

SITUATIONS EN PRECONTENTIEUX

VOUS ETES PROPRIETAIRE BAILLEUR ET VOUS RENCONTREZ DES DIFFICULTES DANS LE CADRE DE LA GESTION LOCATIVE DE VOTRE BIEN

Votre locataire ne paie plus son loyer. Que faire ?

Avant d'avoir recours à la justice dans le cadre d'une procédure contentieuse, la recherche de solutions amiables est une première étape à privilégier pour régler les difficultés locatives que vous rencontrez.

→ Prenez contact avec votre locataire afin de rechercher ensemble une solution. Sans attendre que la situation ne s'aggrave, **tentez une médiation** :

→ Proposez à votre locataire un plan d'apurement, c'est-à-dire un accord amiable, écrit en deux exemplaires, qui prévoit un étalement du remboursement de sa dette sur quelques mois. Le respect de ce plan permet au locataire de conserver son droit à une aide au logement.

→ En parallèle, entamez ces démarches :

→ Dès les premiers incidents de paiement, **informez la personne ou l'organisme (Fonds de Solidarité Logement ou LOCA Pass)** qui s'est porté(e) caution pour votre locataire au moment de la signature du bail. En cas d'aggravation de la situation et d'échec de la médiation, saisissez la caution.

→ Vous avez contracté une Garantie des Risques Locatifs (GRL) ou une assurance «impayés de loyers» : il convient de vous rapprocher de votre agent d'assurance.

→ Si votre locataire est titulaire d'une aide au logement (allocation logement) :

- L'allocation logement est versée **au locataire** qui ne paie plus son loyer. Vous pouvez obtenir de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) ou de la Mutualité Sociale Agricole (MSA) qu'elle vous soit versée directement ; en contrepartie, vous devrez justifier de la signature d'un plan d'apurement avec votre locataire.
- L'aide au logement **vous est versée directement** et votre locataire ne règle pas la part du loyer restant à sa charge. Vous devez impérativement le signaler à la CAF ou à la MSA dans les plus brefs délais.

Besoin d'être conseillé(e) et orienté(e) dans vos démarches ?

M. Yvan MANSUY, délégué Meuse de l'Union Nationale de la Propriété Immobilière (UNPI), est à votre disposition pour toute information au 03 29 45 64 92. Il n'y a aucune obligation d'adhésion auprès de cette association.

Vous pouvez aussi vous adresser au service logement du Conseil Général au 03 29 45 71 92 qui vous apportera toutes les précisions nécessaires dans le cadre des aides et accompagnements que le service social départemental peut proposer à votre locataire ou prendre l'attache de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) au numéro unique gratuit : 0805 160 175.