



GUIDE DU BAILLEUR

Votre locataire, la Caf et vous

Mai 2017

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 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 votre Caf.

Sommaire

Bailleur, locataire allocataire, Caf : comment faciliter les relations ?	4
Ce qu'il faut savoir	5
Que faire si votre locataire ne paye plus son loyer ?	7
Quelques situations particulières	8
Annexes	9
Contacts	15

Lexique

Al	Allocation de logement
Apl	Aide personnalisée au logement
Anah	Agence nationale de l'habitat
Caf	Caisse d'allocations familiales
Ddcspp	Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations
Ddt	Direction départementale des Territoires
Fsl	Fonds de solidarité pour le logement
Msa	Mutualité sociale agricole
Loi Sru	Loi solidarité et renouvellement urbain
Loi Alur	Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Bailleur, locataire allocataire, Caf : Comment faciliter les relations ?

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

- Le bailleur loue un logement décent
- Le locataire paye régulièrement son loyer
- La Caf verse régulièrement les aides au logement selon certaines conditions au locataire ou au bailleur (**tiers payant**). ⁽¹⁾

Le bailleur :



- doit louer un logement **décent** : loi du 26/03/2014 ⁽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 du bail ;
- en cas de tiers payant, rembourse mensuellement au locataire la part d'aide au logement dépassant le montant du loyer et des charges quand cette aide lui est supérieure.

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 ;
- signale des désordres relevant de la non décence ²⁾.

La Caf :



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

(1) Voir annexe 2, p 10

(2) Voir annexe 3, p 11

(3) Voir annexe 4, p 11

Ce qu'il faut savoir

Bailleur, votre logement doit répondre à des normes de décence (voir annexe 3, p 11)

- Les lois Solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000 (Sru) et loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 26 mars 2014 imposent 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.
- A l'ouverture du droit, si le logement est connu non décent, l'AI est consignée.



Après un diagnostic de non décence, la Caf :

1. Consigne l'AI (cette aide n'est pas versée mais conservée en attente des travaux)

Durant cette période de consignation (18 mois maximum) :

- le locataire est tenu de s'acquitter seulement du loyer résiduel et des charges,
- le bailleur ne peut pas engager une action en résiliation du bail pour motif d'impayé.

2. Exige la mise aux normes du logement.

- dés réalisation des travaux, la Caf mandate l'opérateur pour contrôle et si le logement est conforme, lève la consignation.
- le rappel est perçu par le bailleur.

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 l'aider à payer son loyer. Cette aide peut vous 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 un loyer.
- Les ressources du locataire, celles de son conjoint ou concubin et celles des personnes qui vivent sous son toit doivent être peu élevées.

Le logement loué peut être vide ou meublé, ou être une chambre d'hôtel, une pièce unique non munie d'un WC...

Deux types d'aide existent

- **Le logement est conventionné** : vous avez signé avec la Direction départementale des territoires (Ddt), agissant au nom de l'État, ou avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) une convention comportant certaines obligations. Votre locataire peut éventuellement bénéficier de l'aide personnalisée au logement (Apl). A noter que l'Apl n'existe pas dans les départements d'Outre-mer (Dom).
- **Le logement n'est pas conventionné** : votre locataire peut éventuellement bénéficier de l'allocation de logement (Al).

C'est la Caf qui détermine la nature de l'aide au logement et calcule son montant à l'aide d'un barème unique.

Seuil de non versement des prestations : un décret fixe 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'événement.

Que faire si votre locataire ne paie plus son loyer

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 paye 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 mois par mois.

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

La procédure d'impayés :

L'allocation de logement continuera à vous être versée par la Caf pendant une période de 6 mois.

Dès le signalement de l'impayé, la Caf vous demande d'établir, dans ce délai, un plan **d'apurement** ⁽⁵⁾ pour trouver une solution avec votre locataire. En parallèle, le Fonds de solidarité pour le logement (Fsl) peut être saisi auprès d'un travailleur social à la demande du locataire. Si, à la fin des 6 mois, aucun plan n'est fourni, le versement de l'aide sera interrompu.

Votre locataire perçoit directement l'allocation de logement (Al)

S'il ne paie plus son loyer (loyer et charges) depuis au moins 2 mois de suite ou non, ou que le montant de la dette est au moins égal à deux fois le montant mensuel du loyer (loyer+charges), signalez-le à la Caf dans les meilleurs délais en précisant le nom et l'adresse de votre locataire, le montant et la période de la dette mois par mois.

Dès réception de votre signalement, la Caf met en place une procédure d'impayés pour trouver des solutions. Si nous possédons votre Rib, l'Al vous sera versée dès le mois suivant le signalement de l'impayé.

