

Aides personnelles au logement : traitement des impayés en matière locative

SEPTEMBRE 2016

Les aides personnelles au logement – l'aide personnalisée au logement (*APL*), l'allocation de logement sociale (*ALS*) et l'allocation de logement familiale (*ALF*) – sont attribuées sous plusieurs conditions, dont le paiement par l'allocataire de son loyer. La loi ALUR du 24/3/2014 a mis en place le maintien du versement de l'AL lorsque l'allocataire, de bonne foi et en situation d'impayé. Le décret du 6/6/2016 redéfinit la notion d'impayé et instaure une nouvelle procédure d'apurement des impayés avec délais raccourcis et meilleure collaboration entre les acteurs. L'objectif est de prévenir la constitution d'une dette importante que le locataire ne pourrait plus rembourser. Ces nouvelles dispositions s'appliquent à compter du 1/9/2016.

NOUVELLE DÉFINITION DE L'IMPAYÉ

Elle exprime l'impayé en termes de montant de la dette, sans distinguer selon qu'il soit continu ou discontinu.

Versement direct de l'APL ou de l'AL au bénéficiaire :

L'impayé de dépense de logement (le loyer et le cas échéant les charges locatives) est constitué lorsque la dette représente une somme au moins égale à 2 fois le montant mensuel brut du loyer hors charges, (le montant mensuel brut du loyer hors charges correspond au loyer hors charges).

$$\text{dette supérieure au loyer mensuel brut} \times 2 \Rightarrow \text{impayé}$$

Versement de l'APL ou de l'AL en tiers-payant (*directement au bailleur*) :

L'impayé de dépense de logement (le loyer et le cas échéant les charges locatives) est constitué lorsque la dette représente une somme au moins égale à 2 fois le montant mensuel net du loyer hors charges (montant mensuel brut du loyer hors charges correspond au loyer hors charges).

$$\text{dette supérieure au montant du loyer mensuel net} \times 2 \Rightarrow \text{impayé}$$

La situation d'impayé doit être déclarée à l'organisme payeur (*Caisse d'allocation familiales - CAF ou Mutualité sociale agricole - MSA*) par le bailleur dans un délai de 2 mois suivant la constitution de l'impayé (*sauf si la dette a été réglée entre-temps en totalité*). Le bailleur doit justifier qu'il poursuit par tous les moyens possibles le recouvrement de sa créance. L'organisme payeur se saisit également de toute situation d'impayé (selon la définition ci-dessus), dont il a connaissance et qui ne lui a pas été signalée.

Pour les impayés d'un montant égal ou inférieur à 100 €, une procédure simplifiée peut être mise en place.

PROCÉDURE DE TRAITEMENT DE L'IMPAYÉ PAR L'ORGANISME PAYEUR – IMPAYÉ > 100 €

L'organisme payeur informe la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (*CCAPEX*) sur la situation des allocataires en impayé de loyer.

Pour se prononcer sur le maintien de l'aide, l'organisme payeur choisit, en fonction de la situation de l'allocataire, de mettre en œuvre une des procédures suivantes :

1. **SAISINE DU BAILLEUR** : l'organisme payeur envoie un dossier au bailleur afin qu'il établisse un plan d'apurement de la dette dans un délai de 6 mois.

Le versement de l'aide est maintenu, sous réserve de la mise en place du plan d'apurement (PA) approuvé par l'organisme payeur, de son respect et de la reprise du paiement de la dépense courante de logement.

À défaut de réception du PA dans le délai de 6 mois et après mise en demeure du bailleur, l'organisme payeur saisit le Fonds de solidarité pour le logement (*FSL*) ou tout autre organisme ayant une vocation analogue qui dispose d'un délai de 3 mois (*au lieu de 6 auparavant*) pour établir un dispositif d'apurement de la dette.

L'organisme payeur informe la CCAPEX de l'évolution de la situation de l'allocataire.

