

GUIDE PRATIQUE

DU PROPRIÉTAIRE BAILLEUR





PRÉAMBULE

Vous êtes propriétaire et vous louez ou souhaitez louer un ou plusieurs logements à des familles allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales.

Vous contribuez ainsi à l'offre de logements à La Réunion, département où les besoins en la matière demeurent élevés.

La lutte contre la non-décence, la prévention des expulsions et le soutien financier aux partenaires constituent les axes forts de la politique de la Caf de La Réunion en matière de logement.

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), de par sa mission d'information en direction du particulier, est un partenaire privilégié de la Caf et des familles allocataires. De forme associative, l'ADIL de La Réunion, créée en 1987, est agréée par le ministère chargé du Logement et de l'Urbanisme. Dès sa création, l'ADIL Réunion a fait le choix de la décentralisation et du rapprochement avec le public en étant présente sur toutes les communes du département.

Forte de son engagement auprès des familles allocataires, la Caf de La Réunion, avec le concours de l'ADIL, a souhaité mettre à votre disposition les informations qui vous sont nécessaires en tant que propriétaire bailleur afin de faciliter vos démarches lors de la location de votre bien et de favoriser des relations constructives entre vous et le locataire.

Ce guide est fait pour vous !



SOMMAIRE

L'aide au logement versée par la Caf : l'Allocation Logement	4
Les formalités incontournables : le contrat de bail et l'état des lieux	6
La décence du logement	9
Le loyer : montant, révision	11
L'impayé de loyer	13
Les conditions d'occupation du logement par le locataire	16
La fin du bail	17
Lexique	19
Contacts	21
Annexes	22

CAF, ADIL, propriétaire bailleur, locataire allocataire :
pour des relations constructives

CAF, ADIL, PROPRIÉTAIRE BAILLEUR, LOCATAIRE ALLOCATAIRE : Pour des relations constructives

Chacun doit respecter un certain nombre de principes et de règles



LE BAILLEUR :

- > délivre au locataire un logement respectant les normes de décence et assurer l'entretien qui lui incombe ;
- > fournit à la Caf les documents et les informations attendus dans les délais impartis et lui signaler tout changement de situation concernant le locataire.

LE LOCATAIRE :

- > paye régulièrement son loyer dans la limite de l'échéance fixée dans le contrat de bail (cf. les formalités page 7) ;
- > effectue les démarches nécessaires auprès de la Caf dans le cadre du droit ouvert à l'Allocation Logement.

LA CAF

- > étudie les droits des personnes ou familles demandant une aide au logement ;
- > verse régulièrement les aides au logement au locataire ou, en cas de tiers payant, au bailleur ;
- > traite rapidement les changements de situation des bénéficiaires et étudie leur impact sur leurs droits ;
- > vérifie, si besoin, que le logement répond aux conditions de décence ;
- > conseille et oriente l'allocataire et le bailleur.

L'ADIL

- > offre une information gratuite et complète aux particuliers, qu'il soit propriétaire ou locataire, sur toutes les questions afférentes au logement ;
- > permet aux propriétaires et locataires de mieux connaître leurs droits et obligations et ainsi de trouver les solutions adaptées à leur situation.



Le saviez-vous ?

Les signalements tardifs de départ du logement des locataires représentent plus d'un tiers des paiements à tort (indus) de l'aide au logement.

L'AIDE AU LOGEMENT VERSÉE PAR LA CAF



POUR QUI ?

L'aide au logement est destinée au locataire allocataire afin de réduire ses charges de logement.

Cette aide, l'Allocation Logement, peut lui être accordée :

- si le locataire remplit certaines conditions : montant du loyer, ressources, composition familiale... ;
- si le logement loué remplit certaines conditions (normes minimales de peuplement, normes de décence) ;
- constitue sa résidence principale.

QUELLES SONT LES DÉMARCHES ?

Le locataire adresse à la Caf le formulaire renseigné de demande d'Allocation Logement accompagné des pièces justificatives. En cas de colocation, le colocataire effectue une demande d'aide au logement ; celle-ci sera calculée pour chaque colocataire (sur sa propre part).

En qualité de propriétaire vous renseignez une attestation de loyer via un formulaire disponible auprès de la Caf ou en vous rendant sur le site www.caf.fr.

La Caf détermine ensuite la nature et le montant de l'aide au logement à laquelle à droit le locataire.

Si le logement est loué à un ascendant ou un descendant de vous-même ou de votre conjoint, concubin, partenaire, ceux-ci ne pourront pas bénéficier d'une aide au logement.

QUELLES SONT LES MODALITÉS DE VERSEMENT DE L'ALLOCATION LOGEMENT ?

2 options :

- > soit le versement à l'allocataire sur son compte bancaire ;
- > soit le versement au propriétaire sur son compte bancaire (le tiers payant).

Pour bénéficier du tiers payant, rien de plus simple : sur l'imprimé d'attestation de loyer, vous renseignez la partie afférente à la demande de versement direct et le transmettez à la Caf accompagné d'un RIB. L'accord du locataire n'est pas nécessaire.

L'aide au logement est alors versée sur votre compte bancaire ; le locataire vous verse la part résiduelle du loyer.

A tout moment, vous devez avertir la Caf de toutes les modifications qui interviennent telles votre changement d'adresse, votre changement de compte bancaire ou postal, le départ du locataire, la vente du logement, l'impayé de loyer...



À QUELLE ÉCHÉANCE LE DROIT À L'ALLOCATION LOGEMENT EST-IL OUVERT ?

