

GUIDE DU BAILLEUR



Préambule

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

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 œuvrent également en faveur de l'amélioration du cadre de vie des familles en luttant contre la non-décence des logements. Elles contribuent par ailleurs à la prévention des impayés locatifs et jouent également un rôle dans la prévention des expulsions.

De votre côté, vous remplissez vos obligations et 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 et partenariale entre vous, votre locataire et la Caf.

Vous avez des questions supplémentaires ou vous souhaitez une relation privilégiée, simple et sécurisée avec votre Caf : rendez-vous sur caf.fr > Espace Partenaires > offre bailleurs.

Sommaire

Bailleur, locataire allocataire, Caf : comment faciliter les relations ?	4
Ce qu'il faut savoir	6
Que faire si votre locataire ne paie plus son loyer et/ou ses charges ?	12
Quelques situations particulières	17
Votre relation numérique avec la Caf	20
Annexes	21
Lexique	24
Contacts	25

Bailleur, locataire/allocataire, Caf : comment faciliter les relations ?

Pour des relations constructives entre bailleur, locataire et Caf, chacun doit respecter un certain nombre d'engagements :

- > 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.

Le bailleur

- Loue un logement décent (décret N°2002-120 du 30 janvier 2002) : le logement loué peut être vide ou meublé, ou être une chambre d'hôtel, une pièce unique non munie d'un Wc.
- 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.
- Rembourse mensuellement, en cas de tiers payant, au locataire la part d'aide au logement dépassant le montant du loyer et des charges quand cette aide lui est supérieure.
- Signale rapidement tout impayé de loyer et/ou de charges.
- Signale à la Caf, dès son départ, que le locataire a quitté son logement.
- Signale à la Caf toute fin de gestion du logement et tout changement de coordonnées personnelles.
- Rembourse à la Caf, en cas de tiers payant, les montants de l'aide au logement d'un locataire, perçue par erreur, après la fin du bail.

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

- Doit payer régulièrement son loyer et ses charges de logement.
- Déclare à la Caf dans les délais les plus brefs tous changements de situation professionnelle, familiale, de changement d'adresse, pour que celle-ci puisse actualiser ses droits.
- Répond rapidement à toute demande d'information ou de justification formulée par la Caf.
- Signale à la Caf toute difficulté dans le règlement de ses loyers et charges.

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, etc.
- Verse régulièrement les aides au logement au locataire ou en cas de tiers payant au bailleur.
- Traite rapidement les changements de situation des bénéficiaires (baisse ou hausse des ressources de l'allocataire) 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.

Ce qu'il faut savoir

Bailleur, votre logement doit répondre à des normes de décence

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain vous impose de louer à votre locataire un logement décent, c'est-à-dire ne présentant aucun risque manifeste pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Qu'est-ce qu'un logement décent : la réglementation

Les critères de décence du logement sont définis par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Le logement doit répondre à des normes de confort et de sécurité :

- 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) et d'évacuation des eaux usées ;
- 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 ;
- il ne doit pas avoir fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.

Si votre logement ne répond pas à ces normes de décence

Vous avez l'obligation de réaliser les travaux nécessaires pour rendre le logement décent. Votre locataire est en droit d'exiger la mise en conformité du logement, dans le cadre d'une procédure amiable. Si vous n'avez effectué aucun travaux de mise aux normes de décence, il est en droit d'engager une procédure judiciaire auprès du tribunal d'instance de son lieu de résidence.

Vous avez l'obligation de signaler à la Caf la non-décence du logement lors de l'entrée dans les lieux de votre locataire ou durant la période de location.

La Caf est habilitée à vérifier à tout moment, par une visite sur place, le respect des normes de décence des logements occupés par un locataire bénéficiaire d'une aide au logement. Si le logement est constaté non-décent, l'aide au logement ne sera plus versée par la Caf (elle est conservée) jusqu'à la réalisation des travaux, dans la limite de 18 mois. Durant cette période le locataire ne doit s'acquitter que du loyer résiduel (montant mensuel du loyer et de charges moins le montant de l'aide au logement). Le bailleur ne peut réclamer davantage et il a l'obligation de délivrer chaque mois à son locataire un reçu mentionnant le montant résiduel payé.

Attention !

Votre locataire doit s'acquitter uniquement du loyer résiduel (loyer + charges – aides au logement)

Exemple :

Montant total du loyer : 570 € (loyer 450 € + charges 120 €)

Aide au logement : – 250 €

Loyer résiduel = 320 €

Une fois les travaux engagés, vous devez informer la Caf, au plus tard un mois avant la fin des travaux. Une vérification de la mise en conformité du logement aux normes de décence sera effectuée par la Caf.