2. **SAISINE DIRECTE DU FSL** : l'organisme payeur saisit directement le FSL (ou tout autre organisme ayant une vocation analogue) qui dispose dans ce cas, d'un délai de 6 mois (*au lieu de 12 auparavant*) pour proposer un dispositif d'apurement.

L'organisme payeur informe la CCAPEX de la situation de l'allocataire et le bailleur de la saisine du FSL.

Après réception du dispositif d'apurement, l'organisme payeur décide de maintenir le versement de l'aide personnelle au logement, sous réserve de la reprise du paiement de la dépense courante de logement.

3. **DÉFAUT DE DISPOSITIF D'APUREMENT** : si le FSL n'a pas fait connaître son dispositif dans le délai de 6 mois, l'organisme payeur met en demeure l'allocataire de reprendre le paiement du loyer courant et d'apurer l'intégralité de sa dette en remboursant chaque mois au bailleur 1/36^e de sa dette pendant 36 mois, à compter du mois suivant la mise en demeure.
4. **NON-RESPECT DU PLAN D'APUREMENT MAIS PAIEMENT DU LOYER COURANT** : la bonne exécution du plan d'apurement ou du dispositif d'apurement est vérifiée au moins tous les 6 mois par l'organisme payeur.

A défaut de respect, l'organisme payeur suspend le versement de l'aide personnelle au logement.

Si l'allocataire s'acquitte de la totalité des dépenses courantes ou s'il se trouve dans une situation sociale difficile et paie la moitié des dépenses courantes, l'organisme payeur peut décider de maintenir le versement de l'aide, notamment pour tenir compte des recommandations de la CCAPEX.

CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'INFORMATION FAITE PAR L'ORGANISME PAYEUR À LA CCAPEX SUR LES SITUATIONS D'IMPAYÉS

L'information de la CCAPEX constitue le point de départ du délai de 2 mois préalable à l'assignation pour les personnes morales.

Depuis le 1/1/2015, obligation est faite aux bailleurs personnes morales (*hors sociétés civiles immobilières - SCI familiales jusqu'au 4^{ème} degré inclus*) de saisir la CCAPEX au moins 2 mois avant l'assignation aux fins de résiliation du bail, sous peine d'irrecevabilité de celle-ci.

Tous les bailleurs, personnes morales, sont concernés, pour l'ensemble de leurs locataires et pas seulement les bailleurs dont les locataires bénéficient des aides personnelles au logement.

Cette première information faite par l'organisme payeur à la CCAPEX dès lors qu'elles lui sont signalées vaut saisine.

Elle constitue donc le point de départ du délai de 2 mois à respecter avant toute assignation en résiliation de bail pour les personnes morales qui ne saisiraient pas directement la CCAPEX.

L'information de la CCAPEX, faite par l'organisme payeur vaut alerte dès lors que les impayés lui sont signalés.

L'aide personnelle au logement est maintenue pendant la durée du PA décidé par le juge. Lorsqu'il décide d'un PA dans la limite de 3 ans, l'aide personnelle au logement est maintenue ou rétablie sous réserve du respect de celui-ci.

PROCÉDURE SIMPLIFIÉE POUR LES IMPAYÉS ≤ 100 €

Pour les impayés d'un montant égal ou inférieur à 100 €, une procédure simplifiée peut être mise en place par l'organisme payeur avec l'accord du bailleur et du locataire.

Lorsque le bailleur signale à l'organisme payeur un impayé de dépense de logement d'un montant inférieur ou égal à cent euros, ce dernier peut proposer de mettre en place une procédure de traitement simplifié de cet impayé, dans un délai d'un mois après sa saisine par le bailleur.

Le montant de 100 € est apprécié au moment de la saisine de l'organisme payeur par le bailleur.

En fonction de la situation de l'allocataire, l'organisme payeur peut recourir à l'une de ces modalités :

- **Proposition d'une procédure de traitement simplifiée de l'impayé.** L'allocataire et le bailleur font part de leur accord ou de leur refus dans un délai d'un mois à compter de la date d'envoi par l'organisme payeur de sa proposition. En cas d'accord des deux parties, l'organisme payeur leur propose un plan d'apurement dans un délai d'un mois à compter de la réception du dernier accord. L'allocataire et le bailleur font connaître leur accord ou leur refus sur ce plan d'apurement dans un délai d'un mois à compter de la date d'envoi de la proposition de plan d'apurement par l'organisme payeur. À l'expiration de chacun de ces délais, l'absence de réponse de l'une des parties vaut refus.