Le droit à l'Allocation Logement est ouvert le mois suivant la date d'entrée dans le logement.

- Exemple -

Votre locataire emménage le 1^{er} septembre et sa demande d'Allocation de Logement est acceptée.

Son droit est ouvert à compter du 1^{er} octobre, et le premier versement interviendra début novembre.

Dans le cas où l'option pour le tiers payant a été choisie, compte tenu du décalage entre l'échéance du premier versement de l'aide au logement (début novembre) et celle du paiement du loyer du mois en cours (octobre), il faut distinguer deux situations :

- 1 - soit vous attendez début novembre le versement de l'Allocation de Logement sur votre compte pour l'encaissement de la part résiduelle du loyer du mois d'octobre restant au locataire ;

- 2 - soit vous sollicitez du locataire qu'il débourse sur ses fonds propres la totalité du loyer et des charges à l'échéance prévue au contrat. En reprenant notre exemple, le locataire va s'acquitter de la totalité de son loyer le 1^{er} octobre. Vous recevrez début novembre l'Allocation de Logement du mois d'octobre, versement que vous imputerez sur le loyer de novembre et le mois suivant le départ du locataire, vous recevrez un versement correspondant à ce dernier mois. Vous devez impérativement le reverser au locataire, celui-ci ayant déjà acquitté tous les loyers.

LA TÉLÉDÉCLARATION : QUAND, COMMENT ?

Chaque année au mois d'octobre la Caf vous demandera, pour la révision du droit à l'Allocation Logement, l'attestation de loyer du mois de juillet de l'année en cours.

Vous pouvez télédéclarer cette attestation sur le site internet www.caf.fr où un espace vous est dédié (**Ma Caf / Partenaires / Bailleurs / Télédéclaration des loyers**). Il est même possible de déclarer un impayé de loyer.

Pour ce faire, la Caf vous adresse en septembre par courrier votre numéro d'utilisateur et votre code confidentiel, qui sont indispensables pour vous connecter au serveur.

Pour une mise à jour rapide et simple des dossiers de vos locataires, n'hésitez pas !



Le contrat de bail et l'état des lieux

LE CONTRAT DE BAIL : POURQUOI ? COMMENT ? DURÉE ?

Pourquoi ?

Le contrat de bail définit les obligations du propriétaire et du locataire et les conditions d'occupation du logement. Sa formalisation diminue le nombre de litiges.

Comment ?

Le contrat de bail devra respecter un « contrat type », défini par décret, et comporter des mentions obligatoires (Cf. annexe 1 : Les caractéristiques du contrat de bail).

Ce contrat peut être établi directement entre vous-même et le locataire, mais aussi rédigé par un professionnel (agent immobilier, avocat, huissier...)

Etablissez-le en deux exemplaires originaux et remettez un exemplaire signé au locataire et en cas de colocation, autant d'exemplaires qu'il y a de personnes au contrat.

- Si le locataire est marié - Les deux époux sont automatiquement titulaires du contrat même si le bail a été signé par un seul des deux époux. Ainsi si l'un des deux décède ou quitte le logement, l'autre pourra se maintenir dans les lieux.

Adressez toute notification à chacun des deux époux (si vous donnez congé au locataire par exemple dans le respect des textes réglementaires).

- Si le locataire est en concubinage - Seul celui qui a signé le bail de location a des droits et obligations vis à vis du bailleur. Il est notamment responsable du paiement du loyer. Son concubin n'a pas de droit particulier, même s'il participe au paiement du loyer. Si, en revanche, les deux ont signé le bail de location, ils sont dans la même situation que deux locataires. Ainsi, si l'un des deux décide de donner seul son préavis de congé, à l'issue de celui-ci, celui qui restera dans les lieux devra assumer la totalité des obligations du bail, notamment le paiement du loyer.

- Si le locataire est pacsé - Seul celui qui a signé le bail est locataire. Si les deux noms figurent sur le bail, ils sont colocataires, c'est à dire tous les deux locataires. A tout moment, sur demande conjointe des partenaires, le bail sera réputé appartenir aux personnes liées par un PACS.

Le contrat de bail doit être établi, obligatoirement, par écrit. Toutefois, malgré cette exigence, la location verbale est valable.

Par exemple, un bail verbal ne peut, par définition, contenir de clause de révision et le montant du loyer reste fixe pendant toute la durée de la location.

De plus, la date de début de la location peut être contestée et rend difficile la délivrance d'un congé au locataire.

S'il n'y a pas eu de bail écrit établi en début de location, vous ou le locataire pouvez régulariser la situation à l'amiable et, à défaut d'accord, demander l'établissement de l'écrit au Tribunal Judiciaire.



Le contrat de bail et l'état des lieux

De plus, la date de début de la location peut être contestée et rend difficile la délivrance d'un congé au locataire.

S'il n'y a pas eu de bail écrit établi en début de location, vous ou le locataire pouvez régulariser la situation à l'amiable et, à défaut d'accord, demander l'établissement de l'écrit au Tribunal Judiciaire.

Durée ?

- La durée d'un contrat de bail est de **trois ans minimum**.

- Lorsque le bailleur est une personne morale, la durée du bail est de **6 ans minimum**. La loi n'offre la possibilité de réduire la durée du bail que si vous avez un motif d'ordre familial ou professionnel qui vous oblige à récupérer le logement avant trois ans.

