

Impayés et APL/AL pour un logement en accession à la propriété

SEPTEMBRE 2016

Le décret du 6 juin 2016 pose les bases du traitement de l'impayé dans le cadre de l'accession à la propriété, concernant les aides personnelles.

NOUVELLE DÉFINITION DE L'IMPAYÉ

Lorsque l'aide personnelle au logement est versée à l'allocataire, l'impayé est constitué en cas de :

- pour une périodicité mensuelle du prêt : quand l'emprunteur est débiteur à l'égard de l'établissement habilité d'une somme au moins égale à 2 échéances de prêt brutes ;
- pour une périodicité autre que mensuelle du prêt : quand l'emprunteur est débiteur à l'égard de l'établissement habilité d'une somme au moins égale aux 2/3 d'une échéance de prêt brute.

Lorsque l'aide personnelle au logement est versée en tiers-payant, l'impayé est constitué en cas de :

- pour une périodicité mensuelle du prêt : quand l'emprunteur est débiteur à l'égard de l'établissement habilité d'une somme au moins égale à 2 échéances de prêt nettes ;
- pour une périodicité autre que mensuelle du prêt : quand l'emprunteur est débiteur à l'égard de l'établissement habilité d'une somme au moins égale à 2/3 d'une échéance de prêt nette.

L'échéance de prêt brute correspond à celle figurant dans le prêt.

L'échéance de prêt nette correspond à cette même échéance, déduction faite de l'aide au logement.

DÉLAI DE SIGNALEMENT DE L'IMPAYÉ À L'ORGANISME PAYEUR

En cas d'impayé, la situation de l'allocataire est soumise à l'organisme payeur par le prêteur percevant l'AL pour son compte, dans un délai de 2 mois (*au lieu de 3 mois*) après la constitution de l'impayé, sauf si la somme due a été réglée entre-temps en totalité.

Il doit justifier qu'il poursuit par tous moyens possibles le recouvrement de sa créance.

En cas de non-respect de ces obligations, le prêteur encourt une pénalité (le montant de la pénalité est fixé en fonction de la gravité des faits, dans la limite de 2 fois le plafond mensuel de la sécurité sociale).

L'organisme payeur se saisit de toute situation d'impayé dont il a connaissance et qui ne lui a pas été signalée.

MAINTIEN DE L'AIDE

Les dispositions relatives à l'impayé en accession sont identiques à celles pour un logement locatif. Cependant, l'établissement habilité est substitué au bailleur, l'échéance de prêt au loyer et, à l'exception de la phase locative des contrats de location-accession, le comité responsable du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées est substitué à la CCAPEX.

Pour se prononcer sur le maintien de l'aide personnelle au logement lorsque l'allocataire accédant à la propriété se trouve en situation d'impayé, l'organisme payeur choisit la procédure à mettre en œuvre en fonction de la situation de l'allocataire : saisine de

l'établissement prêteur, saisine du FSL et à défaut de dispositif d'apurement, mise en place d'un plan sur 36 échéances.

PRÉSENTATION DES JUSTIFICATIFS

Les mêmes dispositions que pour l'AL relative à un logement locatif s'appliquent, concernant les justificatifs de paiement du loyer étant remplacés par les justificatifs de paiement des échéances de prêt.

REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

Si l'allocataire procède à un remboursement anticipé du prêt, le prêteur auprès duquel l'aide est versée dispose d'1 mois à compter de la date de remboursement du solde du prêt pour signaler à l'organisme payeur ce remboursement anticipé. En cas de non-respect de cette obligation, le prêteur encourt la pénalité prévue à l'article L. 114-17 du Code de la sécurité sociale.

A la différence de l'APL, en AL l'impayé est constitué lorsque l'emprunteur est débiteur à l'égard de l'établissement habilité d'une somme au moins égale à 1/6^{ème} du total annuel des échéances de prêt brutes.

A la différence de l'APL, en AL l'impayé est constitué lorsque l'emprunteur est débiteur à l'égard de l'établissement habilité d'une somme au moins égale à 1/6^{ème} du total annuel des échéances de prêt nette.

SOURCE :

- décret n° 2016-748 du 6/6/16 : JO du 7/6/16

adil
du Tarn

Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe
81000 ALBI
☎ 05.63.48.73.80 - fax 05.63.48.73.81
e-mail : adil81@wanadoo.fr
toutes nos publications sur : adiltarn.org

Nouvel indice de référence des loyers :



3^{ème} trimestre 2015 :
soit 125.26 + 0.02%