



LES FICHES PRATIQUES DE L'UNAFO

GESTION LOCATIVE

N°8 | IMPAYÉ ET CONDITIONS DE MAINTIEN DE L'APL

PRINCIPE : MAINTIEN DE L'APL EN CAS D'IMPAYÉS

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 l'article 7 de la convention-type APL-Foyer et une 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 signalement d'un impayé par le gestionnaire à la CAF doit intervenir **dans les 2 mois suivant la constitution de l'impayé**.

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 $2 \times (L + C - APL)^1$.

Le gestionnaire s'engage à poursuivre par tous les moyens le recouvrement de sa créance (article 7 de la convention-type APL), dès lors qu'un impayé est constitué, en lui notifiant, par lettre recommandée avec accusé de réception :

- le montant de cette créance,
- les conditions de résiliation du contrat d'occupation,
- 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

Montant d'impayés devant être signalé à la CAF :

- Somme égale à **2 X (L+C-APL)**

PROCÉDURE DE TRAITEMENT DES SITUATIONS D'IMPAYÉS ET DE SUSPENSION ÉVENTUELLE DE L'APL

Dès lors que l'impayé est constitué, la CAF dispose de trois possibilités en fonction du montant de l'impayé et/ou de la situation socio-financière de l'allocataire :

- solliciter les parties (bailleur (gestionnaire), allocataire) pour la mise en place d'**un plan d'apurement**,
- saisir un **dispositif d'aide aux impayés** (FSL),
- décider de proposer au bailleur (gestionnaire) et à l'allocataire de recourir à une **procédure de traitement simplifiée de l'impayé** si son montant est inférieur ou égal à 100€ lors du signalement de l'impayé à la Caf.

Si le plan est approuvé, la CAF poursuit le versement de l'APL, sous réserve du respect de ce plan et du paiement de la redevance courante par le résidant.

Si le plan n'est pas approuvé, ou à défaut de réception du plan dans le délai de 6 mois, la CAF saisit le FSL qui doit faire connaître sa décision dans un délai de 3 mois. **La CAF maintient le versement de l'APL durant ce délai.**

Mise en place d'un plan d'apurement amiable

Ce plan d'apurement, signé par le bailleur gestionnaire et le résidant, doit être fourni à la CAF dans un **délai de 6 mois**

¹ À noter que lorsqu'une garantie de paiement des loyers ou un cautionnement tel que le dispositif Visale d'Action Logement ou du FSL ou de tout autre type de caution, est mis en jeu pour pallier un incident de paiement, l'allocataire n'est pas considéré comme étant en impayé de loyer (circulaire CAF C 2017 004 du 27.9.17).

(période conservatoire pendant laquelle le versement de l'APL est maintenu) à **compter de la date de signalement de l'impayé**.

La recevabilité du plan est appréciée par la CAF en fonction de la situation sociale et des capacités financières du débiteur.

Saisine du FSL

La CAF informe le bailleur et l'allocataire qu'elle saisit le FSL. La décision du dispositif doit intervenir dans un délai maximum :

- de 3 mois en cas de saisine à la suite de l'absence de production ou de la non approbation d'un plan d'apurement (cf. ci-dessus) ;
- de 6 mois en cas de saisine directe à compter de la date de signalement de l'impayé.

Si l'aide du FLS couvre la totalité de la dette (y compris les sommes correspondant au non-paiement éventuel de la dépense courante de logement pendant la période conservatoire) : **l'allocataire est à jour et la procédure prend fin.**

Si un dispositif d'apurement est mis en place, assorti éventuellement d'une aide financière : **le versement de l'APL est maintenu sous réserve que le plan soit respecté.**

Si l'aide du FLS ne couvre pas la totalité de la dette et aucun dispositif complémentaire d'apurement n'est proposé pour solder la dette : un plan d'apurement par défaut sur 36 mois est notifié par la CAF avec obligation de paiement de la dépense courante de logement.

En l'absence de décision, en cas de non réception dans le délai imparti ou en cas de décision de refus, le plan d'apurement par défaut sur 36 mois est notifié par la CAF.

Contrôle de l'exécution du plan d'apurement

La CAF vérifie au moins tous les 6 mois la bonne exécution du plan d'apurement, soit le paiement des dépenses courantes de logement.

Le bailleur est tenu d'informer à tout moment la CAF du non-respect des engagements prévus quant à l'apurement de la dette et au paiement de la dépense courante de logement.

Si l'allocataire est en situation sociale difficile, le maintien du versement de l'APL est toujours envisageable s'il s'acquitte d'au moins la moitié de sa dépense courante de logement.

La CCAPEX peut faire des recommandations en ce sens à la CAF.

ARTICULATION AVEC LA PROCÉDURE DE SURENDETTEMENT

(CCH : R.351-31-1 / CODE DE LA CONSOMMATION : L. 711-1 ET S.)

Lorsqu'une procédure de surendettement a été engagée préalablement ou parallèlement, c'est-à-dire lorsque les impayés de redevances sont liés à une situation globale de surendettement, le versement de l'APL est maintenu pendant le délai de traitement du dossier de surendettement. 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 la CAF. À réception de ces documents, la CAF 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. L'exécution de la mesure ou du jugement est vérifiée tous les six mois par la CAF.

RAPPORTS CAF / CCAPEX

Le signalement de l'impayé à la CAF vaut saisine de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX). Les bailleurs personnes morales doivent saisir la CCAPEX, **au moins deux mois avant l'assignation aux fins de résiliation de bail.**

La CAF informe la CCAPEX de toutes les évolutions du dossier d'impayé.

Dans tous les cas, les ménages concernés doivent parallèlement être informés de la transmission par la CAF de données à la CCAPEX.

La CCAPEX rend son avis dans un **délai inférieur à 3 mois.**

Hypothèse n°1

1. Impayé
2. Signalement de l'impayé à la CAF (dans un délai de 2 mois suivant sa constitution)
3. Mise en place d'un plan d'apurement amiable (dans un délai de 6 mois suivant le signalement)

Hypothèse n°2

1. Impayé
2. Signalement de l'impayé à la CAF (dans un délai de 2 mois suivant sa constitution)
3. Echec de la mise en place d'un plan d'apurement amiable (6 mois maximum suivant le signalement)
4. Saisine du FSL qui couvre la totalité de la dette (réponse dans un délai de 3 mois)

Hypothèse n°3

1. Impayé
2. Signalement de l'impayé à la CAF (dans un délai de 2 mois suivant sa constitution)
3. Echec de la mise en place d'un plan d'apurement amiable (6 mois maximum suivant le signalement)
4. Saisine du FSL qui ne couvre pas la totalité de la dette (réponse dans un délai de 3 mois)
5. Mise en place d'un plan d'apurement

Hypothèse n°4

1. Impayé
2. Signalement de l'impayé (dans un délai de 2 mois suivant sa constitution)
3. Saisine directe du FSL qui couvre la totalité de la dette (réponse dans un délai de 6 mois)

Hypothèse n°5

1. Impayé
2. Signalement de l'impayé (dans un délai de 2 mois suivant sa constitution)
3. Saisine directe du FSL qui ne couvre pas la totalité de la dette (réponse dans un délai de 6 mois)
4. Mise en place d'un plan d'apurement