Ce motif doit exister au moment de la signature du bail et être inscrit précisément dans le contrat. Il ne peut dépendre de votre simple volonté. Dans ce cas, le bail peut être signé pour une durée réduite d'une année minimum.

L'ÉTAT DES LIEUX : POURQUOI ? COMMENT ?

Pourquoi ?

L'état des lieux d'entrée permettra en cas de litige de démontrer que vous avez bien respecté à l'entrée vos obligations légales concernant la délivrance d'un logement décent. Il est obligatoire en début et en fin de location. Ne négligez pas sa rédaction. Il est important tant pour vous que pour le locataire.

Au terme de la location, l'état des lieux de sortie vous permettra de constater les éventuelles dégradations de votre logement qui seraient imputables au locataire. En l'absence de ce document, vous ne pourrez imputer aucune somme à ce titre sur le dépôt de garantie. Vos imputations seraient considérées comme non justifiées.

Enfin, l'établissement d'un état des lieux à l'entrée facilitera avec le locataire l'établissement d'un état des lieux à la sortie.

Comment ?

Vous ou le mandataire (agent immobilier, administrateur de biens, par exemple) et le locataire l'établissez ensemble sur place. Veillez à ce que chaque état des lieux soit établi dans de bonnes conditions, notamment d'éclairage.

L'état des lieux doit être constaté par écrit, sur papier libre ou sur formulaire, signé et daté par vous et le locataire, et en autant d'exemplaires que de personnes intéressées au contrat.

L'état des lieux doit être détaillé : ne vous contentez pas de termes généraux et subjectifs du type **«logement en bon état, état moyen, mauvais état»** qui peuvent donner lieu à des interprétations différentes : faites une description du logement, du sol au plafond, pièce par pièce, ainsi que des équipements tels que placards, éléments de cuisson, appareils sanitaires, sans craindre d'inscrire les détails sur la nature et l'état du logement et le fonctionnement des équipements.

LES FORMALITÉS INCONTOURNABLES



Solikaz, le réseau des propriétaires solidaires

Solikaz est la solution locative clé en main, sécurisée et avantageuse qui donne du sens aux investissements des propriétaires. Solikaz propose de confier son logement à des associations agréées par l'État qui le mettent en location à des ménages qui éprouvent des difficultés à se loger. L'association devient un intermédiaire qui sécurise et simplifie la relation entre le locataire et le bailleur.

En contrepartie d'un loyer modéré, le propriétaire bailleur qui intègre le réseau Solikaz bénéficie d'une réelle tranquillité d'esprit :



Garantie de paiement des loyers



Garantie de bon entretien du logement



Gestion locative de votre bien



Service gratuit (ou déductible des impôts)



Accompagnement personnalisé



Soutenez un projet solidaire d'insertion

Pour en savoir plus : www.solikaz.re



Qu'est ce qu'un logement décent ?

C'est un logement :

- ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des occupants et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.
- qui satisfait à toutes les caractéristiques de décence énumérées par la loi SRU du 132000/12/, et le décret 2002120- du 302002/01/. (cf annexe 2)



Vous avez des questions ? Vous avez besoin de conseils ?

N'hésitez pas à contacter **l'ADIL**.

QUELLES SONT MES OBLIGATIONS EN TANT QUE PROPRIÉTAIRE BAILLEUR ?

Vous êtes tenu de louer un logement décent, raison pour laquelle sur l'imprimé de demande d'Allocation Logement, vous devez attester sur l'honneur que le logement remplit toutes les caractéristiques de décence. Un logement non-décent ne permet pas l'ouverture du droit à l'Allocation Logement. Il en est de même si le logement fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité. La délivrance en début de location d'un logement décent n'est pas suffisante. Vous devez réaliser l'entretien qui vous incombe de par la loi. Le logement doit répondre aux caractéristiques de décence pendant toute la durée de la location.

Sachez que la Caf est habilitée à effectuer à tout moment un contrôle du logement pour lequel un droit à l'Allocation Logement est ouvert.

COMMENT LE PROPRIÉTAIRE PEUT-IL ÉVALUER QUE LE LOGEMENT RÉPOND À TOUS LES CRITÈRES DE DÉCENCE ?

Un outil simple d'utilisation, la grille d'auto évaluation, est mis à votre disposition sur le site internet www.caf.fr Vous pouvez notamment remplir cette grille avec le locataire au même moment où vous établissez ensemble l'état des lieux d'entrée.

(cf annexe 3)



Qu'est ce qu'un logement décent ?

QUE SE PASSE T-IL SI LE LOGEMENT EST NON-DÉCENT ?

Le locataire peut à tout moment vous demander par courrier (recommandé avec accusé de réception) la mise en conformité du logement qu'il occupe ; cela ne remet pas en cause la validité du bail en cours, les loyers restent dus.

En cas d'accident, votre responsabilité civile et pénale pourra être recherchée.

Si la procédure amiable n'aboutit pas sur un accord entre les parties, le locataire peut engager une procédure judiciaire laquelle peut aboutir, entre autre, à la diminution du montant du loyer.

Si la Caf vous demande de mettre en conformité le logement du locataire, alors cette demande vaudra demande de mise en conformité faite par le locataire.

Si le locataire allocataire apporte la preuve auprès de la Caf qu'une démarche a été entreprise auprès de vous afin que vous effectuiez les travaux de mises aux normes de décence, l'Allocation Logement peut être maintenue sous certaines conditions.

En revanche, il sera mis fin au tiers payant si cette option avait été choisie ; les versements s'effectueront sur le compte du locataire allocataire.

