Le plan d’apurement : principe et réalisation

Description

Le plan d’apurement est un dispositif instauré pour aider un locataire à payer une dette locative, découlant d’un contrat de location. Il est mis en place suivant un accord écrit entre le propriétaire et le locataire.

En pratique, il s’agit d’établir un échéancier de paiement afin de permettre au locataire de rembourser progressivement sa dette d’impayés de loyers.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n’est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !
Modèle de contrat de location saisonnière

Qu’est-ce-qu’un plan d’apurement?

Un plan d’apurement est un **accord amiable et écrit** entre le propriétaire et un locataire pour échelonner le paiement d’une dette d’arriérés de loyers et de charges locatives. Il assure également le paiement des loyers et des charges à échoir.

Un tel programme peut-être instauré à l’initiative :

- De la CAF si des allocations logement sont octroyées au locataire pour son logement ;
- Du propriétaire ;
- D’un conciliateur de justice sollicité par le propriétaire afin de solutionner le problème de règlement des loyers impayés ;
- Du locataire.

Puisqu’il s’agit d’une démarche amiable, elle peut être refusée par une des parties.

A noter: un propriétaire souhaitant instaurer un plan d’apurement, peut parallèlement mettre en demeure son locataire de régler ses dettes locatives en cas d’échec d’un règlement amiable.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Pourquoi instaurer un plan d'apurement?

En cas d'impayés de loyers, il est intéressant d'établir un plan d'apurement aussi bien pour le propriétaire que le locataire.

Les intérêts du plan d'apurement pour le propriétaire

Face à des impayés des loyers importants, le propriétaire peut engager une procédure d'expulsion.

Toutefois, une telle procédure est particulièrement longue et coûteuse (frais de justice, honoraires d'avocat, etc). Donc, en sollicitant un plan d'apurement, il évite des dépenses conséquentes et une procédure judiciaire chronophage.

Les intérêts du plan d'apurement pour le locataire

En qualité de locataire, si vous rencontrez d'importantes difficultés de paiement de loyer, solliciter un plan d'apurement procure divers intérêts.

Tout d'abord, cela permet d'établir la **bonne volonté** du locataire désireux d'apurer ses dettes.

Ensuite, à l'instar du propriétaire, ce plan permet d'éviter une longue procédure judiciaire de résiliation de bail ou d'expulsion. Un tel plan, s'il est respecté, permet au locataire de se **maintenir dans le logement.**

Et enfin, il octroie au locataire un **délai de paiement** des dettes grâce à un calendrier de paiement établi d'un **commun accord** avec le propriétaire. En effet, de tels délais évitent une accumulation des dettes pour les loyers des mois à venir.

Quelle est la procédure pour mettre en oeuvre un plan d'apurement?

Avant de faire le choix d'instaurer un plan d'apurement, le propriétaire doit procéder à des vérifications préalables.

Le préalable au plan d'apurement

© 2023 LEGALPLACE SAS

En cas de constat d'impayés de loyer, le propriétaire peut contacter son locataire afin d'obtenir des plus amples explications sur la **raison de l'impayé.**

En effet, il peut s'agir d'un simple retard, oubli, ou un problème de trésorerie passager ne nécessitant pas la mise en place d'un plan d'apurement. A l'inverse, il peut s'agir d'un problème financier plus durable tel que la perte d'un emploi ou une séparation. Dans ces circonstances, un tel plan peut s'avérer utile.

Dans ce cas, le bailleur peut solliciter la caution du locataire. Elle peut-être un proche du locataire ou un organisme extérieur tel que le dispositif VISALE. Enfin, le bailleur peut actionner la Garantie des loyers impayés (GLI).

Attention: un bailleur ne peut pas cumuler les garanties susvisées, il doit choisir entre une caution ou une des garanties contre les risques d'impayés de loyers.

L'établissement du plan d'apurement

Face à des impayés des loyers et de charges locatives d'au moins 2 mois, le propriétaire doit avertir la CAF dans le cas où les allocations logement sont directement versées au bailleur.

Avant d'envisager la suspension des allocations, la CAF laisse **6 mois** au locataire et au bailleur pour établir leur propre plan d'apurement.

Bon à savoir: la CAF sera impliquée dès lors qu'une allocation logement est versée. Elle peut également contacter le fonds de solidarité pour le logement en fonction de la situation du locataire, pour lui octroyer des aides supplémentaires.

Le plan est établi par le locataire et le bailleur

Pour établir un tel plan, les parties vont devoir s'accorder sur les **modalités de remboursement** en fonction des revenus et des ressources du locataire. Il est primordial que les échéances de paiement soient viables eu égard à la capacité financière du locataire.