- Si le logement est décent, le paiement de l'aide au logement ainsi que son rappel des sommes conservées par la Caf sont reversées sur votre compte bancaire.
- Si le logement est constaté toujours non-décent au terme du délai de 18 mois, les sommes d'aide au logement conservées par la Caf ne sont pas reversées et l'aide au logement est définitivement perdue. Des cas de dérogation peuvent permettre d'obtenir un délai supplémentaire.

Attention !

Le logement que vous louez ne doit pas être un local par nature impropre à l'habitation.

Vous ne pouvez donc pas louer pour y habiter : un garage, une cave, des combles, une boutique, un cabanon de jardin, une pièce dépourvue d'ouverture sur l'extérieur, et autre locaux non aménagés aux fins d'habitation.

Il n'y a pas de droit à l'allocation logement si vous louez un tel local. Si une aide au logement a été versée, son montant doit être remboursé à la Caf.

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

Votre 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 en tiers-payant.

Les conditions de versement des aides au logement Caf

Pour bénéficier d'une aide au logement, votre locataire, son conjoint (ou concubin) ou une personne à sa charge doit :

- occuper le logement comme résidence principale (au moins 8 mois par an) ;
- payer un minimum de loyer et avoir des ressources peu élevées.

Afin de favoriser une meilleure corrélation entre la composition du ménage, ses ressources, la taille du logement et le loyer, l'aide au logement diminue progressivement à partir d'un premier plafond de loyer et est supprimée au-delà d'un second plafond.

Votre locataire ne doit pas être :

- un de vos parents, grands-parents, arrière-grands-parents, enfants, petits-enfants, arrière-petits-enfants, ni de votre conjoint ou concubin.
- rattaché au foyer fiscal de ses parents, lorsque ces derniers sont assujettis à l'impôt sur la fortune (Isf) ou l'impôt sur la fortune immobilière (Ifi).

De même, votre locataire, son conjoint ou concubin ou pacsé, ou l'un de leurs ascendants (parents, grands-parents) ou descendants (enfants, petits-enfants), ne doit pas détenir tout ou partie de la propriété ou de l'usufruit du logement loué, y compris par l'intermédiaire d'une société (si le nombre de parts est supérieur ou égale à 10 %) (loi Alur).

Si votre locataire quitte le logement sans respecter le préavis, l'aide au logement doit être interrompue à la date réelle du départ de votre locataire. Il est donc impératif que vous informiez la Caf dans les meilleurs délais.

Deux types d'aide existent

- Le logement est conventionné : vous avez signé avec la Direction départementale des territoires et de l'emploi (Ddte), 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). À 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. Si le montant mensuel de l'aide au logement est inférieur à un seuil fixé par décret, il n'est pas versé, sauf pour certaines Apl locatives éligibles à la réduction de loyer de solidarité.

Deux modalités de paiement des aides au logement

- L'aide personnalisée au logement (Apl) vous est versée directement (tiers payant) par la Caf. Dans ce cas, votre locataire vous verse la part restante de loyer (le résiduel). Le versement de l'Apl s'effectue le 25 du mois concerné.
- L'allocation de logement (Al) est versée à votre locataire par la Caf.

L'Al peut toutefois vous être versée directement, si vous en faites la demande auprès de la Caf ou si vous avez déjà autorisée la Caf à procéder de cette manière pour une autre location vous appartenant. Le versement de l'Al s'effectue, à terme échu, le 5 du mois suivant. Par exemple, l'aide du mois de mars est versée le 5 avril.

Le tiers payant

Pour simplifier les relations entre le locataire et le bailleur et prévenir les impayés de loyer, l'aide est versée directement au bailleur (s'il en fait la demande).

Pour l'Apl, le tiers payant est systématique.

Attention !

Si vous percevez directement de la Caf l'aide au logement (Apl ou Al), vous devez la déduire du montant du loyer et des charges, l'allocataire devant s'acquitter de la part restante.

Vous devez déclarer le loyer (du mois de juillet) 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 caf.fr > Espace Partenaires > offre bailleurs selon des modalités communiquées par votre Caf.

Ce dispositif est très simple d'utilisation :

- il vous dispense d'un retour par courrier de vos attestations de loyer ;
- il permet de 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 recevez, dans le courant du dernier trimestre de l'année, une attestation de loyer papier à compléter et à renvoyer à votre Caf.