Les aides au logement seront consignées par la Caf, pour une durée de 18 mois renouvelable sous certaines conditions, et ne vous seront à nouveau versées qu'une fois les travaux de mises aux normes de décence du logement effectués.

Jusqu'à la réalisation des travaux, le locataire ne paiera que le montant du loyer diminué de la quote-part des aides au logement.

QUELLES SONT LES SANCTIONS EN CAS DE NON RÉALISATION DES TRAVAUX ?

Les pouvoirs publics peuvent vous imposer de réaliser les travaux nécessaires dans un délai déterminé, à défaut de quoi une astreinte financière d'un montant pouvant aller jusqu'à 1 000 euros par jour de retard pourra vous être réclamée.

EXISTE T-IL DES AIDES POUR RÉALISER LES TRAVAUX DANS LE LOGEMENT ?

Oui. Vous pouvez solliciter une aide à l'amélioration de l'habitat auprès de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). N'hésitez pas à prendre contact.



Montant, révision

COMMENT EST FIXÉ SON MONTANT ?

« Depuis un décret du 25 Août 2023, neuf communes de l'île sont situées en zone tendue : Sainte-Marie, Saint-Denis, La Possession, le Port, Saint-Paul, Saint-Louis, l'Entre-Deux, Saint-Pierre et le Tampon. Dans ces communes, vous êtes donc tenus de respecter le montant de l'ancien loyer à la relocation de votre logement sauf cas particuliers (vous pouvez contacter l'ADIL pour plus de renseignements). Dans les autres communes de l'île, le loyer est libre.

En contrepartie du paiement du loyer et des charges, le locataire peut vous demander une quittance, document qui indique directement le montant du loyer et des charges qu'il a payé. Vous ou votre mandataire devez alors lui transmettre gratuitement la quittance en distinguant le loyer et les charges. Avec l'accord exprès du locataire, vous pouvez procéder à la transmission dématérialisée de la quittance.



Vous souhaitez plus d'informations sur l'encadrement des loyers ?

Contactez l'ADIL au **0262 41 14 24**
ou rendez vous sur son site internet : **www.adil974.com**



ET LES CHARGES ?

Depuis le 15 septembre 2015, à la demande de votre locataire, vous devez lui transmettre le récapitulatif annuel des charges, par voie électronique ou par voie postale.

La liste des charges récupérables par le locataire est limitée. Seules les charges mentionnées par le décret N°87713-du 26.08.87 peuvent être facturées au locataire. Le « loyer charges comprises » est interdit par la loi (en meublé un forfait pour charges est possible).

Vous pouvez demander au locataire :

- soit le versement de provisions pour charges, en général chaque mois en sus du loyer.
- soit le paiement des charges sur justificatifs, au fur et à mesure que vous réglez des charges qui sont récupérables sur le locataire. Une régularisation doit être effectuée chaque année pour ajuster les versements du locataire aux dépenses réelles.

Cette seconde solution est à privilégier car il sera plus aisé pour votre locataire de payer ses charges de cette manière.

LA DÉCENCE DU LOGEMENT



Montant, révision

PUIS-JE RÉVISER LE MONTANT DU LOYER FIXÉ DANS LE CONTRAT DE BAIL ?

Le loyer peut être révisé une fois par an si une clause du bail le prévoit. A défaut de clause de révision, le montant du loyer restera fixe pendant toute la durée de la location.

« La révision du loyer ne peut être rétroactive et sera applicable à compter de la demande du bailleur ».

La révision du loyer ne se fait pas « à la louche » mais en fonction de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL).

Vous avez un délai d'un an, à compter de la date prévue pour la révision, pour en faire la demande. Passé le délai d'un an, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible. Le bailleur ne pourra plus réviser le loyer pour cette période écoulée.

L'ADIL peut calculer gratuitement la révision de votre loyer chaque année.





Le locataire ne paie plus son loyer

QUELLES SONT MES OBLIGATIONS ? QUELS SONT MES DROITS ?

Il vous faut réagir très vite ! Prenez rapidement contact avec le locataire. Cela vous permettra certainement d'éviter une procédure qui peut s'avérer longue et coûteuse. Il est plus facile de régulariser un impayé lorsque la somme reste modeste. L'impayé peut être dû à un simple oubli ou révéler de réelles difficultés de votre locataire.

Pour la Caf, l'impayé est constitué dès lors que deux échéances (charges comprises), consécutives ou non, sont totalement impayées ou lorsqu'il atteint en montant l'équivalent de ces deux mensualités.

Dès que l'impayé est constitué, vous disposez de 3 mois au plus pour en informer la Caf que ce soit par courrier (cf. annexe 4 courrier type), par téléphone, par télécopie ou par courriel en indiquant le nom et l'adresse de votre locataire, le montant et la période à laquelle correspond la dette.

Un signalement tardif vous expose au risque d'avoir à rembourser les versements indus.

>> Si l'Allocation Logement est versée à l'allocataire :

la Caf vous notifiera que vous disposez d'un délai de 3 mois pour solliciter le versement direct de l'aide (tiers payant). Si la Caf dispose de vos coordonnées bancaires, elle versera automatiquement l'aide sur votre compte. En l'absence de réponse de votre part ou si vous refusez le versement direct, l'aide sera suspendue dès le mois suivant.

La Caf vous notifiera, ainsi qu'au locataire, que vous devez conclure ensemble un plan d'apurement (cf. annexe 5) de la dette locative dans un délai de six mois. L'aide au logement continue de vous être versée pendant toute la durée du plan tant que ce dernier est respecté.