Afin de parvenir au remboursement de la dette locative, plusieurs accords entre les parties sont possibles concernant le montant de la dette :

1. La totalité de la dette sera réglée suivant un paiement échelonné dans un temps défini ;
2. Le bailleur renonce au paiement d'une partie de la dette et le reste est payé de

© 2023 LEGALPLACE SAS

manière échelonnée avec les loyers à venir ;
3. Le bailleur renonce au paiement de la totalité de la dette en échange du paiement des loyers à venir.

Enfin, une fois l'accord établi entre les parties, il reste à déterminer :

- La durée du plan d'apurement en fonction du nombre convenu d'échéances ;
- La fréquence des échéances ;
- Le montant des échéances.

Le plan est établi par la CAF

Si dans les 6 mois suivants la déclaration d'impayés du bailleur auprès de la CAF, les parties au contrat de bail n'ont pas réalisé leur propre plan d'apurement alors un plan est proposé par la CAF.

Celui-ci est automatiquement réparti sur **3 ans.** Ainsi, tous les mois la CAF met en demeure le locataire de régler le loyer actuel et les arriérés à hauteur de **1/36ème.**

A noter: un propriétaire à donc tout intérêt, dans le délai de 6 mois laissé par la CAF, de proposer un plan plus court à son locataire, en fonction de ses capacités financières.

Enfin, si les allocations logement sont versées au locataire, le propriétaire peut demander à ce qu'elles lui soient directement versées.

Que doit contenir un plan d'apurement?

Un plan d'apurement est obligatoirement établi sous la **forme écrite.**

Cet écrit contient les mentions obligatoires ci-après:

- Les coordonnées du locataire et du propriétaire ;
- Les informations relatives au bail: la date de signature, l'adresse du logement, etc. ;
- Le montant de la dette de loyer et de charges locatives ;
- L'échéancier de paiement choisi mentionnant la dette et les loyers à venir ;
- L'engagement du locataire à respecter les modalités de paiement ;
- La date, le lieu et la signature du plan par les parties.

Enfin, il est impératif de réaliser 2 originaux du plan afin que les parties en possèdent

© 2023 LEGALPLACE SAS

chacune un **exemplaire.**

Zoom : tout comme un plan d'apurement, un contrat de bail doit être rédigé avec précision. C'est pourquoi LegalPlace met à votre disposition des modèles de contrats de bail. Il suffit de remplir le questionnaire afin d'obtenir un contrat de bail complètement personnalisé à votre situation.

Quels sont les recours en cas d'impayés du plan d'apurement?

Dans la conjoncture où un locataire ne parvient pas à respecter les échéances de paiement du plan d'apurement, la CAF peut suspendre le versement de ses allocations logement.

Quant au propriétaire, diverses solutions s'offrent à lui.

S'il décide de passer par la **voie amiable**, il peut :

- Saisir un conciliateur de justice ;
- Proposer au locataire de volontairement quitter le logement en respectant son préavis pour en trouver un plus adapté à ses ressources ;
- Diminuer partiellement ou effacer totalement la dette locative.

Toutefois, il peut également décider de **saisir la justice** afin :

- D'obtenir le paiement de la dette locative ;
- De mettre en oeuvre une clause résolutoire inscrite dans le contrat de bail ;
- De débuter une procédure d'expulsion.

Bon à savoir: la loi du 6 août 2015, dite "loi Macron", institue une procédure simplifiée pour le recouvrement des petites créances inférieures à 4 000€. Après une mise en demeure infructueuse par un huissier, il faudra obtenir un titre exécutoire pour recouvrir ladite créance.

FAQ

Est-il obligatoire d'accepter un plan d'apurement?

© 2023 LEGALPLACE SAS

Le plan d'apurement est un dispositif totalement amiable réalisé entre un propriétaire et un locataire. De ce fait, accepter un tel plan n'est pas une obligation. Toutefois, il est souvent dans l’intérêt des propriétaires et des locataires d'accepter un tel plan car il permet un remboursement échelonné des dettes sans passer par la voie judiciaire.

Quels sont les recours en cas de non-respect du plan d'apurement?

Si le locataire ne parvient pas à respecter les engagements contenus dans le plan d'apurement, le bailleur peut solliciter un conciliateur de justice, inciter le locataire à quitter volontairement le logement ou encore réduire ou effacer la dette locative. Il peut également saisir un juge pour obtenir le paiement de la dette, mettre en oeuvre une clause résolutoire du bail ou faire expulser le locataire.

Comment procéder au remboursement d'une dette de loyer?

Si un locataire fait face à des difficultés pour payer son loyer, il est possible de trouver un arrangement avec le propriétaire tel que la conclusion d'un plan d'apurement. Des aides sociales peuvent également être accordées sous conditions. Enfin, en cas de difficultés financières importantes, il est possible de déposer un dossier devant la commission de surendettement des particuliers.

© 2023 LEGALPLACE SAS