Le locataire peut s'adresser au Centre communal d'action sociale (CCAS) ou à l'Unité Territoriale Sociale (UTS) de son lieu de résidence afin d'obtenir une aide dans la constitution du dossier de demande d'aide financière

Les acteurs d'aide à la gestion du budget

02

Le locataire peut s'adresser à un service d'action sociale ou à une association spécialisée dans l'accompagnement budgétaire et la prévention du surendettement. Les professionnels qui y interviennent sont en mesure de le conseiller et, le cas échéant, de l'aider à mobiliser les aides auxquelles il pourrait prétendre.

Les points conseils budget (PCB)

■ 7 Points Conseil Budget (PCB) sont déployés dans le département et peuvent apporter soutien et conseil à toute personne rencontrant des difficultés dans la gestion de son budget.

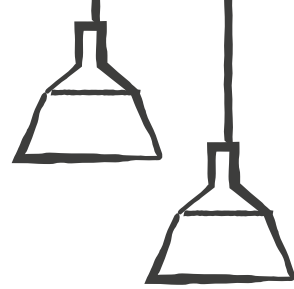
Retrouvez plus d'informations sur le [dépliant dédié](#).

La Banque de France

■ La Banque de France informe, oriente et accompagne les personnes rencontrant des difficultés financières.

Retrouvez plus d'informations sur le [site de la Banque de France](#).





VOTRE LOCATAIRE



VOUS ÊTES BAILLEUR

FACE AUX IMPAYÉS : LES DISPOSITIFS ET PARTENAIRES À MOBILISER

Les partenaires que le locataire et le bailleur peuvent mobiliser

03 Les collectivités territoriales

Pour être accompagné par un travailleur social, vous pouvez contacter les services sociaux de la commune ou les services du Département, selon votre lieu de résidence.

Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de la commune

- Type d'aide : accompagnement social
 - Analyse de la situation, aide au montage du dossier Fonds de solidarité pour le logement (FSL) et évaluation budgétaire
- Modalité de contact
 - Intervention possible à la demande du locataire ou du bailleur

L'Unité Territoriale Sociale (UTS) du Département

- Type d'aide : accompagnement social
 - Travail social global, soutien dans la gestion de la situation et actions de prévention des expulsions
- Modalité de contact
 - Sollicitation possible par le locataire, sur alerte d'un partenaire ou à l'initiative du bailleur

04 L'Agence Départementale d'Information sur le Logement

Contactez le numéro vert de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) du Var : **SOS Impayés de loyer au 0805 16 00 75**. Ce numéro vert est joignable du lundi au vendredi (appel et services gratuits).

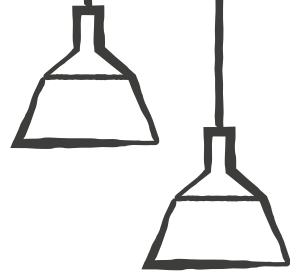
- Type d'aide : accompagnement juridique
 - Informations sur les aspects juridiques, aide à la compréhension des procédures et conseils pour la gestion d'un dossier d'impayés
- Modalité de contact
 - Echanges locataire-bailleur ou accompagnement individuel

05 Un conciliateur de justice

Le conciliateur de justice est un acteur clé pour régler les conflits de manière amiable et éviter une procédure judiciaire. Il intervient gratuitement pour faciliter le dialogue entre les parties et trouver des solutions équitables, notamment en cas d'impayés de loyer.

- Type d'aide : conciliation
 - Rencontre entre le bailleur et le locataire, facilite les échanges et recherche d'une solution amiable (rééchelonnement de la dette, délai de paiement, etc.)
- Modalité de contact
 - Permanences assurées dans un lieu public, intervention neutre du conciliateur et service entièrement gratuit pour le bailleur comme pour le locataire. Retrouvez les contacts sur le [site du Conseil Départemental de l'Accès au Droit du Var](#).





VOTRE LOCATAIRE



VOUS ÊTES BAILLEUR

FACE AUX IMPAYÉS : LES DISPOSITIFS ET PARTENAIRES À MOBILISER

06 La Caisse d'Allocations Familiales (Caf)

Lorsque la Caf verse une aide au logement, elle examine la situation en cas d'impayés et propose des mesures pour éviter l'aggravation de la dette.

Elle accompagne locataires et bailleurs dans une démarche amiable afin de favoriser le maintien dans le logement et d'éviter une procédure d'expulsion.

La Caf du Var

■ Type d'aide : gestion du droit

- Mise à jour régulière du dossier, en échange avec l'allocataire (aides au logement, changements de situation) et gestion des impayés via un service dédié permettant des échanges avec le bailleur, une intervention précoce.

■ Modalité de contact

- Contact auprès de la Caf via votre espace Caf.fr ou par téléphone.

Partenaires	Locataire	Bailleur	Les deux
FSL	✓	✗	✓ Signalement via un travailleur social
Points Conseil Budget	✓	✓	✓
Banque de France	✓	✓	✓
CCAS	✓	✓ Alerte	✓
UTS du Département	✓	✓	✓
ADIL du Var	✓	✓	✓
Caf du Var	✓	✓	✓

En cas d'impayés, une intervention rapide et coordonnée des partenaires permet souvent d'éviter que la dette n'augmente et qu'une procédure d'expulsion ne soit engagée. N'hésitez pas à orienter le locataire et à contacter les partenaires compétents dès les premiers signes de difficulté.