Que faire si votre locataire ne paie plus son loyer et/ou ses charges ?

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

Un incident de paiement peut être un simple oubli de la part du locataire ou un impayé exceptionnel. Il peut également révéler de réelles difficultés financières du locataire. Dans tous les cas, sans tarder, vous devez prendre contact avec lui afin de rechercher une solution amiable. Vous devez proposer au locataire un plan d'apurement¹, avec un étalement de la dette. Ce plan d'apurement permet au locataire de conserver son droit à une aide au logement.

Deux situations peuvent se présenter

> Vous recevez directement sur votre compte bancaire (tiers payant) l'aide au logement de votre locataire.

Lorsque le cumul des sommes impayées atteint 2 fois le montant du loyer + les charges, après déduction de l'aide au logement, l'impayé est constitué.

Exemple :

Pour un loyer de 280 euros avec des charges de 20 euros et une aide au logement de 50 euros, l'impayé est constitué dès que son montant atteint 500 euros : $2 \times ((280 \text{ €} + 20 \text{ €}) - 50) = 500 \text{ €}$

> Le locataire perçoit directement l'aide au logement

Lorsque le cumul des sommes impayées atteint 2 fois le montant du loyer + les charges, l'impayé est constitué.

Exemple :

Pour un loyer de 280 euros avec des charges de 20 euros, l'impayé est constitué dès que son montant atteint 600 euros : $2 \times (280 \text{ €} + 20 \text{ €}) = 600 \text{ €}$

¹. Voir annexe n° 1 : le plan d'apurement p. 21

Dans les deux cas, dès que l'impayé est constitué, vous devez signaler cet impayé¹ à la Caf dans les 2 mois suivant sa constitution, avec le nom et l'adresse de votre locataire, le montant et la période de la dette.

Vous pouvez faire ce signalement à tout moment sur caf.fr > Espace Partenaires > offre bailleurs. Cette information sera traitée rapidement.

Si vous ne pouvez effectuer le signalement sur caf.fr, vous pouvez utiliser le modèle joint en annexe.

Attention !

Le défaut de signalement peut entraîner sanctions et pénalités.

Le traitement des situations d'impayés : l'action de la Caf, du bailleur et du locataire.

Dès que l'impayé est constitué, si vous ne bénéficiez pas encore du tiers-payant et si le logement n'a pas fait l'objet d'un constat de non décence, la Caf vous propose la mise en place du tiers payant. Vous disposez alors d'un délai de 2 mois pour faire connaître votre accord ou votre refus, votre silence valant refus. Dans l'attente de votre réponse, le versement à votre locataire est maintenu.

Attention !

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

1. Voir annexe n°2 : Modèle pour déclarer un impayé de loyer p. 17

Selon le montant de l'impayé et la capacité de remboursement de votre locataire, la Caf dispose de trois possibilités :

- solliciter les parties (bailleur/locataire) pour la mise en place d'un plan d'apurement ;
- saisir un dispositif d'aide aux impayés de votre département (exemple : le Fonds de solidarité logement) auprès duquel votre locataire peut solliciter une aide financière, un accompagnement social et budgétaire... Il faut savoir que chaque département a son propre fonctionnement et règlement intérieur ;
- décider de proposer au bailleur et à l'allocataire de recourir à une procédure de traitement simplifiée de l'impayé si le montant de l'impayé est inférieur ou égal à 100 € lors du signalement de l'impayé à la Caf.

La phase amiable : l'élaboration d'un plan d'apurement entre vous et votre locataire

Vous devez trouver avec votre locataire des modalités de règlement de la dette, vous mettez en place un plan d'apurement (cf : annexe n°1, p.21).

Ce plan d'apurement est signé par les deux parties (locataire et propriétaire). Il doit être transmis à la Caf dans un délai maximum de 4 mois (si l'aide au logement est versée au locataire et que vous avez refusé le tiers payant) ou 6 mois si vous percevez l'aide. Durant cette période, dite période conservatoire, l'aide au logement est maintenue.

Le plan est recevable quelle que soit sa durée, à condition qu'il soit approuvé par la Caf qui vérifie que le locataire a la capacité financière de le respecter. Le maintien de l'allocation de logement en votre faveur est possible durant toute la durée du plan d'apurement de la dette, cette période est appelée période conventionnelle.

La Caf vérifie tous les 6 mois, au moyen d'une attestation qui vous est adressée, la bonne exécution du plan d'apurement, ainsi que le paiement de la dépense courante de logement par votre locataire.

