

*”Propriétaires, bailleurs,
vous louez un ou plusieurs
logements à des personnes
allocataires d’une Caf.”*

*”Attestations de loyer,
quittances, impayés, tiers
payant, décence du loge-
ment, insalubrité...
Des termes qui renvoient
à une réglementation
mais aussi à des relations
entre partenaires.”*

*”Tout en étant prêt à
remplir vos obligations,
vous souhaitez être sûr
de la solvabilité de votre
locataire afin d’éviter
tout impayé de loyer.”*

LE GUIDE DU BAILLEUR

Vous propose un tour d’horizon des informations nécessaires
à une relation constructive entre vous, votre locataire et la Caf.



Votre locataire, la Caf et vous

Savez-vous

que les Caf aident plus de 6 millions de familles à faire face à leurs dépenses de logement qui représentent une part importante de leur budget ?

Les Caf contribuent aussi à l'amélioration du cadre de vie des familles en luttant contre l'indécence de certains logements. Elles jouent également un rôle dans la prévention des expulsions.

Vous avez également un rôle primordial à jouer : vous contribuez à maintenir et à développer une offre de logement satisfaisante.

Des questions ?

Retrouvez toutes les informations pratiques sur www.caf.fr



Sommaire

Bailleur, locataire allocataire, Caf : comment faciliter les relations ?	p 3
Ce qu'il faut savoir	p 5
Que faire si votre locataire ne paie plus son loyer ?	p 7
Quelques situations particulières	p 10
Annexes	
Modèle pour déclarer un impayé de loyer	p 12
Modèle de plan d'apurement	p 13
Lexique	p 14
Contacts	p 15

Bailleur, locataire allocataire, Caf :

Comment faciliter les relations ?

Pour des relations constructives entre bailleur, locataire et Caf, chacun doit respecter un certain nombre de principes et de modalités :

- Le bailleur loue un logement décent ;
- Le locataire paye régulièrement son loyer ;
- La Caf verse régulièrement les aides au logement selon certaines conditions au locataire ou au bailleur (tiers payant).

Le bailleur :

- doit louer un **logement décent** : loi du 13/12/2000 ;
- fournit chaque année à la Caf le montant du loyer du mois de juillet et répond à toute demande d'information ou de justification formulée par la Caf concernant les locataires bénéficiant d'une aide au logement ;
- signale rapidement tout impayé de loyer ;
- signale à la Caf, dès son départ, que le locataire a quitté son logement ;
- en cas de tiers payant, rembourse, à la demande de la Caf, l'aide au logement d'un locataire perçue par erreur, après la fin du bail ;
- en cas de tiers payant, rembourse mensuellement au locataire la part d'aide au logement dépassant le montant du loyer et des charges quand cette aide lui est supérieure.



Repères

Un logement décent doit répondre à des normes de confort et de sécurité :

- le logement ne doit pas avoir fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité ;
- la toiture, les murs, les peintures, les plafonds, les planchers, les installations électriques et de gaz ne présentent pas de risque manifeste pour la santé et la sécurité physique des occupants ;
- l'éclairage et la ventilation sont suffisants et sans danger ;
- il y a au moins un coin cuisine avec un point d'eau potable froide et chaude ;
- l'installation de chauffage est suffisante et sans danger ;
- le logement comporte une pièce principale ayant soit une surface d'au moins 9 m² pour 2,20 m de hauteur, soit un volume habitable d'au moins 20 m³ ;
- si le logement comporte plus d'une pièce, l'installation sanitaire est complète et intérieure au logement, avec douche ou baignoire et WC ;
- si le logement se compose d'une seule pièce, il y a au moins un WC qui peut être extérieur au logement.

> La personne ou la famille allocataire, bénéficiaire d'une aide au logement :

- doit payer régulièrement son loyer ;
- déclare à la Caf dans les délais les plus brefs tout changement de situation professionnelle, familiale, d'adresse, pour que celle-ci puisse actualiser ses droits ;
- signale à la Caf toute difficulté dans le règlement de ses loyers ;
- répond rapidement à toute demande d'information ou de justification formulée par la Caf.

> La Caf :

- étudie les droits des personnes ou familles demandant une aide au logement. Cette aide au logement est calculée en fonction de la situation familiale et professionnelle de l'allocataire, de ses ressources, du nombre de personnes à charge, du montant de son loyer... ;
- verse régulièrement les aides au logement au locataire, en tiers payant ou en versement direct au bailleur.
- traite rapidement les changements de situation des bénéficiaires (ressources de l'allocataire en baisse) et étudie leur impact sur leurs droits ;
- fait vérifier, si besoin, que le logement répond aux conditions de décence ;
- conseille et oriente l'allocataire et le bailleur.