L'IMPAYÉ DE LOYER



Le locataire ne paie plus son loyer

QU'EST CE QU'UN PLAN D'APUREMENT ?

C'est un accord amiable conclu entre le propriétaire et le locataire pour le remboursement de la dette de loyer. Cet accord donne lieu à un plan de remboursement avec un échéancier qui permet d'étaler, dans le temps, le règlement de la dette. Il doit tenir compte de la situation financière du locataire et du montant de la dette, afin d'éviter tout autre incident de paiement.

Si le plan d'apurement n'est pas établi dans les 6 mois, la Caf saisira le Fonds de Solidarité au Logement (FSL) et la Commission de Coordination des Actions de Préventions des Expulsions (CCAPEX) afin qu'une solution soit apportée en réponse au préjudice que vous subissez.

>> Si l'Allocation Logement vous est versée directement (tiers payant) :

le maintien de l'aide au logement est automatique. Les modalités énoncées précédemment concernant le plan d'apurement s'appliquent dans les mêmes termes.





Impayé de loyer, le numéro vert local « **Allô ! loyers impayés 974** » est là



0 800 000 234

Service gratuit
+ prix appel

Perte d'emploi, accident de la vie, baisse de revenus sont autant de raisons qui peuvent entraîner des difficultés à régler les charges et notamment le loyer.

L'ADIL (Agence Départementale d'Information pour le Logement) et l'association ESF Réunion, dans le cadre du SAPEX (Service d'Accompagnement et de Prévention des Expulsions Locatives), ont mis en place une plateforme téléphonique à destination des propriétaires bailleurs et locataires concernés par un impayé de loyer.

L'objectif est de les informer sur leurs droits et devoirs et de les accompagner dans les démarches à réaliser.

«**Allô ! Loyers impayés 974 !**» est un numéro gratuit (**0 800 000 234**), ouvert du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00. Un juriste répondra à vos questions.





par le locataire

QUELLES SONT MES OBLIGATIONS ? QUELS SONT MES DROITS ?

Le locataire doit utiliser paisiblement le logement, en respectant la destination qui lui a été donnée par le bail, ainsi que le règlement de copropriété. Si le bail prévoit que le logement est à usage d'habitation exclusivement, le locataire ne peut y exercer accessoirement une activité professionnelle quelconque.

LE LOCATAIRE DOIT-IL CONTRACTER UNE ASSURANCE HABITATION ?

Oui. Il doit s'assurer contre les risques locatifs (principalement, dégâts des eaux, incendie, explosion et éventuellement vol des équipements) ; vous êtes en droit de lui demander, chaque année, un justificatif de son assurance. Pour autant, l'assurance du locataire ne couvre le logement que contre les actes dont il pourrait être responsable et vous avez intérêt à assurer votre bien contre les autres risques, notamment cycloniques.

En cas de défaillance du locataire et après une mise en demeure infructueuse, vous pouvez souscrire une assurance pour son compte et à ses frais. Pour les modalités de mise en œuvre, vous pouvez vous rapprocher de l'ADIL.

QUE SE PASSE T-IL SI DES TRAVAUX SONT NÉCESSAIRES ? LE LOCATAIRE PEUT-IL S'Y OPPOSER ?

Le locataire ne peut s'opposer aux travaux de réparation ou d'entretien du logement, ni aux travaux d'amélioration des parties communes ou aux travaux d'amélioration de la performance énergétique qui nécessitent une intervention dans son logement. Si ces travaux durent plus de 21 jours, il peut vous demander une diminution proportionnelle du loyer ; s'ils rendent le logement inhabitable, le locataire peut résilier le bail.

QUI EFFECTUE LES MENUES RÉPARATIONS ?

Le locataire effectue les menues réparations et les réparations d'entretien courant (ex : réparation des boutons et poignées de portes, des gonds, remplacement des tuyaux flexibles de douches). Le décret n°87712- du 26 août 1987 précise l'entretien qui revient au locataire. Toutes les réparations rendues nécessaires par un usage «anormal» du logement sont également à la charge du locataire.

Vous prendrez en charge les réparations importantes, ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure.



LE LOCATAIRE PEUT-IL CÉDER LE BAIL SANS MON ACCORD ?

Non. Le locataire ne peut pas céder ou sous-louer le logement sans votre accord écrit.

QUE SE PASSE T-IL LORSQUE LE BAIL ARRIVE À SON TERME ?

En l'absence de congé délivré par vous ou votre locataire, le bail est reconduit pour 3 ans par tacite reconduction. Il n'est pas nécessaire de refaire un nouveau contrat : la reconduction de la location se fait aux conditions du bail initial.

PUIS-JE DONNER CONGÉ AU LOCATAIRE ? SI OUI, QUANT ET COMMENT ?

Vous pouvez donner congé au locataire à la condition de motiver. La loi limite à trois les motifs du congé :

- pour occuper le logement à titre principal pour vous même ou certains membres de votre famille ;
- pour le vendre ;
- pour un motif sérieux et légitime (par exemple : le locataire paie très irrégulièrement son loyer)

Le congé ne peut être délivré que pour l'échéance du contrat. Le congé doit toujours être donné par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de 6 mois minimum avant la fin du bail.

QUAND LE LOCATAIRE PEUT-IL DONNER CONGÉ ET QUELLES SONT LES OBLIGATIONS ?