- **Proposition simultanée de la procédure de traitement simplifié de l'impayé et d'un plan d'apurement.** À la suite de cette proposition, l'allocataire et le bailleur font part de leur accord ou de leur refus dans un délai d'un mois à compter de la date d'envoi par l'organisme payeur de sa proposition. À l'expiration de ce délai, l'absence de réponse de l'une des parties vaut refus.

La durée du plan d'apurement est fixée librement par l'organisme payeur, sous réserve que celle-ci n'excède pas 36 mois. Le plan devient effectif, dès réception par l'organisme payeur de l'accord des 2 parties.

Pour l'élaboration du plan d'apurement, l'organisme payeur intègre les évolutions du montant de l'impayé survenues depuis sa saisine par le bailleur et prend en compte :

- la situation personnelle et professionnelle de l'allocataire,
- la situation des membres du foyer,
- et tout élément permettant d'apprécier la situation sociale de l'allocataire.

Le bailleur et l'allocataire apportent à l'organisme payeur tout élément utile à l'élaboration du plan d'apurement.

PROTOCOLE DE COHÉSION SOCIALE, POUR LES BAILLEURS SOCIAUX

Afin d'éviter les expulsions, après résiliation judiciaire du bail pour défaut de paiement de loyer et de charges, un protocole peut être conclu entre le bailleur et le locataire après approbation du plan d'apurement par l'organisme payeur. Il peut être mis en place dans le parc social conventionné, ou non pour le locataire ou le sous-locataire.

Le rappel de l'AL due pour la période comprise entre l'interruption du versement de l'aide et la signature du protocole est versé dans les conditions suivantes :

- en 1 seule fois lorsque son montant ou le montant de la dette est inférieur à 450 € ;
- dans les autres cas, par versements semestriels échelonnés sur la durée du PA et sous réserve de sa bonne exécution. Le 1^{er} versement intervient 3 mois après la reprise du paiement par l'occupant des échéances prévues par le protocole.

En cas de non-respect des engagements, le bailleur est tenu d'en informer l'organisme payeur qui suspend le versement du rappel.

Sous réserve de la reprise du paiement du loyer courant et des charges locatives, l'organisme payeur maintient l'aide personnelle au logement pendant une durée qui ne peut excéder 3 mois, pour permettre la négociation d'un nouveau PA. Celui-ci fait l'objet d'un avenant au protocole, la durée totale de ce dernier ne pouvant être supérieure à 5 ans.

Si l'organisme payeur ne reçoit pas le PA dans ce délai, ou s'il ne l'approuve pas, il met en demeure l'allocataire de reprendre immédiatement le paiement de la dépense courante de logement et d'apurer l'intégralité de sa dette en remboursant chaque mois au bailleur 1/36^{ème} de sa dette.

En cas de non reprise du paiement de la dépense courante de logement, de refus de s'engager sur ce PA ou de mauvaise exécution de ce dernier, le versement de l'aide est suspendu.

L'exécution régulière du plan d'apurement est vérifiée tous les 6 mois par l'organisme payeur.

En cas de résiliation du bail, lorsque le juge a prononcé un commandement de quitter les lieux et fixé une indemnité d'occupation, et que l'occupant s'acquitte de cette indemnité d'occupation, le versement de l'aide est maintenu, sous réserve de la mise en place d'un protocole de cohésion sociale, durant l'intégralité de la période où l'occupant s'acquitte de l'indemnité fixée et jusqu'à l'exécution du commandement de quitter les lieux.