Le tiers payant

Le tiers payant ou le versement direct des aides au logement.

Pour simplifier les relations entre le locataire et le bailleur, l'aide est versée directement au bailleur, l'allocataire devant alors s'acquitter de la part restante du loyer.

Pour l'Apl, le tiers payant est systématique.

Ce qu'il faut savoir

> Louer un logement, quels diagnostics ?

Un dossier de diagnostic technique doit être fourni par le propriétaire et annexé au bail lors de sa signature ou de son renouvellement.

Il comprend :

- le diagnostic de performance énergétique ;
- le constat de risques d'exposition au plomb si le logement est situé dans un immeuble construit avant le 01/01/1949 ;
- l'état des risques naturels et technologiques dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques.

> A l'entrée dans le logement, quelques conseils

- **Un contrat de location** (ou bail) permet de formaliser la location et définit les obligations du locataire et du propriétaire. Rédigé par le propriétaire (sur papier libre ou imprimé-type) il est approuvé par le locataire et signé par les deux parties en 2 exemplaires au moins. Cet écrit limite par la suite les malentendus et les litiges éventuels.
- **Un état des lieux** est un document important voire impératif. Il décrit en détail l'état d'un logement et de ses équipements pièce par pièce. Il est établi entre le propriétaire et le locataire à l'entrée dans les lieux, signé par les deux parties, annexé au contrat de location et doit être conservé pendant toute la durée de la location.
L'ADIL peut, sur demande, fournir des renseignements sur ces deux documents
- Sous certaines conditions, les ménages à faibles ressources peuvent bénéficier d'une aide du Fonds de Solidarité Logement pour les frais d'entrée dans le logement, et de garantie pour les impayés de loyer en l'absence de garant. Le locataire doit s'adresser à un travailleur social (CCAS, UTPAS...) pour établir sa demande, au maximum 1 mois après l'entrée dans le logement.



> Bailleur, votre logement doit répondre à des normes de décence :

- La loi Solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000 (Sru) vous impose de remettre un logement décent à votre locataire pour des raisons de salubrité et de sécurité.
- La Caf est habilitée à faire vérifier sur place le respect des conditions de décence. Une de ses missions est, en effet, de contribuer à améliorer le cadre de vie des familles.
- Le locataire est en droit d'exiger la mise en conformité du logement s'il ne répond pas aux normes de décence.

En cas de non décence constatée, le droit à l'allocation logement est maintenu, mais son versement différé et consigné dans l'attente de la mise en conformité du logement.

Les droits sont consignés durant une période maximale de 18 mois. Le locataire est tenu de s'acquitter uniquement du loyer résiduel et des charges récupérables.

Si le logement est mis en conformité dans les délais, le montant de l'allocation logement consigné vous sera versé et le versement de l'aide au logement sera rétabli.

En l'absence de mise en conformité dans les délais, l'allocation logement consignée sera définitivement perdue et vous ne pourrez exiger du locataire la part de loyer non perçue correspondant à l'allocation logement.

> A quelles conditions la Caf verse-t-elle une aide au logement à un locataire ?

Un locataire peut bénéficier, sous certaines conditions (situation familiale, ressources), d'une aide de la Caf pour payer son loyer. Cette aide peut vous être versée directement.

> Les conditions de versement des aides au logement Caf

- Le locataire ne doit pas être un de vos parents ou grands-parents, ni un de vos enfants ou petits-enfants (ou conjoint, concubin de ceux-ci) ;
- Le logement doit être occupé plus de 8 mois par an et constituer la résidence principale du locataire ;
- Le locataire doit payer un loyer ;
- Les ressources du locataire, celles de son conjoint ou concubin et celles des personnes qui vivent sous son toit doivent être peu élevées ;
- Le logement loué peut être vide ou meublé.

> Deux types d'aides existent :

- Le logement est conventionné : vous avez signé avec la Direction départementale des territoires et de la mer (Ddtm), agissant au nom de l'État, ou avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) une convention comportant certaines obligations. Votre locataire peut éventuellement bénéficier de l'aide personnalisée au logement (Apl). A noter que l'Apl n'existe pas dans les départements d'Outre-mer (Dom).
- Le logement n'est pas conventionné : votre locataire peut éventuellement bénéficier de l'allocation de logement (Al). C'est la Caf qui détermine la nature de l'aide au logement et calcule son montant à l'aide d'un barème unique.

Seuil de non versement des prestations : un décret fixe chaque année un seuil de non versement des prestations. Si le montant mensuel de l'aide au logement est inférieur à ce seuil, il n'est pas versé.

