



adil
de la Loire

2017

GUIDE LOGEMENT BAILLEURS

Le guide pratique
de votre **caisse d'Allocations familiales** et de
l'**ADIL** de la Loire



Préambule :

Vous êtes **propriétaire** et vous souhaitez
mettre votre logement en **location**

Quelles conditions doit remplir mon logement
pour être mis en location ?

Vous devez louer un logement décent :

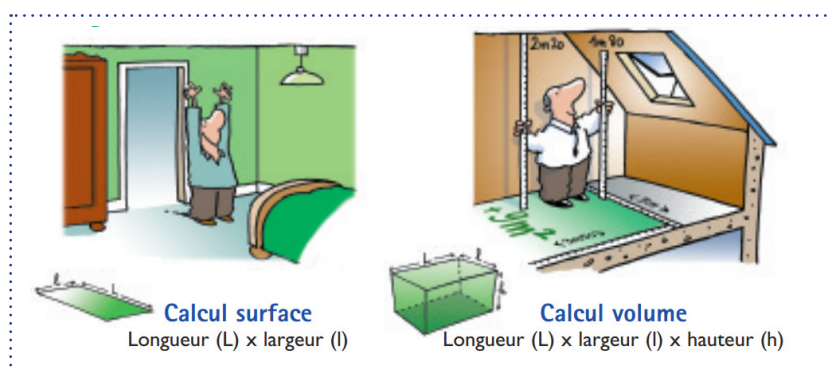
Extrait de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité
et Renouvellement Urbain : « *Le bailleur est tenu de
remettre au locataire un logement décent ne laissant pas
apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte
à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments
le rendant conforme à l'usage d'habitation* ».



UN LOGEMENT EST DECENT

Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002

- S'il ne présente pas de risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé des occupants :
 - Le clos et le couvert doivent être en bon état (solidité du gros œuvre, de ses accès et étanchéité des menuiseries et couvertures)
 - Les canalisations et revêtements ne doivent pas présenter de risques pour la santé (amiante, plomb)
 - Les réseaux et branchements doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur (électricité, gaz, production d'eau chaude et de chauffage)
 - L'éclairage naturel et la ventilation doivent être suffisants
 - Un dispositif de retenue des personnes (fenêtres, escaliers, balcon) doit être installé et en bon état.
- S'il est doté des équipements habituels permettant d'y habiter et d'y vivre normalement :
 - L'eau potable et une évacuation des eaux usées aux normes en vigueur
 - Un chauffage suffisant et sans danger
 - Une installation sanitaire, avec un WC et un équipement toilette, séparée de la cuisine
 - Une cuisine avec évier (avec eau chaude et froide).
- S'il n'a pas fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité. Dans le cas contraire :
 - L'aide au logement n'est pas due
 - Le locataire doit être relogé aux frais du propriétaire
 - Le paiement des loyers est suspendu.
- Votre logement doit également répondre à des normes minimales d'habitabilité. Il doit disposer :
 - soit une surface habitable d'au moins 9 m² (pour une personne isolée) et 2,20 m de hauteur sous plafond
 - soit un volume habitable d'au moins 20 m³,
 Par exemple : 8 m² pour une hauteur de 2,50 m, (puisque 8 m² x 2,50 m = 20 m³) ou 7,45 m² pour 2,80 m de hauteur. Ce critère est différent et n'exclut pas celui relatif au peuplement.



Le logement que vous mettez en location n'est pas décent, que faire ?

- **Vous êtes d'accord avec le constat de non décence :**
 1. Prenez contact avec votre locataire pour constater l'état du logement.
 2. Définissez les travaux nécessaires*.
 3. Adressez-vous à des professionnels pour la réalisation de ces travaux.
 4. Renseignez-vous sur la possibilité de mobiliser des aides à la réalisation des travaux (ANAH, collectivités, ADIL ...).
- **Vous contestez le constat de non décence réalisé par votre locataire et la réalisation des travaux demandés :**

Dans ce cas : saisissez la Commission départementale de conciliation, afin qu'elle vous aide à trouver un accord amiable.

Vous louez un logement non décent, quelles conséquences ?



Votre locataire peut demander la mise en conformité du logement par voie amiable ou judiciaire.

