



LES FICHES PRATIQUES DE L'UNAFO

GESTION LOCATIVE

N°7 / DÉFINITIONS ET CONSÉQUENCES DE L'IMPAYÉ

Deux définitions différentes de l'impayé coexistent dans la convention APL-foyer, depuis le décret n° 2016-748 du 6 juin 2016 :

- l'impayé comme motif pouvant entraîner la résiliation du contrat de résidence
- l'impayé signalé à la CAF par le gestionnaire.

Avant le décret du 6 juin 2016, la définition de l'impayé était identique, qu'il s'agisse du seuil de signalement à la CAF ou d'un motif de résiliation.

RÉSILIATION POUR IMPAYÉS

CONVENTION TYPE APL :

ART. 6 / CCH : R. 633-3

Montant d'impayés pouvant entraîner la résiliation :

- soit **3 termes consécutifs : $3 \times (L+C+P)$**
- soit une somme égale à **$2 \times (L+C)$, en cas de paiement partiel**

Le gestionnaire peut résilier le contrat sous réserve d'un délai de préavis d'**un mois** en cas d'impayé. La résiliation peut être décidée pour impayé :

1. lorsque trois termes mensuels consécutifs, correspondant au montant total à acquitter pour le logement, les charges et les prestations obligatoires et facultatives, sont impayés, **soit $3 \times (L+C+P)$** ;
2. ou, en cas de paiement partiel, lorsqu'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel à acquitter pour le logement et les charges reste due au gestionnaire, soit **$2 \times (L+C)$** .

La résiliation du contrat est signifiée par huissier de justice (commissaire de justice) ou notifiée par courrier écrit remis contre décharge ou par lettre recommandée avec avis de réception.

MAINTIEN DE L'APL EN CAS D'IMPAYÉS

CONVENTION TYPE APL : ART. 7

Montant d'impayés devant être signalé à la CAF :

- Somme égale à **$2 \times (L+C) - APL$**

L'article 27 de la loi ALUR (loi n° 2014-366 du 24.3.14) a posé le principe du maintien du versement de l'APL lorsque l'allocataire est, de bonne foi, en situation d'impayé. Les conditions de maintien de l'APL en cas d'impayés sont notamment prévues par la convention-type APL et la circulaire de la CAF du 27 septembre 2017.

Lorsque le bénéficiaire de l'APL ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge, son cas est soumis à la CAF et, le cas échéant, à la CCAPEX par le gestionnaire percevant l'APL pour son compte.

Le gestionnaire s'engage à poursuivre par tous les moyens le recouvrement de sa créance, dès lors qu'un impayé est constitué, en lui notifiant, par lettre recommandée avec accusé de réception :

1. le montant de cette créance,
2. les conditions de résiliation du contrat d'occupation
3. et le risque de suspension du versement de l'APL ; cette suspension ne peut intervenir que sur décision de la CAF et après avis de la CCAPEX.

Dans ce cas, l'impayé de dépense de logement est constitué quand le résidant est débiteur à l'égard du gestionnaire d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel de redevance figurant dans le contrat de résidence, déduction faite de l'APL (montant net), soit **2 X (L+C- APL)**.

Le signalement d'un impayé par le gestionnaire à la CAF doit intervenir **dans les 2 mois suivant la constitution de l'impayé.**