Le locataire peut donner congé à tout moment, en cours de bail, avec un préavis de 3 mois. Ce délai est réduit à un mois dans les situations :

- de mutation ;
- de perte d'emploi ;
- de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou de premier emploi ;
- si son état de santé justifie un changement de domicile ;
- s'il est bénéficiaire du RSA ou de l'AAH ;
- s'il est attributaire d'un logement social.
- si le logement est situé dans une zone tendue

Pour bénéficier de ce délai réduit, le locataire doit préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé. Le délai de préavis court à compter de la réception de la lettre recommandée avec avis de réception, de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre contre récépissé ou émargement.



QUELLES SONT LES MODALITÉS DE RESTITUTION DU DÉPÔT DE GARANTIE ?

Si un dépôt de garantie vous a été versé par le locataire à la signature du bail, le délai de restitution est de 1 mois maximum après la remise des clés, lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée. Dans le cas contraire, le délai de restitution est de 2 mois après la remise des clés. Le dépôt de garantie doit être remboursé au locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes justifiées par un devis que doit le locataire au titre, notamment, des charges ou dégradations dues à un usage anormal du logement et dûment constatées lors de l'état des lieux de sortie. Les dégradations dues à la vétusté ne sont, en revanche, pas imputables au locataire.

► Le délai de restitution du dépôt de garantie est de 1 mois maximum après la remise des clés, lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée. Dans le cas contraire, le délai de restitution est de 2 mois maximum après la remise des clés.

La remise des clés peut se faire en mains propres au bailleur ou à son mandataire, ou par lettre recommandée avec avis de réception. A la remise des clés, le locataire doit vous indiquer, ou à votre mandataire, l'adresse de son nouveau domicile.

A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10% du loyer hors charges par mois de retard dans la restitution. Toutefois, cette majoration de 10% n'est pas due lorsque le locataire ne vous a pas transmis sa nouvelle adresse.



Vous avez des questions ? N'hésitez pas à contacter l'**ADIL**, ses conseillers juristes vous renseigneront.





Amiable : Fait d'agir par la voie de la conciliation sans procédure judiciaire.

Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) : établissement public administratif ayant pour mission de promouvoir l'amélioration de la qualité du parc existant de logements privés. A La Réunion, pour effectuer cette mission, l'ANAH accorde des aides financières uniquement aux propriétaires bailleurs.

Attestation de loyer : Document établi par le bailleur qui indique le montant du loyer demandé pour le logement.

Bailleur : Propriétaire d'un bien qui loue ou qui donne à louer son bien.

Bail de location : Contrat entre un bailleur et un locataire fixant les conditions de la mise à disposition d'un local ou ensemble de locaux pour une certaine durée.

Commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) : Mise en place dans chaque département, elle est compétente pour l'ensemble des impayés locatifs. Elle examine également les expulsions locatives non liées à des impayés (ex : troubles de voisinage). Elle émet des avis aux instances décisionnelles et des recommandations à l'intention des partenaires œuvrant à la prévention des expulsions.

Etat des lieux : Descriptif de l'état d'un bien loué qui doit être établi quel que soit le type de location lors de la remise des clés au locataire et lorsque celui-ci remet les clés au propriétaire. C'est en effectuant le comparatif entre les deux que le bailleur pourra demander réparation des éventuelles détériorations causées par le locataire.

Fonds de Solidarité au Logement (FSL) : Dispositif créé par la loi n° 90449- du 31 mai 1990 dite loi BESSON visant à la mise en œuvre du droit au logement. Le FSL est institué dans chaque département et requiert la collaboration de différents partenaires. Il permet d'allouer des aides financières aux ménages qui éprouvent des difficultés pour accéder à un logement ou pour s'y maintenir et il propose des mesures d'accompagnement social. Il a pour finalité d'insérer à terme durablement des personnes dans un logement décent et indépendant.

LEXIQUE



Impayé de loyer : Non règlement de la charge de logement. Celle-ci peut concerner le loyer et/ ou les charges pour une location.

Quittance : Document délivré par le bailleur attestant du paiement du loyer et des charges.

RIB : Relevé d'identité bancaire fourni par les organismes financiers.

Tiers payant : Paiement direct sur le compte du propriétaire par la Caf de l'aide au logement à laquelle le locataire ouvre droit. Le propriétaire déduit cette somme du montant du loyer. Le locataire ne doit alors que la part restante du loyer.



Bonne pratique !

Si la Caf dispose déjà de vos coordonnées bancaires, elle vous versera automatiquement l'Aide au Logement. Vous avez toutefois la possibilité d'informer la Caf que cette option ne vous convient pas.



CONTACTS



SAINTE-MARIE SIÈGE

412 rue Fleur de Jade
CS 61038 - 97833 - Sainte-Marie Cedex

Site internet
www.caf.fr

24h/24, 7j/7



32 30

Service gratuit
+ prix appel

- L'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL)

Renseignements gratuits sur le droit du logement par téléphone ou sur rendez-vous dans toutes les communes du Département - 24, Rue Henri VAVASSEUR - 97400 SAINT-DENIS
Tél : 02 62 41 14 24 - www.adil974.com

- **L'Agence d'Insertion à Vocation Sociale (AIVS)** mobilise une offre de logements des parcs locatifs privés pour répondre aux besoins des ménages les plus démunis.