En parallèle, en cas de non décence avérée de votre logement (diagnostic),

- le montant de l'allocation logement est consigné pendant 18 mois (*c'est-à-dire que son versement est suspendu*) dans l'attente de la réalisation des travaux ,
- durant cette période, le locataire ne règle que son loyer résiduel (*loyer + charge déduit de l'aide au logement*) sans possibilité pour vous d'agir en justice sur la part Caf (*c'est-à-dire pour réclamer l'aide au logement consignée au locataire*),
- le juge peut décider de suspendre le versement du loyer par le locataire.



Bon à savoir :

Si vous réalisez les travaux dans le délai de 18 mois, le montant de l'allocation logement consignée vous est intégralement reversé et le versement du droit reprend.

Dans le cas contraire, l'aide au logement consignée est définitivement perdue.

ATTENTION



A tout moment, la Caf est habilitée à faire vérifier la décence du logement que vous louez.

La Caf ne verse l'allocation logement que si la condition de décence est remplie.

* Information du locataire obligatoire et encadré par l'article 7e de la loi du 6 juillet 1989 : avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les précautions à prendre

LES PRECAUTIONS A PRENDRE

1. VÉRIFIER LA SOLVABILITÉ DU FUTUR LOCATAIRE

Vérifiez que les ressources du candidat à la location lui permettent de supporter le loyer et les charges.

Les seuls documents qui peuvent être demandés sont fixés par le décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 :

- Le dernier ou avant-dernier avis d'imposition ou de non-imposition (...)
- Trois derniers bulletins de salaires.
- Justificatif de versement des indemnités de stage.
- Les deux derniers bilans ou, à défaut, une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivré par un comptable pour les professions non salariées.
- Justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des trois derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits, établis par l'organisme payeur.
- Attestation de simulation établie par l'organisme payeur ou simulation établie par le locataire relative aux aides au logement.
- Avis d'attribution de bourse pour les étudiants boursiers.
- Titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière.
- Justificatif de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers.

2. EXIGER DES GARANTIES DE VOTRE LOCATAIRE

Fréquemment, le bailleur exige certaines garanties pour se prémunir de l'inexécution des obligations du locataire.

Pour ce faire, le bailleur dispose de différents moyens, strictement encadrés par la loi.

a. Demander un dépôt de garantie (art. 22 loi n°89-462 du 6 juillet 1989)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et deux mois pour les locations meublées.



b. Demander un garant

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (exemple : loyers, charges, frais de remise en état du logement...).

Des modèles d'acte de cautionnement solidaire sont vendus dans le commerce.

C'est souvent un proche, un ami ou un parent du locataire.

Comme pour le locataire, il faudra vérifier la solvabilité de la caution et sa capacité à faire face à ses propres échéances en plus de celles du locataire pour qui elle s'engage.

c. Exigibilité

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (exemple : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

Enfin, le bailleur ne peut pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

d. Forme et contenu de l'acte de cautionnement

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines mentions, écrites de la main de la caution*.

e. Durée de l'engagement

Engagement sans durée

Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.

Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

Engagement à durée déterminée

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.



Zoom sur la colocation

de logement loué nu ou meublé

(Art. 8-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989)

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer.

Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

* L'engagement de caution doit à peine de nullité obligatoirement être signé par la caution qui doit reproduire de sa main, les mentions suivantes :

- le montant du loyer et les conditions de sa révision en chiffres et en lettres ;
- une mention exprimant clairement que la caution a connaissance de la nature et de l'étendue de son engagement ;
- la reproduction de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 (alinéa 6).

Souscrire une assurance loyers impayés

Vous pouvez vous assurer contre les impayés de loyers en vous adressant à l'assureur de votre choix et selon les conditions proposées par celui-ci.

Renseignez-vous auprès des professionnels (établissements bancaires ou agences immobilières en cas de gestion locative). Comparez les coûts et modalités de prise en charge qui vous sont proposés.

La cotisation exigée est fixée en pourcentage du montant annuel du loyer charges comprises. Elle est généralement fixée entre 2% et 4% du montant du loyer.

Si vous avez pris la précaution de souscrire une assurance contre les impayés de loyer, vous ne pouvez pas demander la caution d'un tiers sauf si le locataire est un étudiant ou un apprenti.