> Deux aides au logement et deux modalités de paiement

- L'aide personnalisée au logement (Apl) : la Caf vous versera l'Apl directement et les locataires vous verseront la part restante de loyer. **Le versement de l'Apl est effectué le 25 du mois concerné.**
- L'allocation de logement (Al) : La Caf la verse à votre locataire. L'Al pourra toutefois vous être versée directement si vous le désirez. Il suffit d'en faire la demande à la Caf qui verse l'allocation. **Le versement de l'Al est effectué, à terme échu, le 5 du mois suivant.** Par exemple, l'aide du mois de mars est versée le 5 avril.
NB : Si vous percevez directement de la Caf l'aide au logement (Apl ou Al), vous devez la déduire, bien entendu, du montant du loyer. Dès que votre locataire déménage, vous devez en informer la Caf. Vous devez aussi lui signaler tout impayé dans les trois mois suivants l'événement.

> Déclarer le loyer de votre locataire

La Caf vous demande, chaque année, de déclarer le montant du loyer du mois de juillet de votre locataire pour calculer le montant de l'aide au logement de l'année suivante.

Vous pouvez télédéclarer le loyer du mois de juillet de votre locataire sur www.caf.fr selon des modalités communiquées par votre Caf.

Ce dispositif est très simple d'utilisation :

- il vous dispense d'un retour par courrier de vos quittances ;
- il permet de mieux sécuriser les informations transmises ;
- il assure une mise à jour automatique et rapide des dossiers allocataires.



Que faire si votre locataire ne paie plus son loyer ?

N'attendez pas que la situation s'aggrave. La Caf vous conseille et vous aide à gérer ces situations.

> Deux situations peuvent se présenter :

Vous recevez directement sur votre compte (tiers payant) l'une des deux aides au logement (Al ou Apl) de votre locataire.

Pour la Caf, l'impayé est établi quand le locataire ne paie plus la part de loyer restant à sa charge depuis au moins 3 mois de suite ou lorsque le montant de sa dette est égal à 2 fois le montant mensuel brut du loyer et des charges.

Dès que l'impayé est établi, vous avez 3 mois pour le signaler à la Caf en précisant le nom et l'adresse de votre locataire, le montant et la période de la dette.

Si vous ne respectez pas ce délai et informez tardivement la Caf, les suites de la procédure vous seront moins favorables : vous pourriez avoir des sommes à rembourser à la Caf.

> La procédure d'impayés

L'allocation de logement continuera à vous être versée par la Caf pendant une période d'au moins 6 mois. Pendant cette période vous devez établir **un plan d'apurement (modèle en annexe p 13)** pour trouver une solution amiable avec votre locataire. En parallèle, vous pouvez saisir le garant du locataire ou le Fonds de solidarité pour le logement (Fsl). Si, à la fin des 6 mois, aucun plan n'est fourni, le versement de l'aide sera interrompu.

Pour le FSL, 2 possibilités :

Si une garantie de loyer a été accordée au locataire à son entrée dans le logement ou si le locataire répond aux critères, il peut établir une demande d'aide aux impayés auprès du FSL avec l'appui d'un travailleur social.

> Votre locataire perçoit directement l'Allocation de Logement (AL)

S'il ne paie plus son loyer (loyer et charges) depuis au moins 2 mois de suite ou non, ou que le montant de la dette est au moins égal à deux fois le montant mensuel du loyer (loyer + charges), signalez-le à la Caf dans les meilleurs délais en précisant le nom et l'adresse de votre locataire, le montant et la période de la dette (**modèle de lettre en annexe p 12**) Dès réception de votre signalement, la Caf met en place une procédure d'impayés pour trouver des solutions.

Vous pouvez également vous rapprocher de l'ADIL au numéro vert 0 800 359 359 pour toute demande d'information ou de conseil (service gratuit de prévention des impayés et des expulsions).

Quelques situations particulières

> Votre locataire déménage et l'aide au logement vous est versée ?

Pour éviter d'avoir à rembourser l'aide au logement que la Caf aurait pu vous verser après le déménagement de votre locataire, vous devez signaler immédiatement à la Caf le départ de celui-ci et nous communiquer sa nouvelle adresse si vous la connaissez.

> Vous louez à des co-locataires ?

Une co-location correspond à la co-signature d'un même bail ou à la signature de plusieurs baux, par des personnes occupant le même logement et constituant des foyers distincts.

Des personnes vivant en couple et ayant signé un seul bail de location ne sont pas des co-locataires.

Chaque co-locataire doit payer sa propre part de loyer.

Chaque co-locataire doit formuler auprès de la Caf une demande d'aide au logement distincte.