Siège : 10 Rue Jacob - 97400 SAINT-DENIS
Tél : 0262 21 21 81

Antenne Sud : 145 Bis Rue Marius et Ary Leblond - 97410 SAINT-PIERRE
Tél : 0262 70 77 10

- **Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS)** de votre commune de résidence

- **L'Agence Régionale de Santé de l'Océan Indien**
- 2 Bis, Avenue Georges Brassens - 97408 SAINT-DENIS - Tél : 0262 97 90 00

- **La Commission Départementale de Conciliation (CDC) DEETS** - 112 rue de la République, 97400 SAINT-DENIS.
Tél : 0262 94 07 07

- **L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)**
Rattachée à la DEAL, l'ANAH peut vous aider à financer les travaux d'amélioration du logement que vous louez - 2 Rue Juliette Dodu 97706 SAINT-DENIS Messag Cedex 9
Tél : 0262 40 28 12 -
www.reunion.developpement-durable.gouv.fr

- **Le Tribunal Judiciaire de Saint-Denis**
Palais de Justice - 28, Rue André Malraux - 97400 SAINT-DENIS - Tél : 0262 40 23 45

- **Le Tribunal Judiciaire de Saint-Paul**
Centre d'Affaires de Savannah - 12 Rue Jules Thirel - BP 121 - 97 862 SAINT-PAUL Cedex
Tél : 0262 45 33 50

- **Le Tribunal Judiciaire de Saint-Pierre**
28, Rue Augustin Archambaud - 97410 SAINT-PIERRE - Tél : 0262 96 10 00

- **Le Tribunal Judiciaire de Saint-Benoît**
2 et 4, Rue Philibert - 97470 SAINT-BENOÎT
Tél : 0262 50 37 29

- **L'Association Réunionnaise d'Aide Judiciaire aux Famille (ARAJUFA)**
Secteur Nord : Palais de Justice - 28, Rue André Malraux - BP 338 - 97494 SAINTE-CLOTILDE Cedex - Tél : 0262 40 22 27
Secteur Sud : Palais de Justice - 28, Rue Augustin Archambaud - 97410 SAINT-PIERRE - Tél : 0262 25 12 83

- **Action Logement**
Agence 97 rue de la République - 97400 SAINT-DENIS - Tél : 0262 90 22 60

ANNEXE 1 - Les caractéristiques du contrat de bail



À partir du 012015/08/, le bail (contrat de location) d'un logement loué à titre de résidence principale doit respecter les clauses du bail type tel que défini par le décret du 292015/05/.

Pour mettre en location son logement, le propriétaire doit conclure avec le locataire un bail, établi par écrit, en autant d'exemplaire qu'il y a de parties (propriétaire, locataire et colocataire, caution).

CERTAINES CLAUSES OBLIGATOIRES DOIVENT ÊTRE MENTIONNÉES DANS LE BAIL

- le nom et l'adresse du propriétaire et de son mandataire éventuel ;
- le nom du locataire ;
- la durée de la location et la date à partir de laquelle le locataire dispose du logement ;
- la description du logement et de ses annexes (cave, garage, jardin ou autres) ainsi que la surface habitable ;
- la liste des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication,
- l'énumération des parties communes ;
- la destination du local loué, c'est-à-dire l'usage qui en sera fait : habitation ;
- le montant du loyer TTC, le montant du loyer hors charge et le montant des charges ;
- les termes de paiement du loyer et les conditions de sa révision éventuelle ;
- le cas échéant, le montant et la date du dernier loyer acquitté par le précédent locataire (s'il a quitté le logement il y a moins de 18 mois) ;
- le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu (limité à un mois de loyer sans les charges non révisable). Si le loyer est payable par trimestre, le propriétaire ne peut pas demander de dépôt de garantie ;
- la nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin de la dernière location
- les clauses résolutoires (non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, ou la non-souscription d'une assurance des risques locatifs
- Autres conditions particulières

CAUTIONNEMENT

Le propriétaire peut demander la caution d'un tiers (famille, ami, ...), si c'est un particulier ou une société civile familiale et s'il n'a pas souscrit une assurance ou une garantie couvrant les risques des impayés.

Si le propriétaire est une personne morale (entreprises, société d'assurance, associations,...), il peut demander la caution de certains organismes (ex : FSL).

Si le locataire est étudiant ou apprenti, le propriétaire, quel qu'il soit, est autorisé à cumuler les garanties (cautionnement et assurance).

La personne se portant caution doit signer et reproduire de sa main les mentions (montant du loyer et les conditions de sa révision en chiffres et en lettres ; une mention exprimant clairement qu'elle a connaissance de la nature et de l'étendue de son engagement ;

CLAUSES INTERDITES

Certaines clauses sont interdites. Même si elles figurent dans le contrat, elles sont nulles ; c'est notamment le cas de toute clause qui :

- impose au locataire la souscription d'une assurance habitation après d'une compagnie choisie par le propriétaire ;
- oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du logement, à laisser visiter le logement les jours fériés ou plus de deux heures par jour les jours ouvrables ;
- impose comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique ;
- prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation des parties communes de l'immeuble
- prévoit la résiliation de plein droit du bail pour d'autres motifs que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, ou la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ;
- interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle ;
- interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ;
- impose au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ;
- prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement ;
- prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à 3 ans (6 ans si le propriétaire est une personne morale : société, compagnie d'assurance, ...)