AVANTAGE :

Un bailleur soumis au régime réel d'imposition pourra déduire fiscalement sa cotisation des revenus fonciers.

ATTENTION :

Le bailleur doit s'assurer que le candidat répond bien aux critères propres à l'assureur (type de contrat de travail, montant du loyer par rapport à ses revenus).

Demander la caution locative étudiante (Cotisation mensuelle de 1.5 % du montant du loyer à la charge de l'étudiant).

Sont concernés tous types de logement : CROUS, HLM, bailleurs privés.

Public visé

Le dispositif peut bénéficier à tous les étudiants disposant de revenus mais sans caution familiale, amicale ou bancaire cherchant à se loger en France, pour y faire leurs études. Ils doivent être âgés de moins de 28 ans au 1er septembre de l'année de signature du bail ou âgés de plus de 28 ans au 1er septembre de l'année de signature du bail sous réserve d'être doctorants ou post-doctorants de nationalité étrangère.

Montant garanti

10 mois de loyers impayés dans la limite d'un loyer mensuel de 500 euros pour une personne seule et 800 euros pour un couple.

L'ensemble des démarches est réalisé en ligne via le site www.lokaviz.fr

Demander la garantie LOCA-PASS® (service gratuit)

Le logement doit appartenir à une personne morale (organisme social, association...), et faire l'objet d'une convention ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) ou d'une convention signée avec l'ANAH.

Public visé

- Salariés d'une entreprise du secteur privé – hors agricole.
- Jeunes de moins de 30 ans : en formation professionnelle (contrat d'apprentissage, contrat de professionnalisation) ou en recherche d'emploi ; ou en situation d'emploi (tout emploi, à l'exclusion des fonctionnaires titulaires).

Montant garanti :

9 mensualités de loyers et charges locatives nettes d'aides au logement, dans la limite de 2 000 € par mensualité.

L'ensemble des démarches est réalisé via une agence Action Logement

Demander la garantie VISALE (service gratuit)

Sont concernés les logements non conventionnés sauf convention ANAH ou Prêt Locatif Social (PLS) pour les personnes physiques et convention PLS pour les personnes morales (hors organismes HLM ou SEM).

Public visé

- Jeunes de moins de 30 ans (jusqu'au 31ème anniversaire), à l'exception des étudiants non boursiers rattachés au foyer fiscal de leurs parents, en recherche de logement dans le parc privé.
- Ou salariés* de plus de 30 ans d'une entreprise du secteur privé hors agricole en recherche de logement dans le parc privé embauché (ou avec promesse d'embauche) depuis moins de 6 mois (hors CDI confirmé), et dans la limite de son contrat de travail.
- Ou un ménage entrant dans un logement locatif privé via un organisme agréé d'intermédiation locative.

Montant garanti

36 mois d'impayés de loyers et de charges locatives nettes d'aides au logement (hors dégradations locatives) pendant les trois premières années du bail, dans la limite du départ du locataire.

L'ensemble des démarches est réalisé en ligne via le site www.visale.fr.

**Le contrat de travail doit être d'une durée minimale d'1 mois. Pour une durée inférieure, le salarié devra justifier d'une durée de travail d'au moins 1 mois au cours des 3 mois précédents sa demande. Dans le cas d'une promesse d'embauche, elle doit prévoir une embauche dans les 3 mois à compter de la demande de visa.*

Se prémunir
du risque
d'impayé de loyer

La location

LA LOCATION

I.] COMMENT CONTRACTUALISER ?

1. AVANT

1.1. Quels critères pour choisir un locataire ?

Seuls des critères objectifs doivent guider le bailleur dans sa démarche.

Toute pratique discriminatoire est interdite par la loi et peut donner lieu au versement de dommages et intérêts.

Deux critères semblent pouvoir être retenus : la destination des locaux et la solvabilité du candidat à la location.

1.2. Signer un bail à l'entrée dans les lieux :

Le bail doit être établi par écrit en autant d'exemplaires qu'il y a de parties (propriétaires, locataires, colocataires, cautions...).

Il organise les relations à venir entre le bailleur et le locataire.

