



Les allocations logement sont-elles maintenues en cas de loyers impayés ?

Vérfié le 01 janvier 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

En cas de loyers impayés, l'aide au logement peut être maintenue pour alléger une dette de loyer et éviter ainsi l'expulsion.

L'allocation est versée au bailleur

De quoi s'agit-il ?

Il y a impayé de loyer lorsque le locataire a une dette au moins égale à 2 fois le montant mensuel net du loyer hors charges. Le montant mensuel net du loyer hors charges correspond à ce même loyer, déduction faite du montant de l'aide au logement.

Exemple : si le loyer de 430 €, que les charges mensuelles sont de 90 € et que l'aide au logement est de 200 €, l'impayé est établi lorsque la dette est de : $2 \times (430 - 200) = 460$.

Signalement

Le bailleur doit signaler l'impayé de loyer à la Caf (ou la MSA) dans les 2 mois de sa constitution, sauf si la somme due a été réglée entre-temps en totalité. Cette information doit lui parvenir de préférence par courrier recommandé avec avis de réception.

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- [Caisse d'allocations familiales \(Caf\)](http://www.caf.fr/allocataires/ma-caf-recherche/)
- [Mutualité sociale agricole \(MSA\)](http://www.msa.fr/lfr/contacter-une-msa)

⚠ Attention : le bailleur risque une amende de 6 856,00 € 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'impayé de loyers qui ne lui ont pas été signalé.

Procédure

Une fois que le bailleur a signalé l'impayé, la Caf (ou la MSA) demande :

- au bailleur qu'il mette en place un **plan d'apurement** de la dette,
- ou au **fonds de solidarité pour le logement (FSL)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1334>) qu'il mette en place un **dispositif d'apurement** de la dette.

➡ À savoir : lorsque l'impayé est inférieur ou égal à 100 €, c'est la Caf (ou la MSA) qui propose un plan d'apurement (et non le bailleur) avec l'accord du locataire et du bailleur. La durée du plan d'apurement est fixée librement par la Caf (ou la MSA) sans pouvoir dépasser 3 ans.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

En cas de plan d'apurement du bailleur

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 sous réserve :

- du respect du plan d'apurement et de son approbation par la Caf (ou la MSA),
- et de la reprise par le locataire du paiement du loyer en cours.

À défaut de réception du plan d'apurement dans le délai et après **mise en demeure** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R2705>) du bailleur, la Caf (ou la MSA) saisit le FSL, qui dispose d'un délai de 3 mois pour établir un dispositif d'apurement.

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

En cas de dispositif d'apurement du FSL

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

Après réception du dispositif d'apurement, la Caf (ou la MSA) maintient le versement de l'aide au logement sous réserve de la reprise par le locataire du paiement du loyer en cours.

En cas de mauvaise exécution du dispositif 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 dispositif d'apurement, la Caf (ou la MSA) **met en demeure** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R2705>) le locataire :

- de reprendre le paiement du loyer en cours,
- et de rembourser chaque mois au bailleur 1/3^e de sa dette pendant 3 ans à partir du mois suivant la mise en demeure.

À défaut de reprise du paiement ou de mauvaise exécution du plan, la Caf (ou la MSA) suspend le versement de l'aide au logement.

Elle est versée au locataire

De quoi s'agit-il ?

Il y a impayé de loyer lorsque le locataire a une dette 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 figurant dans le bail.

Par exemple : si le loyer est de 430 €, que les charges mensuelles sont de 90 € et que l'aide au logement est de 200 €, l'impayé est établi lorsque la dette est de : $2 \times 430 = 860$.

Signalement

Le bailleur doit signaler l'impayé de loyer à la Caf (ou la MSA) dans les 2 mois de sa constitution, sauf si la somme due a été réglée entre-temps en totalité. Cette information doit lui parvenir de préférence par courrier recommandé avec avis de réception.

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- [Caisse d'allocations familiales \(Caf\)](http://www.caf.fr/allocataires/ma-caf-recherche/)  (<http://www.caf.fr/allocataires/ma-caf-recherche/>)
- [Mutualité sociale agricole \(MSA\)](http://www.msa.fr/lfr/contacter-une-msa)  (<http://www.msa.fr/lfr/contacter-une-msa>)

⚠ Attention : le bailleur risque une amende de 6 856,00 € 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'impayé de loyers qui ne lui ont pas été signalé. Elle peut suspendre ou maintenir le paiement de l'aide au logement.

Procédure

Une fois que le bailleur a signalé l'impayé, la Caf (ou la MSA) demande :

- au bailleur qu'il mette en place un **plan d'apurement** de la dette,,
- ou au **fonds de solidarité pour le logement (FSL)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1334>) qu'il mette en place un **dispositif d'apurement** de la dette.

➡ À savoir : lorsque l'impayé est inférieur ou égal à 100 €, c'est la Caf (ou la MSA) qui propose un plan d'apurement (et non le bailleur) avec l'accord du locataire et du bailleur. La durée du plan d'apurement est fixée librement par la Caf (ou la MSA) sans pouvoir dépasser 3 ans.

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.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

En cas de plan d'apurement du bailleur

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 sous réserve :

- du respect du plan d'apurement et de son approbation par la Caf (ou la MSA),
- et de la reprise par le locataire du paiement du loyer en cours.

À défaut de réception du plan d'apurement dans le délai et après *mise en demeure* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R2705>) du bailleur, la Caf (ou la MSA) saisit le FSL, qui dispose d'un délai de 3 mois pour établir un dispositif d'apurement.

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

En cas de dispositif d'apurement du FSL

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

Après réception du dispositif d'apurement, la Caf (ou la MSA) maintient le versement de l'aide au logement sous réserve de la reprise par le locataire du paiement du loyer en cours.

En cas de mauvaise exécution du dispositif 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 dispositif d'apurement, la Caf (ou la MSA) *met en demeure* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R2705>) le locataire :

- de reprendre le paiement du loyer en cours,
- et de rembourser chaque mois au bailleur 1/36^e de sa dette pendant 3 ans à partir du mois suivant la mise en demeure.

À défaut de reprise du paiement ou de mauvaise exécution du plan, la Caf (ou la MSA) suspend le versement de l'aide au logement.

Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation : articles R824-1 à R824-3 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000038878879&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000038878879&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)
Seuil de constitution d'un impayé
- Code de la construction et de l'habitation : articles R824-4 à R824-10 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000038878869&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000038878869&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)
Plan d'apurement
- Code de la construction et de l'habitation : articles R824-11 à R824-13 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000038878853&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000038878853&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)
Saisine du fonds de solidarité pour le logement
- Code de la construction et de l'habitation : articles R824-20 à R824-22 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000038878830&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000038878830&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)
Allocation versée au bailleur
- Code de la construction et de l'habitation : articles R824-27 à R824-30 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000038878812&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000038878812&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)
Maintien ou non du versement de l'aide personnelle au logement