La procédure d'impayés :

Dès le signalement de l'impayé, on maintient le paiement de l'Al au locataire et on vous réclame votre Rib. Vous avez 3 mois pour le fournir à la Caf.

A l'issue des 3 mois :

- nous avons reçu le Rib : l'Al vous est versée directement
- nous n'avons rien reçu : l'Al est suspendue.

En parallèle, la Caf vous demande d'établir, dans un délai de 6 mois, un plan d'apurement pour trouver une solution avec votre locataire. Le Fonds de solidarité pour le logement (Fsl) peut être saisi auprès d'un travailleur social à la demande du locataire.

Si, à la fin des 6 mois, aucun plan n'est fourni, le versement de l'aide sera interrompu s'il ne l'a pas déjà été.



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



(4) Voir annexe 5, p 12
(5) Voir annexe 6, p 13

Quelques situations particulières

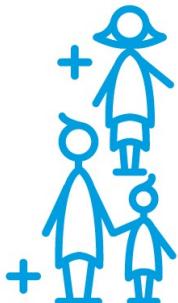
Votre locataire déménage et l'aide au logement est versée en tiers-paiant ?



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 :

- La date de fin de bail
- La date de départ du logement
- Sa nouvelle adresse (si vous la connaissez)

Vous louez à des colocataires ?



Une colocation 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 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 louez un logement meublé ?



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

Qu'est-ce qu'un logement meublé ?

Un logement meublé est équipé dans chaque pièce du mobilier nécessaire à son usage

(ex : la chambre* doit comporter un lit, une armoire, ...)

Une kitchenette ou une cuisine équipée ne donne pas au logement la qualité de meublé si les autres pièces sont nues.

De plus, le loyer doit comprendre une partie pour la location des meubles. A noter que la mise à disposition gratuite des meubles ne donne pas au logement la qualité de meublé.

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

Annexe 1 – La téléprocédure de l'aide au logement



La demande d'aide au logement peut être effectuée directement en ligne sur le site www.caf.fr par le locataire.

La demande doit être faite une fois que le locataire est rentré dans le logement.

Il n'est plus nécessaire de fournir une attestation de loyer signée par le bailleur.

Le locataire renseignera les données du bailleur (nom + prénom + adresse...) et le montant du loyer.

- Si le bailleur est connu dans nos fichiers ➔ aucune pièce justificative à fournir
- Si le bailleur n'est pas connu dans nos fichiers ➔ des pièces complémentaires seront demandées par le technicien CAF lors du traitement de la demande

Attention, si le bailleur demande à percevoir directement sur son compte l'aide au logement de son locataire ➔ l'aide au logement pour tous les locataires à venir sera versée au bailleur, sans qu'il ait besoin d'en faire la demande.

Annexe 2 – 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. La demande de versement direct se trouve sur le site www.caf.fr ou au verso de l'attestation de loyer.

Pour l'Apl, le tiers payant est systématique.



Demande de versement direct allocation de logement

cerfa

11362*03

Art. L. 542.1 et L.835.2 du code de la Sécurité sociale

A remplir par le propriétaire-bailleur, le gestionnaire de l'établissement ou le prêteur.

L'allocation de logement peut être versée directement au propriétaire-bailleur, au gestionnaire ou à l'organisme de prêt, s'il le demande. Dans ce cas, elle est déduite du montant du loyer ou de la redevance ou des remboursements de prêt. Pour cela, le propriétaire-bailleur, le gestionnaire ou le prêteur doit compléter cette demande.

En location, cette demande n'est possible que si le logement répond aux caractéristiques de la décence (décret 2002-120 du 30 janvier 2002)

■ Le propriétaire-bailleur, le gestionnaire ou le prêteur : je soussigné(e)

(ou le mandataire éventuellement)

Nom ou raison sociale _____ Prénom _____

(Joignez un relevé d'identité bancaire, postal ou d'épargne)

Adresse _____

Code postal _____ Commune _____

demande que tous les paiements d'allocation de logement dus à l'allocataire désigné ci-dessous me soient versés directement.

■ L'allocataire :

Nom _____ Prénom _____

Adresse _____

Code postal _____ Commune _____

Je m'engage en contrepartie à signaler à la Caisse tout impayé dans les 3 mois suivant son apparition et immédiatement le départ de l'allocataire du logement concerné ou la rupture du contrat de prêt.

Je prends connaissance, qu'à défaut, je devrai rembourser à la Caisse, l'allocation de logement versée indûment.