Il peut être établi directement entre le propriétaire et le locataire sur papier libre, ou avec l'aide d'un professionnel (agent immobilier, huissier, notaire...).

À partir du 1^{er} août 2015, le bail d'un logement loué à titre de résidence principale doit respecter les clauses du bail type tel que défini par le décret du 29 mai 2015.

De même, sont obligatoirement annexés au bail les documents suivants :

- L'état des lieux établi lors de la remise des clés. C'est un document essentiel qui décrit, en début et en fin de bail, le logement loué pièce par pièce, ainsi que les équipements qu'il comporte. Il doit être établi avec minutie et, depuis le 1^{er} juin 2016, doit comporter des mentions obligatoires. Sa comparaison avec l'état des lieux de sortie permettra de déterminer, en cas de

réparations nécessaires, celles qui incombent au propriétaire ou au locataire. En l'absence d'état des lieux d'entrée et dès lors que le bailleur ne s'est pas opposé à son établissement, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état de réparation ;

- L'attestation d'assurance contre les risques locatifs à laquelle le locataire doit obligatoirement souscrire. Trois risques sont visés : dégât des eaux, explosion et incendie ;
- Le dossier de diagnostics techniques immobiliers ; l'énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (câble, TNT, fibre...).
- La notice d'information

2. VOS OBLIGATIONS PENDANT LA LOCATION

2.1. La gestion courante du logement loué

Quelle que soit la nature de la location que vous choisirez, la gestion courante d'un logement loué consiste principalement à :

- Délivrer un logement décent et y faire les grosses réparations, notamment celles dues à la vétusté (usure liée à un usage normal et au temps qui passe). Les menues réparations et l'entretien courant sont du ressort du locataire. Ainsi, s'il faut remplacer le joint d'un robinet, c'est le locataire qui doit s'en charger. Si, en revanche, il faut changer le robinet, c'est au propriétaire de s'en occuper ;
- Garantir au locataire la jouissance paisible du logement ;
- Engager les actions de relance auprès du locataire en cas d'impayés ;

- Transmettre gratuitement une quittance à la demande du locataire, en contrepartie du paiement de son loyer ;
- Déclarer vos revenus fonciers tirés de la location (dans votre déclaration de revenus, en février) ;
- Accomplir les formalités pour signaler tout changement de locataire au service des impôts sous peine d'être tenu(e) responsable du paiement de la taxe d'habitation.

2.2. Les charges locatives

Les charges locatives, qu'on appelle également charges récupérables, sont des dépenses payées initialement par le propriétaire mais que celui-ci peut se faire rembourser par le locataire.

Le décret n°87-713 du 26 août 1987 fixe une **liste limitative** des charges récupérables qui s'applique aussi aux locations meublées signées depuis le 27 mars 2014 (ou avant cette date si le contrat de location y fait référence), ainsi qu'aux locations vides.

Toute dépense, qui n'y figure pas, ne pourra être récupérée par le propriétaire auprès du locataire. Il en est ainsi des honoraires de syndic qui incombent uniquement au propriétaire.

2.3. Régularisation des charges

Les charges doivent être régularisées au moins une fois par an en comparant le total des provisions versées par les locataires avec les dépenses effectives engagées par le propriétaire pendant l'année.

Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, le propriétaire doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il doit demander un complément.



ATTENTION :

Dans une colocation ou une location meublée dont le bail a été signé depuis le 27 mars 2014, les charges locatives n'ont pas à être régularisées si elles figurent sous forme de forfait dans le contrat de bail.

3. DUREE DU BAIL

La durée d'un contrat d'une location vide est de trois années.

Le bailleur peut proposer un bail d'une durée inférieure à trois ans, mais d'au moins un an, si un événement précis l'oblige à récupérer son logement pour des raisons professionnelles ou familiales (exemple : départ à la retraite, nécessité de loger un membre de la famille). Il doit indiquer dans le bail l'événement précis qui justifie cette durée de location inférieure à trois ans. Le propriétaire devra confirmer au locataire la réalisation de l'événement deux mois avant la fin du contrat par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

Pour une location meublée, elle est d'une année, neuf mois lorsque le locataire est étudiant.