Si aucune proposition de plan d'apurement n'est transmise à la Caf, un dispositif d'aide aux impayés (Fonds de solidarité logement¹), étudiera la situation dans un délai de 3 mois. Durant ce délai la Caf maintient le versement de l'aide au logement.

En l'absence de décision du dispositif d'aide aux impayés (Fonds de solidarité logement), la Caf notifie au bailleur et au locataire la mise en place d'un plan d'apurement par défaut sur 36 mois et l'obligation de paiement de la dépense courante de logement.

Échec de la procédure : votre locataire ne paie plus son plan d'apurement

Vous êtes tenu d'informer à tout moment la Caf du non-respect des engagements prévus quant à l'apurement de la dette et au paiement de la dépense courante de logement.

En cas de difficultés dans l'exécution du plan, la Caf :

- peut vous solliciter à nouveau ainsi que votre locataire afin de réviser le plan d'apurement sous forme d'avenant. Cet avenant devra être signé par les deux parties et doit être renvoyé à la Caf sous 3 mois ;
- peut saisir le Fonds de solidarité logement (Fsl). L'absence de réponse du Fsl n'ouvre pas droit au plan d'apurement par défaut ;
- décide du maintien du versement de l'Al si l'allocataire s'acquitte du paiement de sa dépense courante de logement ;
- alerte la commission de coordination et des actions de prévention des expulsions locatives (Ccapex²) de votre département.

1. Cf annexe n°1 Quelques définitions : le Fonds de solidarité logement (Fsl) p. 21

2. Cf annexe n°1 Quelques définitions : la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (Ccapex) p. 21

En l'absence de production d'un avenant au plan d'apurement, la Caf peut :

- maintenir le droit à l'aide au logement en cas de paiement des dépenses courantes de logement ;
- suspendre le versement de l'Al et récupérer les mensualités d'Al correspondant à ces dépenses de logement impayées, depuis la date de début du non-paiement et uniquement pour les périodes dites de maintien à titre conditionnel.

Toutefois, si l'allocataire est en situation sociale difficile et qu'il s'acquitte de la moitié de la dépense courante de logement, déduction faite de l'Al, la Caf peut sur la base des recommandations de la Ccapex décider du maintien de l'Al et donc de ne pas procéder à la récupération précitée.

Quelques situations particulières

Plusieurs locataires habitent votre logement : la colocation

Une colocation correspond à la cosignature 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 colocataires.

Chaque colocataire doit payer sa propre part de loyer.

Chaque colocataire 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 colocataire pour lui permettre de réétudier le droit des occupants. Vous pouvez effectuer ce signalement à tout moment et rapidement sur caf.fr > Espace Partenaires > offre bailleurs.

Votre locataire loue une partie du logement qu'il occupe : la sous-location

La sous-location consiste pour un locataire, seul titulaire du bail, à consentir lui-même une location à un ou plusieurs autres occupants de la totalité du logement (dans le parc privé) ou d'une partie du logement loué (parc privé et parc social dans certaines conditions). Dans tous les cas votre accord est requis en cas de sous-location.

Vous louez un logement meublé

Un logement meublé est équipé dans chaque pièce du mobilier nécessaire à son usage (ex : la chambre doit comporter par exemple un lit, une armoire, etc.). Attention : une chambre est définie comme une pièce unique sans Wc. Une kitchenette ou une cuisine équipée ne donne pas au logement la qualité de meublé si les autres pièces sont nues.

Le loyer doit comprendre une partie pour la location des meubles. La mise à disposition gratuite des meubles ne donne pas au logement la qualité de meublé.

Attestation ou quittance de loyer ?

Une quittance est délivrée si le loyer dû par le locataire est payé.

Elle n'est pas obligatoire et est fournie gratuitement par le bailleur. Le locataire doit en faire la demande.

En fournissant une quittance, vous attestez avoir encaissé le montant du loyer. Vous vous privez des voies de recours si ce n'est pas le cas. En cas de paiement en espèces, vous devez délivrer un reçu.

Une attestation de loyer est un document demandé par la Caf pour permettre de calculer les droits aux aides au logement de votre locataire.

Votre locataire déménage et l'aide au logement vous est directement versée (en tiers payant)

En cas de déménagement, quelle que soit sa date, l'aide au logement est due pour le mois du déménagement, sous réserve du paiement intégral du loyer pour le mois complet.