ARTICULATION AVEC LA PROCÉDURE DE SURENDETTEMENT

Lorsqu'une procédure de surendettement a été engagée, préalablement ou parallèlement à l'engagement de la procédure de traitement par l'organisme payeur de la situation d'impayé, d'un protocole de cohésion sociale et de mise en place du tiers-payant, le versement de l'aide est maintenu pendant le délai prévu pour l'orientation du dossier de surendettement.

Lorsque l'aide est rétablie à la suite de la décision déclarant la recevabilité de la demande, son versement est effectué entre les mains du bailleur. Si elle était versée à l'allocataire avant l'engagement de la procédure de surendettement, le tiers-payant est mis en place.

Le juge ou la commission de surendettement notifie au bailleur les plans, mesures ou jugements mettant fin à la procédure de surendettement. Le bailleur les transmet à l'organisme payeur.

À réception, l'organisme payeur maintient le versement de l'aide sous réserve de la reprise du paiement du loyer et du respect des conditions prévues par la commission de surendettement, le plan conventionnel ou le juge. Son exécution est vérifiée tous les 6 mois par l'organisme payeur.

Si la suspension a été mise en œuvre avant l'engagement de la procédure de surendettement, l'organisme payeur décide, le cas échéant, des modalités de versement du rappel de l'aide correspondant à la période de suspension.

IMPAYÉ ET MISE EN PLACE DU TIERS-PAYANT

Pour l'allocataire percevant directement l'aide au logement et se trouvant en situation d'impayé, l'organisme payeur demande au bailleur d'indiquer, dans un délai de 2 mois, s'il veut obtenir son versement en tiers-payant en lieu et place du bénéficiaire. Le silence du bailleur à l'expiration de ce délai vaut refus.

En ALF et ALS, en cas de non-décence du logement ou en cas de surpeuplement, le tiers-payant ne peut être mis en place.

En cas d'accord, le bailleur joint les renseignements relatifs au compte sur lequel les versements seront effectués.

A réception de l'accord, l'organisme payeur en informe l'allocataire et lui notifie son intention de procéder au versement de l'aide au bailleur, sauf si l'allocataire justifie par tous moyens avoir soldé sa dette de dépense de logement avant l'expiration d'un délai de 2 mois à compter de cette notification.

En cas de refus du bailleur du tiers-payant ou lorsque le logement ne répond pas aux exigences de décence et de peuplement, le versement de l'aide est maintenu dans le cadre de la procédure de traitement des impayés. Si le bailleur est saisi pour élaborer un PA, il aura 2 mois à compter de la date de son refus pour l'établir.

DÉLAIS D'INFORMATION EN CAS DE DÉMÉNAGEMENT OU DE RÉSILIATION DU BAIL

À compter du 1/9/2016, le bailleur auprès duquel l'aide personnelle au logement est versée doit signaler à l'organisme payeur le déménagement de l'allocataire ou la résiliation de son bail, dans un délai d'1 mois (au lieu de *6 mois auparavant*). Le délai court à compter de la date de déménagement de l'allocataire ou de la résiliation de son bail. Il peut être prolongé d'1 mois supplémentaire si le bailleur apporte la preuve qu'il n'était manifestement pas en mesure de signaler ce déménagement ou cette résiliation dans le premier délai d'1 mois.

SPÉCIFICITÉS RELATIVES À L'APL LOCATIVE

Remise gracieuse de dettes

L'organisme payeur saisi d'une demande de remise gracieuse de dettes relative à un trop-perçu au titre de l'APL ou de la prime de déménagement, en accuse réception par tout moyen permettant de lui conférer date certaine dans les 15 jours suivant la réception de la demande. Il indique les délais et voies de recours possibles.

Il notifie sa décision à la personne intéressée dans un délai de 2 mois à compter de la réception de la demande par tout moyen permettant de lui conférer date certaine (avant nécessité d'une LR-AR).

La notification comporte l'indication de la possibilité d'un recours contentieux devant le tribunal administratif dans le ressort duquel est situé le logement ayant donné lieu à la décision et du délai dans lequel ce recours doit être exercé.

Lorsque la décision de l'organisme payeur n'a pas été portée à la connaissance de l'intéressé dans ce délai de 2 mois, la demande est réputée rejetée.