A l'expiration du bail, si le bailleur n'a pas manifesté son souhait de reprendre le logement pour l'occuper ou le vendre, ou pour un motif sérieux et légitime (manquement par le locataire à l'une de ses obligations contractuelles) la location avec le locataire en place se poursuit (exception faite pour le contrat de location meublée lorsque le locataire est étudiant : il n'y a pas de reconduction tacite).

Le renouvellement :

Deux possibilités peuvent se présenter

- Reconduction tacite du bail dans les mêmes conditions

Le bailleur n'a aucune démarche à faire. Le bail est reconduit tacitement pour trois ans.

- Renouvellement du bail avec un nouveau loyer

Le propriétaire peut proposer une augmentation de loyer, uniquement si le loyer est manifestement sous-évalué par rapport aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, 6 mois avant l'échéance du bail en cours.

4. LA FIN DE LA LOCATION

4.1. Le congé donné par le locataire

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment. Le congé doit être soit remis en main propre contre signature, soit notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

En location vide, le délai de préavis est de trois mois. Il est réduit à un mois en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, lorsque l'état de santé du locataire justifie un changement de domicile, lorsque le locataire bénéficie du RSA (Revenu de Solidarité Active) ou de l'AAH (Allocation Adulte Handicapé), lorsque le locataire se voit attribuer un logement ouvrant droit à l'APL ou si le logement est situé dans une zone tendue.

Le délai court à compter du jour de la réception de la lettre remise en main propre ou recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Le locataire est redevable du loyer et des charges pendant toute la durée du préavis, sauf si, en accord avec le propriétaire, le logement est occupé, avant la fin du préavis, par un autre locataire.

En location meublée, le délai de préavis est d'un mois quelles que soient les circonstances.

4.2. Le congé donné par le propriétaire

Le bailleur ne peut donner congé qu'au terme du contrat de location ou d'une des périodes de renouvellement ou de reconduction, et dans l'une des trois hypothèses suivantes :

- en vue de reprendre le logement,
- en vue de le vendre,
- pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.



ATTENTION :

La loi prévoit des mesures de protection pour les locataires âgés de plus de 65 ans.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec avis de réception, ou par acte d'huissier ou remis en mains propres contre signature. Il doit indiquer, sous peine de nullité, le motif pour lequel il est donné.

Le délai de préavis est de six mois.

Il court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier ou de la lettre remise en mains propres. Le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pendant le temps où il occupe réellement le logement après réception du congé donné par le propriétaire.

4.3. Le départ du locataire

Avant de quitter le logement, le locataire doit convenir d'un rendez-vous avec le propriétaire pour l'établissement de l'état des lieux de sortie.

Sa comparaison avec l'état des lieux d'entrée permettra au bailleur de déterminer si le locataire a rempli ses obligations en matière de réparation, d'entretien et de nettoyage.

En l'absence d'état des lieux de sortie et dès lors que le locataire ne s'est pas opposé à son établissement, le propriétaire devra prouver que les dégradations qu'il invoque sont dues à la faute du locataire.

Le dépôt de garantie est restitué dans un délai d'un mois à compter de la restitution des clés si les états des lieux d'entrée et de sortie sont conformes.

A défaut, le délai maximal de restitution, déduction faite des sommes restant dues au propriétaire, est porté à deux mois. Au-delà de ce délai, le montant à restituer est majoré de 10% du loyer par mois de retard.

Si, en cours de bail, le logement a changé de propriétaire, la restitution du dépôt de garantie est à la charge du nouveau propriétaire.

Si le logement est dégradé, la loi permet au propriétaire de retenir sur le dépôt de garantie les sommes nécessaires à la réfection des lieux. Pour que la retenue soit valable, le propriétaire doit fournir au locataire les justificatifs correspondants (les devis ou les factures).

Si le dépôt de garantie est insuffisant pour couvrir les sommes dues par le locataire, le propriétaire peut demander au locataire et/ou à la caution de payer le solde.

En cas de désaccord, le bailleur peut saisir la commission départementale de conciliation de la Loire.

4.4. Une grille de vétusté

Le législateur impose de tenir compte de la vétusté du logement pour déterminer les frais de remise en état pouvant incomber au locataire à sa sortie.

