



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

« Double peine » pour le bailleur destinataire des APL en cas d'impayé

Question écrite n° 16576

Texte de la question

Mme Sereine Mauborgne appelle l'attention de Mme la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales sur la « double peine » subie, en cas d'impayés de loyers, par les propriétaires-bailleurs destinataires de l'aide personnalisée au logement (APL). Selon l'article R. 351-30 du code de la construction et de l'habitation, lorsque le versement de l'APL est effectué directement au bailleur, un impayé de dépense de logement est constitué lorsque le locataire est débiteur à l'égard du bailleur d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel net du loyer hors charges (donc le montant du loyer moins le montant de l'aide au logement). Le bailleur bénéficiaire de l'APL est alors tenu de signaler la situation d'impayé dans un délai de deux mois à la caisse d'allocations familiales (CAF), qui statue sur le maintien du versement de l'APL et propose, selon le montant de l'impayé, soit une saisine du bailleur afin d'établir un plan d'apurement de la dette, soit une saisine directe du Fonds de solidarité pour le logement (FSL) ou tout autre organisme à vocation analogue. Dans les deux cas, le maintien du versement de l'APL dépend de la bonne exécution des mesures retenues. Pour autant, force est de constater que les propriétaires-bailleurs bénéficiaires des APL de leurs locataires ne sont pas toujours en mesure de connaître les subtilités procédurales auxquelles ils sont tenus en cas de situation d'impayé, situation dont la survenance laisse déjà en elle-même assez démunie de nombreux propriétaires particuliers peu confrontés à cette situation. Concrètement, nombreux sont les « petits » propriétaires qui, face à une situation d'impayé de loyer, ne savent pas précisément à quelles démarches ils sont tenus et ont comme premier réflexe de compter sur la bonne foi de leur locataire et, dans cette optique, cherchent à trouver une solution amiable. Lorsque cette situation s'étale sur plusieurs mois et se clôt par la résiliation du bail à l'initiative du locataire, la CAF demande au propriétaire-bailleur bénéficiaire des versements de l'APL de restituer le montant cumulé depuis la constitution de la situation d'impayé. Ainsi, dans le cas où le locataire quitte le logement sans avoir apuré sa dette locative auprès de son bailleur, ce dernier se retrouve à devoir prendre à sa charge ladite dette en plus du remboursement des APL « indues ». D'où la « double peine » subie par les bailleurs placés dans cette situation et pour lesquels aucune solution satisfaisante n'est aujourd'hui prévue par les textes réglementaires en vigueur. Elle lui demande donc quelles solutions sont actuellement étudiées par son ministère afin de résoudre cette situation précise, profondément injuste, visant *in fine* à préserver le climat de confiance qui doit présider aux relations contractuelles entre les bailleurs particuliers et locataires bénéficiaires d'APL.

Texte de la réponse

La situation de « double peine » subie par les bailleurs en situation d'impayés ne peut désormais plus se rencontrer. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) prévoit que le recouvrement des indus APL (Aide personnalisée au logement) pour impayés de loyers est désormais à la charge du locataire, suivant la procédure décrite au sein du livre VIII du Code de la construction et de l'habitation (CCH) en son titre II et chapitre IV. L'impayé de dépense de logement est constitué quand le locataire est débiteur à l'égard du bailleur percevant l'aide en tiers payant d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel net du loyer et des charges, déduction faite du montant de l'aide personnelle au logement (R. 824 -1). Le bailleur, dans

Le cas où il perçoit l'aide personnelle au logement en tiers payant, est tenu de signaler l'impayé une fois constitué dans les deux mois auprès de l'organisme payeur, et de justifier « qu'il poursuit par tous les moyens possibles le recouvrement de la créance », tel que le prévoit l'article R. 824-4. Ainsi, si l'allocataire ne paie plus du tout son loyer, le bailleur dispose alors de quatre mois pour trouver une solution amiable avec lui, qui correspondent à la constitution du seuil de l'impayé de deux mois, ainsi qu'au délai de signalement de l'impayé ainsi constitué, de deux mois également. Si le locataire paie partiellement son loyer, le délai peut être prolongé, le seuil de l'impayé à signaler pouvant alors mettre plusieurs mois à être atteint. Afin de faciliter les démarches incombant au bailleur, la CNAF (Caisse nationale des allocations familiales) a développé et mis en place un outil informatique appelé « l'offre bailleur » permettant à tous les bailleurs de signaler facilement les impayés de loyer (ainsi que tout changement de situation) de leur locataire bénéficiant d'une aide au logement. Une fois l'impayé constitué et signalé par le bailleur auprès de l'organisme payeur, c'est ce dernier qui informe la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et met en œuvre les mesures décrites à l'article R. 824-7. Toutefois, il convient de signaler que depuis l'entrée en vigueur de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), le bailleur n'est plus tenu de rembourser les indus auprès de l'organisme payeur. Le recouvrement des sommes indument versées se fait désormais auprès de l'allocataire, même en cas de versement en tiers payant, en application de l'article L. 823-9 du CCH, qui renvoie à l'article L. 553-2 du Code de la sécurité sociale commun à toutes les prestations. Le phénomène dit de « double peine » n'existe donc plus. Toutefois, il demeure qu'en cas de non signalement de l'impayé par le bailleur, l'organisme payeur peut alors prononcer une pénalité en application de l'article L. 114-17 du Code de la sécurité sociale.

Données clés

Auteur : [Mme Sereine Mauborgne](#)

Circonscription : Var (4^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16576

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [5 février 2019](#), page 1020

Réponse publiée au JO le : [26 octobre 2021](#), page 7857