A _____

Le _____

Signature - cachet
(du propriétaire ou du bailleur, du gestionnaire de l'établissement ou du prêteur)

S 7154 d

Emplacement réservé à la Caf

W 5002502 Y Demande du 05/09/2014

VERDIR

N° allocataire :

□□□□□□□

Annexe 3 – Principales caractéristiques d'un logement décent

Le logement doit satisfaire à toutes les caractéristiques énumérées par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 dont:



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

Annexe 4 – Déclarer le loyer de votre locataire

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



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

Ce dispositif est très simple d'utilisation :

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

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 5 – Modèle pour déclarer un impayé de loyer

Nom du propriétaire

Adresse

Caf du lieu de résidence

Objet : Impayé de loyer

Monsieur le Directeur,

Je vous informe du retard de paiement de loyer de : Monsieur/Madame

N° d'allocataire :

Demeurant à :

A ce jour, les loyers des mois de **MM/AAAA** à **MM/AAAA** ne sont pas payés,
soit une dette totale de

Voici le détail :

MM/AAAA somme due :

MM/AAAA somme due :

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**

Annexe 6 – Le plan d'apurement



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

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

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

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

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

Tous les 6 mois, à la date anniversaire du plan, la Caf demandera au propriétaire si le locataire a respecté l'exécution du plan d'apurement.

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

Nom du propriétaire ou bailleur

Adresse

Caf du lieu de résidence

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

Contacts



D'autres questions ?
N'hésitez pas à contacter votre Caf pour plus d'informations.
0810.25.24.10
Ligne partenaire



Un service d'information, de conseil, d'orientation et de documentation ouvert à tous.

à Périgueux
50 rue Claude Bernard
24011 Périgueux Cedex
Lundi et mardi
• de 9h à 12h
• de 13h30 à 16h

à Bergerac
24 boulevard Victor Hugo
24100 Bergerac
Lundi et jeudi
• de 9h à 12h
• de 13h30 à 16h

à Montpon-Ménestérol
47 rue Thiers
24700 Montpon-Ménestérol
Mardi* et vendredi
• de 9h à 12h
• de 13h30 à 16h
* sauf le 2^{ème} mardi du mois

à Sarlat-la-Canéda
91 avenue de Selves
24200 Sarlat-la-Canéda
Mercredi et vendredi
• de 9h à 12h
• de 13h30 à 16h



CONVENTIONNEMENT DES LOGEMENTS

• **DDT (Direction Départementale des Territoires)**
Cité Administrative
24016 Périgueux Cedex
■ 05 53 02 24 24
■ 05 53 45 56 50

• **ANAH (Agence Nationale de l'Habitat)**
18 rue du 26^{ème} R.I
24016 Périgueux Cedex
■ 05 53 45 56 00



CONSEILS SUR LES TRAVAUX D'AMÉLIORATION

• **SOLIHA DORDOGNE PERIGORD**
56 rue Gambetta
24000 Périgueux
■ 05 53 06 81 20
Mail : accueil@soliha.fr
Site : dordogne.solihat.fr



IMPAYÉS DE LOYERS APL CONSEILS ET MÉDIATION EN MATIÈRE DE LOGEMENT

• **ADIL 24 (Agence Départementale pour l'Information sur le Logement)**
www.adil24.org

à Périgueux
3 rue Victor Hugo
24000 Périgueux
■ 05 53 09 89 89
Fax : 05 53 09 83 40

à Bergerac
24 boulevard Victor Hugo
24100 Bergerac
Lundi, mardi et mercredi
• de 9h à 12h
• de 13h30 à 16h

à Montpon-Ménestérol
47 rue Thiers
24700 Montpon-Ménestérol
Mardi
• de 9h à 12h
• de 13h30 à 16h

à Sarlat-la-Canéda
91 avenue de Selves
24200 Sarlat-la-Canéda
Lundi
• de 9h à 12h
• de 13h30 à 16h

• Alliance Territoires

à Périgueux
57 rue du Président Wilson
24000 Périgueux
■ 05 53 06 82 50
Fax : 05 53 06 82 51

à Bergerac
16 boulevard Maine de Biran
24100 Bergerac
■ 05 53 63 81 81
Fax : 05 53 57 33 30

à Sarlat-la-Canéda
Maison de la Boétie
Place Peyrou
24200 Sarlat-la-Canéda
■ 05 53 31 73 73

à Terrasson-la-Villedieu
5 quai 14 juillet
24120 Terrasson-la-Villedieu
■ 05 53 50 41 06

à Terrasson-la-Villedieu
1 HLM La Mothe Tour 1
24300 Nontron
■ 05 53 60 82 86