Pour les baux signés à compter du 1^{er} juin 2016, les parties au contrat peuvent se référer à une grille de vétusté.

Pour les baux en cours, elles devront signer un avenant.

Il n'y a pas de grille type. Les grilles prévues pour le parc locatif des bailleurs sociaux pourront éventuellement s'appliquer au parc privé. A défaut d'un tel document, il reviendra au juge d'apprécier la vétusté.

II.] LES AIDES AU LOGEMENT

1. DEUX AIDES AU LOGEMENT DISTINCTES

- L'aide personnalisée au logement (APL) pour un logement neuf ou ancien ayant fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'ANAH ou la DDT (Direction Départementale des Territoires).

Cette convention fixe, entre autres, l'évolution du loyer, la durée du bail, les conditions d'entretien et les normes de confort.

- L'aide au logement pour un logement non conventionné :
 - loué à une famille : allocation logement à caractère familial (ALF),
 - loué aux autres locataires : allocation logement à caractère social (ALS).

L'aide au logement est versée au locataire qui occupe un logement au titre de sa résidence principale et qui s'acquitte d'un loyer, sous certaines conditions (ressources, situation familiale et professionnelle...). Pour bénéficier de cette aide, votre locataire ne doit pas être l'un de vos parents ou grands-parents, ni l'un de vos enfants ou petits-enfants. Le logement doit répondre aux normes de décence.

2. COMMENT EFFECTUER UNE DEMANDE D'AIDE AU LOGEMENT

- Le locataire fait sa demande en ligne sur : caf.fr



- Le locataire envoie l'attestation de loyer à son propriétaire, qui la complète, la signe et la renvoie au locataire. Ce dernier adresse ensuite cette attestation à la Caf :
 - Soit par voie dématérialisée s'il est déjà allocataire de la Caf :
 - en la joignant directement à sa téléprocédure sur caf.fr,
 - ou plus tard depuis le site caf.fr, espace «Mon compte», rubrique « Mes démarches en ligne ».
 - Soit par courrier.

Le locataire doit également fournir toutes les pièces justificatives demandées afin que la Caf puisse procéder à l'étude du dossier et à l'éventuelle ouverture de droit.

A noter :

En cas de colocation, chaque colocataire doit formuler une demande d'aide au logement ; celle-ci sera calculée pour chaque colocataire, sur sa propre part.

3. OUVERTURE DES DROITS A L'AIDE AU LOGEMENT

Le droit à l'aide au logement est étudié :

- A compter du mois suivant l'entrée dans les lieux,
- Ou le mois du dépôt de la demande (si la demande est faite après l'entrée dans les lieux), il n'y a plus de rétroactivité.

L'APL est versée au propriétaire le 25 de chaque mois.

Les autres aides au logement sont versées à terme échu, le 5 du mois (exemple : AL de janvier versée le 5 février). Elles sont versées à l'allocataire.

5. LA CAF PEUT ETRE AMENÉE A VOUS DEMANDER D'AUTRES RENSEIGNEMENTS

Pensez à :

- Répondre rapidement à toute demande d'information faite par la Caf concernant les locataires bénéficiant d'une aide au logement.
- Signaler immédiatement à la Caf :
 - tout changement d'adresse ou de coordonnées bancaires vous concernant,
 - tout impayé de loyer,
 - le départ de votre locataire et sa nouvelle adresse si vous la connaissez,
 - tout départ ou arrivée d'un nouveau co-locataire afin que la Caf puisse examiner les droits aux prestations des occupants.

4. LE TIERS PAYANT

Le tiers payant est un mode de versement des aides au logement, sa mise en place ne nécessite plus l'accord du locataire.

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.

En cas de tiers payant, le propriétaire s'engage à demander au locataire le loyer résiduel (c'est-à-dire le loyer moins l'aide au logement perçue) et éventuellement les charges prévues au bail.

Si le montant de l'aide au logement est supérieur au montant du loyer, le propriétaire s'engage à restituer la différence à son locataire.

En cas de tiers-payant :

- Signaler immédiatement à la Caf tout changement de coordonnées bancaires,
- Rembourser mensuellement à votre locataire la part d'aide au logement dépassant le montant du loyer quand cette aide lui est supérieure,
- Le cas échéant, signaler à la Caf que le locataire a quitté les lieux,
- Rembourser à la Caf toute somme perçue par erreur pour l'aide au logement d'un locataire.