Vous devez donc produire une attestation de loyer pour chacun d'eux et indiquer le montant du loyer acquitté par chacun.

Vous devez signaler immédiatement à la Caf tout départ ou arrivée d'un nouveau co-locataire pour lui permettre de réétudier le droit des occupants.

> Vous louez un logement meublé ?

Les aides au logement peuvent être accordées pour des logements meublés.

> Qu'est-ce qu'un logement meublé ?

Un logement meublé est équipé dans chaque pièce du mobilier nécessaire à son usage (ex : la chambre doit comporter un lit, une armoire, ...). Une kitchenette ou une cuisine équipée ne donne pas au logement la qualité de meublé si les autres pièces sont nues. De plus, le loyer doit comprendre une partie pour la location des meubles. A noter que la mise à disposition gratuite des meubles ne donne pas au logement la qualité de meublé. La chambre est définie comme une pièce unique sans WC.

> D'autres questions ?

N'hésitez pas à contacter votre Caf pour plus d'informations : www.caf.fr rubrique "Partenaires".



Annexes

1 - Modèle pour déclarer un impayé de loyer

Nom du propriétaire
Adresse

Caf du lieu de résidence
Objet : Impayé de loyer

Monsieur le Directeur,

Je vous informe du retard de paiement de loyer de : Monsieur / Madame
N° d'allocataire :
Demeurant à :
A ce jour, les loyers des mois de MM/AAAA à MM/AAAA* ne sont pas payés,
soit une dette de

Je vous remercie de bien vouloir tenir compte de cet impayé de loyer.
Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Signature

** mois indiqué sur deux caractères, année sur quatre caractères*

2 - Le plan d'apurement

Un plan d'apurement est un accord amiable conclu entre le propriétaire et le locataire pour le remboursement d'une dette de loyer.

En cas d'impayés de loyers, un plan d'apurement doit être proposé en tenant compte des ressources du foyer du locataire et du montant de la dette.

Dès la déclaration de l'impayé de loyer par le bailleur, la Caf envoie un courrier à l'allocataire et au bailleur, accompagné d'un modèle de plan d'apurement, pour en faciliter la réalisation avec le locataire.

Ce plan doit être signé par les 2 parties et envoyé à la Caf dans les 6 mois suivant la date de signalement de l'impayé.

Le plan est recevable quelle que soit sa durée mais sa viabilité est appréciée par la Caf au vu de la situation sociale et des capacités financières de l'allocataire.

Le locataire doit respecter les échéances du plan d'apurement et régler régulièrement les loyers (déduction faite du montant de l'aide au logement qui sera versée directement au propriétaire).

IMPORTANT : La bonne exécution du plan d'apurement sera contrôlée tous les 6 mois et à son échéance.

3 - Modèle de plan d'apurement

Objet : Plan d'apurement de la dette de loyer

Je soussigné (l'allocataire) Prénom Nom

- m'engage à solder ma dette concernant les loyers impayés, par versements mensuels d'un montant de : , de MM/AAAA au MM/AAAA.
- m'engage à verser chaque mois à mon propriétaire ou bailleur, la différence entre le montant du loyer et le montant de l'aide au logement qui lui sera versé directement par la caisse d'Allocations familiales.

A le

A le

Signature de l'allocataire

Nom, prénom du propriétaire ou bailleur
Signature du propriétaire ou bailleur

** mois indiqué sur deux caractères, année sur quatre caractères*



Lexique

Al : Allocation de logement

Apl : Aide personnalisée au logement

Anah : Agence nationale de l'habitat

Caf : Caisse d'allocations familiales

Ddcs : Direction départementale de la cohésion sociale

Ddtm : Direction départementale des territoires et de la mer

Fsl : Fonds de solidarité pour le logement

Rsa : Revenu de solidarité active

Loi Sru : Loi solidarité et renouvellement urbain



Contacts

- Agence nationale de l'habitat (Anah) - www.anah.fr
- Le site des Allocations familiales - www.caf.fr et l'offre de contact Partenaires, via la rubrique "Partenaires" - "Nous contacter"
- Le site du ministère du Logement et de la Ville - www.logement.gouv.fr sur lequel vous trouverez toutes les adresses utiles de votre département
- Fsl (Fonds de solidarité pour le logement) - www.cg59.fr
- ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement)
03 59 61 62 59 / www.anil.org / N°vert prévention des expulsions 0 800 359 359
(*gratuit depuis un poste fixe*)
www.adilnord.fr
- Caf du Nord 59863 LILLE cedex 9

Retrouvez toutes les
informations utiles sur





Votre locataire, la Caf et vous