Contestation d'une décision relative à l'APL

Les contestations des décisions prises en matière d'APL (sauf décision pour remise gracieuse) ou de la prime de déménagement par les organismes ou services payeurs doivent faire l'objet d'un recours administratif (RA) préalable devant l'organisme payeur qui en est l'auteur.

L'organisme payeur doit être saisi dans le délai de 2 mois à compter de la notification de la décision contestée.

Les recours sont rédigés sur papier libre avec un exposé précis des motifs invoqués à l'appui de la contestation et accompagnés d'un exemplaire de la décision faisant l'objet du recours. L'organisme payeur en accuse réception par tout moyen permettant de lui conférer date certaine.

Il notifie sa décision à la personne intéressée dans un délai de 2 mois à compter de la réception de la demande par tout moyen permettant de lui conférer date certaine.

Un recours contentieux est possible devant le tribunal administratif dans le ressort duquel est situé le logement ayant donné lieu à la décision et du délai dans lequel ce recours contentieux doit être exercé.

Lorsque la décision de l'organisme payeur n'a pas été portée à la connaissance de l'intéressé dans le délai de 2 mois, le recours est réputé rejeté.

SPÉCIFICITÉS RELATIVES À L'AL LOCATIVE

Présentation des justificatifs

Le paiement des allocations de logement peut être suspendu en cas de non-présentation par l'allocataire à l'organisme payeur avant le 1^{er} janvier, d'un état des personnes vivant habituellement au foyer ainsi que d'une déclaration sur l'honneur indiquant le total des ressources perçues au cours de l'année civile de référence par l'intéressé et par toutes les personnes vivant ou ayant vécu à son foyer.

L'allocataire doit transmettre les justificatifs relatifs au paiement du loyer avant le 1^{er} décembre.

En cas de leur non-présentation, l'organisme payeur notifie simultanément :

- à l'allocataire son intention de procéder au versement des mensualités d'AL entre les mains du bailleur si celui-ci le demande ;
- au bailleur ou au prêteur la possibilité qu'il aura de recevoir ce versement s'il en fait la demande.

À compter de ces notifications court un délai de 2 mois durant lequel l'allocataire peut présenter les justificatifs, et l'allocation continue à lui être versée.

À l'expiration du délai, et si les justificatifs n'ont pas été fournis, l'organisme payeur suspend le versement de l'AL.

Lorsque ces justificatifs ne peuvent être produits en cas d'impayé partiel du loyer ou des charges, l'allocation de logement est maintenue sous réserve d'un signalement par le bailleur ou par l'allocataire dans le délai d'1 mois.

Les dispositions relatives au traitement de l'impayé, au tiers-payant, à l'articulation avec le surendettement et au protocole sont applicables dès que l'impayé est constitué.

En cas de non-décence du logement ou de surpeuplement

Si le logement fait l'objet d'une procédure relative à la non-décence ou au surpeuplement, l'AL est maintenue dès lors qu'une procédure relative aux impayés est engagée et ce jusqu'à l'achèvement de cette dernière.

Le maintien de l'AL ne fait pas obstacle à sa conservation par l'organisme payeur pour les sommes dues pendant la période de conservation. À l'achèvement de la procédure d'impayé, si les conditions de peuplement ou de décence ne sont toujours pas remplies et si les délais de conservation ou de maintien sont expirés, le versement de l'AL est suspendu.

TRANSFERT AUX ORGANISMES PAYEURS DES COMPÉTENCES DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DES AIDES PUBLIQUES AU LOGEMENT consécutivement à la généralisation des CCAPEX

LOGEMENT-FOYER

Lorsque l'allocataire se trouve en situation d'impayé, le versement de l'APL est maintenu dans les mêmes conditions que celles prévues en secteur locatif, le gestionnaire étant substitué au bailleur et la redevance au loyer.

SOURCE :
 - Décret n°2016-748 du 6.6.2016 : JO du 7.6.2016
 - Arrêté du 5.8.2016

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%