Pour éviter d'avoir à rembourser l'aide au logement que la Caf pourrait vous avoir versée après le déménagement de votre locataire, vous devez signaler immédiatement à la Caf son départ de votre logement, et lui communiquer sa nouvelle adresse si vous la connaissez

Vous pouvez informer la Caf à tout moment sur le caf.fr > Espace Partenaires > offre bailleurs.

Attention !

Le défaut de signalement peut entraîner sanctions et pénalités.

Une nouvelle mesure mise en œuvre par les pouvoirs publics : la Réduction de loyer de solidarité (Rls)

La Loi de finances pour 2018 (Article 126) a instauré un nouveau dispositif dénommé Réduction de loyer de solidaire (Rls). Il consiste à réduire le montant des loyers des allocataires les plus modestes du parc locatif social géré par les bailleurs sociaux, à l'exclusion des structures collectives.

À compter du loyer de mai 2018, les bailleurs concernés par un locataire bénéficiaire de ce dispositif ont l'obligation d'appliquer la Rls, c'est-à-dire de soustraire le montant de la Rls au montant du loyer et de faire figurer le montant de la Rls sur la quittance de loyer.

Votre relation numérique avec la caf

Sur caf.fr, vous disposez dans l'Espace Partenaires, d'un espace bailleur ouvert en continu qui vous permet de signaler par voie dématérialisée des changements de situation de vos locataires (déménagement, impayés de loyer, changement de statut d'occupation, etc..).

Il vous permet de déclarer en ligne le loyer du mois de juillet (entre juillet et mars).

Vous y trouverez également une Faq, des liens utiles, etc.

Simple et sécurisé, les informations transmises sont traitées plus rapidement dans une démarche gagnant/gagnant pour la Caf et pour vous, bailleur.

Annexes

Annexe 1 – Quelques définitions

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 et/ou des charges par le bailleur, la Caf envoie un courrier à l'allocataire et au bailleur, accompagné d'un plan d'apurement type.

Ce plan doit être signé par les deux parties et envoyé à la Caf suivant les délais de signalement de l'impayé prévus p.12 et suivantes.

La viabilité du plan 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 son loyer et ses charges mensuels (déduction faite du montant de l'aide au logement).

Tous les six mois, la Caf demande au propriétaire si le locataire a respecté son plan d'apurement et est à jour du paiement de ses loyers et charges mensuels. Il en est de même au terme du plan d'apurement.

Cas particulier, le plan d'apurement sur 36 mois :

> Il consiste à apurer la dette de manière échelonnée à raison d'1/36^e chaque mois, quel que soit le montant de l'impayé.

Le Fonds de solidarité logement (Fsl)

Le Fsl est un dispositif piloté par le Conseil départemental. Il accorde des aides financières aux personnes qui rencontrent des difficultés à assumer les dépenses de leur logement.

Il existe un Fsl dans chaque département.

Les aides du Fsl peuvent notamment permettre de financer :

- les dépenses liées à l'entrée dans un logement (dépôt de garantie, premier loyer, assurance du logement, frais de déménagement) ;
- les dettes de loyers charges comprises, les factures d'énergies (électricité, gaz), d'eau et de téléphone.

La Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (Ccapex)

La Ccapex est une instance de coordination, d'évaluation et de pilotage du dispositif départemental de prévention des expulsions locatives et d'examen de situations individuelles.

Elle est pilotée par l'État et le Conseil départemental.

Elle délivre des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de participer à la prévention de l'expulsion, ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion.

La Ccapex adopte son règlement intérieur, en tenant compte de la charte de prévention des expulsions de son département.

Annexe 2 – 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 et / ou de charge de :
Monsieur/Madame.....
N° d'allocataire :
Demeurant à :
À ce jour le non-paiement des loyers et/ ou charge pour les mois de MM/AAAA à MM/AAAA* correspond à une dette totale de €.

Renseigner pour chaque mois le montant de l'impayé correspondant :

Mois - Année	Montant en € (loyer et ou charge)

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

Lexique

Al : Aide au logement

Als : Allocation de logement sociale

Alf : Allocation de logement familiale

Apl : Aide personnalisée au logement

Anah : Agence nationale de l'habitat

Caf : Caisse d'allocations familiales

Ccapex : Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives

Ddt : Direction départementale des territoires

Fsl : Fonds de solidarité pour le logement

Loi Sru : Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain

Loi Alur : Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Tiers payant : mode de versement des aides au logement au bailleur

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

Le site du ministère de la cohésion des territoires sur lequel vous trouverez toutes les adresses utiles pour votre département

www.cohésion-territoires.gouv.fr

