



GUIDE DU BAILLEUR

Votre locataire, la Caf et vous



Préambule

Propriétaire, bailleurs, vous louez un ou plusieurs logements à des personnes allocataires de la Caf.

Savez-vous que les Caf aident près de 6 millions de famille 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.

De votre côté, 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.

Attestations de loyer, quittances, impayés, tiers payant, décence du logement, insalubrité... des termes qui renvoient à une réglementation mais aussi à des rapports entre partenaires!

Ce guide est fait pour vous! Il propose un tour d'horizon des informations nécessaires à une relation constructive entre vous, votre locataire et la Caf.

Des interrogations? N'hésitez pas à contacter la Caf.

Sommaire

Bailleur, locataire allocataire, Caf : comment faciliter les relations?	4
Ce qu'il faut savoir	5
Que faire si votre allocataire ne paie plus son loyer?	6
Quelques situations particulières	9
Annexes	10
Lexique	14
Contacts	14

→ **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 des aides au logement selon certaines conditions au locataire ou au bailleur **(tiers payant)**⁽¹⁾

➤ **Le bailleur :**

- doit louer un logement **décent** : loi du 13/12/2000⁽²⁾
- fournit chaque année à la Caf **le montant du loyer** du mois de juillet⁽³⁾ 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 de son 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.

➤ **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, changement 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 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 ou en cas de tiers payant au bailleur;
- traite rapidement les changements de situation des bénéficiaires (ressources de l'allocataire en baisse, augmentation du loyer) et étudie leur impact sur les droits;
- fait vérifier, si besoin, que le logement répond aux conditions de décence;
- conseille et oriente l'allocataire et le bailleur.

⁽¹⁾ Voir annexe 1, p.9

⁽²⁾ Voir annexe 2, p.9

⁽³⁾ Voir annexe 3, p.9

→ Ce qu'il faut savoir

➤ **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.

➤ **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 être versée directement (voir p.6).

■ **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 son 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, ou être une chambre d'hôtel, une pièce unique non munie d'un WC...

■ **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'Etat, 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 suivant l'évènement.

→ 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**⁽⁴⁾ 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'aide au logement (Al ou Apl) continuera à vous être versée par la CAF pendant au moins 6 mois. Pendant cette période, vous devez établir un plan d'apurement⁽⁵⁾ avec l'aide de la Caf pour trouver une solution amiable avec votre locataire. En parallèle, vous pouvez saisir 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 pourra être interrompu.

■ Votre locataire perçoit directement l'aide au logement (Al ou Apl)

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. L'Allocation de logement (Al) est maintenu pendant 3 mois dans l'attente du RIB du bailleur pour le versement en tiers payant.

La procédure d'impayés

Si vous en faites la demande, l'aide au logement pourra être versée pour le compte de l'allocataire pendant au moins 6 mois. Dans ce cas, pensez à nous faire parvenir votre relevé d'identité bancaire si cela n'est pas déjà été fait.

Pendant cette période de 6 mois, vous devez établir un plan d'apurement avec l'aide de la Caf pour trouver une solution amiable avec votre locataire. En parallèle, vous pouvez saisir 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 pourra être interrompu.

⁽⁴⁾ Voir annexe 4, p.11

⁽⁵⁾ Voir annexe 5, p.12

➤ **Les travailleurs sociaux de la Caf accompagnent les familles allocataires en situation d'impayé de loyer :**



Dès le signalement de l'impayé, les travailleurs sociaux de la Caf adressent un courrier personnalisé aux familles allocataires.

Ce courrier les informe qu'elles peuvent rencontrer le travailleur social Caf de leur secteur afin d'éviter que leur situation ne se dégrade. Sans réponse de l'allocataire, le travailleur social confirmera son offre de service dans un délai de trois semaines.

L'offre de service du travailleur social de la Caf a pour objectifs de :

- Actualiser les droits aux prestations Caf (prestations et action sociale),
- Faire connaître et faire valoir les droits légaux et extralégaux de la famille (FSL, assurance, banque, ...),
- Permettre à la famille de connaître l'environnement institutionnel et associatif (Adil, ...),
- Accompagner la famille dans ses démarches,
- Éviter la suspension de l'aide au logement et la mise en œuvre de la procédure d'expulsion en :
 - Accompagnant la famille dans l'élaboration et la transmission du plan de résorption de la dette dans un délai de 6 mois,
 - Créant un espace de négociation entre le bailleur et la famille en cas de besoin,
 - Contribuant au rétablissement du droit,
 - Orientant la famille vers les interlocuteurs pertinents,
 - Proposant à nouveau une offre de service lorsque le plan d'apurement n'est pas respecté à l'échéance d'un an.

Il est à noter, que si la famille dispose déjà d'un référent travailleur social (du Conseil général par exemple), celui-ci restera le référent attribué en charge du suivi global de la situation de la famille.

→ Quelques situations particulières

➤ **Votre locataire déménage et l'aide au logement est versée en tiers payant?**

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'entre eux.

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.

D'autres questions?

N'hésitez pas à contacter votre Caf pour plus d'informations.

* La chambre est définie comme une pièce unique sans WC.

→ Annexes

➤ Annexe 1 – Le tiers payant

Le tiers payant est un mode de versement des aides au logement.

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

Pour l'Apl, le tiers payant est systématique.

➤ Annexe 2 – Principales caractéristiques d'un logement décent

- 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 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.

➤ Annexe 3 – 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.

Depuis le 15 septembre 2008, vous pouvez télédéclarer le loyer du mois de juillet de votre locataire sur www.caf.fr espace professionnels – rubrique télédéclarer les loyers.

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.

Si vous ne souhaitez pas utiliser la télédéclaration, vous recevrez, dans le courant du dernier trimestre de l'année, une attestation de loyer papier que vous renverrez à votre Caf après l'avoir complétée.

➤ **Annexe 4 – 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° 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

➤ **Annexe 5 – 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 composé 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 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 à régler régulièrement les loyers (déduction faite de l'aide au logement qui sera versée directement au propriétaire).

Chaque année, à la date anniversaire du plan, la Caf demandera au propriétaire si le locataire a respecté l'exécution du plan d'apurement.

IMPORTANT: La bonne exécution du plan d'apurement sera contrôlée tous les 12 mois et à son échéance.

➤ **Modèle pour rédiger un plan d'apurement de dette de loyer**

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

Signature de l'allocataire

A..... le

Nom, prénom du
propriétaire ou bailleur

Signature du propriétaire
ou bailleur

* mois indiqué sur deux caractères, année sur quatre caractères

→ Annexes

Aah	Allocation aux adultes handicapés
Al	Allocation de logement
Apl	Aide personnalisée au logement
Anah	Agence nationale de l'habitat
Caf	Caisse d'Allocations familiales
Ddtm	Direction départementale des territoires et de la mer
Fsl	Fonds de solidarité pour le logement
Msa	Mutualité sociale agricole
Rsa	Revenu de solidarité active
Loi Sru	Loi solidarité et renouvellement urbain

→ Contacts

- Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil) – www.anil.org
- Agence nationale de l'habitat (Anah) – www.anah.fr

Le site des Allocations familiales – www.caf.fr

Centre d'Information Logement (CIL) – www.cil.com

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 :

- Dre (Direction régionale de l'équipement)
- Ddtm (Direction départementale des territoires et de la mer)
- Adil (Agence départementale d'information sur le logement)
- Fsl (Fonds de solidarité pour le logement)
- Commission de conciliation (en cas de litige avec votre locataire).