ANNEXE 2 - Caractéristiques d'un logement décent (décret n°2002-120 du 30 janvier 2002)

LES CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT CONCERNANT LA SÉCURITÉ ET LA SANTÉ DES LOCATAIRES :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre ainsi que celui de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques.
2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons sont dans un état conforme à leur usage.
3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires.
4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement.
5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.
6. Les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

LES ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT ET DE CONFORT QUE LE LOGEMENT DOIT COMPORTER :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Dans les départements d'outre-mer cette condition n'est pas obligatoire.
2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires.
3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon.
4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude (pas d'obligation dans les DOM) et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées.
5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comprenant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.
6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

LES NORMES DE SURFACE ET DE VOLUME (NORMES MINIMALES D'HABITABILITÉ) :

Le logement doit disposer au moins :

- soit, d'une pièce principale d'une surface habitable au moins égale à 9 m² et d'une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m,
- soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.

ANNEXE 3 - Grille d'auto-diagnostic

J'évalue la non-décence de mon logement

Précision : cette liste n'est pas exhaustive. Seul le décret du 30 janvier 2002 définit toutes les caractéristiques du logement décent. Ce document est disponible sur www.caf.fr

NOM : Prénom :

N° d'allocataire :

Adresse :

Téléphone fixe : GSM :

Les signes de non-décence repérés **(cochez les cases qui vous concernent)**

1. L'accès au logement et le logement dans sa globalité

- La toiture n'est pas étanche
- Présence d'infiltrations, d'humidité et/ou de moisissure dans certaines pièces
- Les fenêtres ne sont pas étanches à l'eau
- Les plafonds présentent un risque de chute de matériaux
- La rampe de l'escalier est en mauvais état
- Les escaliers sont dangereux
- Les garde-corps sont descellés ou inexistantes
- Les revêtements sont dégradés
- Les canalisations d'eau sont abîmées
- Les fils électriques sont dénudés
- Les prises et interrupteurs sont détériorés
- L'éclairage est insuffisant

2. Les pièces principales

- Absence de fenêtre dans une pièce
- L'éclairage naturel est insuffisant
- Les fenêtres ne s'ouvrent pas sur l'extérieur
- L'aération des pièces est insuffisante
- Absence de prise électrique ou d'éclairage
- L'éclairage électrique est défectueux
- L'installation électrique ne permet pas le fonctionnement des appareils ménagers courants
- La surface habitable est inférieure à 9 m² ou

le volume habitable inférieur à 20 m³

3. La cuisine

- Absence de coin cuisine
- Absence d'évier
- Il n'y a pas d'évacuation des eaux usées
- La pression et le débit de l'eau sont insuffisants
- Absence d'alimentation en eau potable
- L'aménagement ne permet pas de recevoir un appareil de cuisson
- Les réseaux de branchements d'électricité et de gaz ne sont pas en bon état de fonctionnement
- Absence d'éclairage
- Absence de prise de terre empêchant l'utilisation d'un appareil électroménager

4. Les sanitaires

- Les réseaux de branchements d'électricité et de gaz ne sont pas en bon état de fonctionnement
- Absence de séparation entre les WC, la cuisine ou la salle à manger
- La pression et le débit de l'eau sont insuffisants
- Absence de siphon
- L'évacuation est défectueuse
- Absence de grille d'aération

Je souhaite que la Caf m'accompagne dans mes démarches.

J'autorise les services compétents à réaliser un diagnostic dans mon logement, si nécessaire.

Date :/...../.....

Signature :



Une fois ce document dûment complété, renvoyez-le à la Caisse d'Allocations Familiales

412 rue Fleur de Jade - CS 61038 - 97833 Sainte-Marie Cedex

ANNEXE 4 - Modèle de courrier pour signaler à la Caf un impayé de loyer

Dénomination du propriétaire

Adresse

Code postal - ville

Caf de La Réunion

412 rue Fleur de Jade

CS 61038

97833 Sainte-Marie Cedex

Fait le/...../..... à

Objet : impayé de loyer

Madame, Monsieur,

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/...../..... à/...../..... ne sont pas payés, soit une dette de : euros.

Vous trouverez ci-joint mon relevé d'identité bancaire et je vous remercie de bien vouloir tenir compte de cet impayé de loyer.

Restant à votre disposition pour tout autre complément d'information,

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Nom et signature

ANNEXE 5 - Modèle de plan d'apurement

Nom du locataire ou du bailleur

Adresse

Code postal - ville

Caf de La Réunion

412 rue Fleur de Jade

CS 61038

97833 Sainte-Marie Cedex

Objet : Plan d'apurement de la dette locative

Monsieur le Directeur,

Je soussigné : Monsieur/Madame (nom, prénom de l'allocataire)

- N° d'allocataire :

- Résidant à :

M'engage :

- à rembourser au bailleur ma dette locative s'élevant à euros par versements mensuels d'un montant de euros, à compter du/...../..... jusqu'au/...../.....
- à acquitter régulièrement à mon propriétaire ou bailleur, le montant de mon loyer courant aux échéances prévues.

Le bailleur :

- signalera à la Caf les manquements au respect de ce plan d'apurement
- s'engage à ne pas mettre en œuvre ou à suspendre toutes les poursuites judiciaires à l'encontre du locataire pour toute la durée de ce plan et sous réserve de son exécution.

A le/...../.....

A le/...../.....

Signature du locataire allocataire

Signature du propriétaire ou bailleur



GUIDE PRATIQUE

DU PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

caf·fr



Rejoignez nous sur Facebook

<https://www.facebook.com/cafreunion974>



32 30

Service gratuit
+ prix appel

**Caisse d'Allocations Familiales
de La Réunion**

412 rue Fleur de Jade - CS 61038
97833 Sainte-Marie Cedex



adil
de La Réunion