ATTENTION :

A défaut de signaler ces changements à la Caf dans les délais impartis, vous vous exposez à des sanctions.

6. QUELLES RELATIONS AVEC LA CAF ?

La télédéclaration des loyers

Chaque année, la Caf vous demande de déclarer le montant des loyers de juillet de vos locataires. Cette démarche est importante car elle permet à la Caf de calculer le montant de l'aide au logement de l'année suivante.

L'attestation de loyer doit être complétée sur Internet.



TELEDECLARATION DES LOYERS

Bailleurs, propriétaires : la télédéclaration vous est réservée pour vous permettre de déclarer les loyers de vos locataires. Vous pourrez y accéder dès réception de votre numéro d'utilisateur et de votre code confidentiel, envoyés automatiquement par la Caf. Alors n'hésitez pas, pour une mise à jour rapide et simple des dossiers de vos locataires !

Votre numéro d'utilisateur*

(*veuillez vous reporter au courrier adressé par votre Caf pour récupérer votre numéro d'utilisateur)

Validez

Il vous est possible de le faire via le site internet de la Caf. Un espace vous est entièrement dédié pour télédéclarer les quittances de loyer.

Il est accessible soit :

- depuis le www.caf.fr > Partenaires > vous êtes bailleur ou acteurs du logement
- ou en accès direct : www.qlweb-caf.fr

Vous pourrez y accéder dès réception de votre numéro d'utilisateur et de votre code confidentiel, envoyés automatiquement par la Caf en juillet.

Ce dispositif, très simple d'utilisation, permet :

- une dispense de l'envoi des quittances à la Caf,
- une économie d'affranchissement,
- une sécurisation des informations transmises, une mise à jour automatique et rapide des dossiers des allocataires,
- une télédéclaration possible en plusieurs fois,
- un service disponible 24h/24 et 7j/7,
- un signalement très rapide d'un impayé de loyer.

A défaut, vous recevrez une attestation par courrier entre novembre et janvier, à renvoyer immédiatement à la Caf de la Loire.

03

Les obligations locatives

LES OBLIGATIONS LOCATIVES

1. POUR LE BAILLEUR

1.1 Travaux

Le bailleur est tenu de délivrer un logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement.

Toutefois, si le logement loué n'est pas en bon état d'usage à l'entrée dans les lieux, les parties peuvent se mettre d'accord sur la prise en charge et l'exécution par le locataire des travaux nécessaires à sa remise en l'état. Un document écrit viendra préciser cet accord.

1.2 Entretien

Pendant toute la durée du bail, le bailleur doit entretenir le logement et faire les réparations qui sont nécessaires à la bonne utilisation du logement.

Le bailleur est donc tenu d'effectuer :

- Les travaux nécessaires pour rendre le logement décent.
- Les réparations urgentes (exemple : panne de chauffe-eau en hiver),
- Les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble (réfection de la cage d'escalier, de la toiture...),
- Les travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal du logement (volets défectueux, robinetterie vétuste...),
- Les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement (isolation, chaudière performante...).

Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec avis de réception.

Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord).

Lorsqu'un bailleur fait réaliser des travaux dans un logement occupé, il doit désormais indemniser son locataire dès lors que la durée des travaux excède 21 jours. Le montant du loyer est alors réduit au prorata du temps de réalisation et de la surface du logement dont le locataire a été privé.



ATTENTION :

Certains travaux relevant normalement des réparations locatives restent à la charge du bailleur lorsqu'ils sont occasionnés par la vétusté ou la force majeure.

a. Assurer la jouissance paisible et garantir les vices et défauts du logement

Le propriétaire doit assurer au locataire la tranquillité dans son logement. Par conséquent, le propriétaire doit lui-même s'interdire tous agissements qui pourraient gêner son locataire, sauf dans les cas prévus par la loi (par exemple, réparations urgentes et travaux d'amélioration).

b. Aménagements du locataire

Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement sauf pour des travaux de transformation. À titre d'exemple, il doit laisser la liberté au locataire de procéder à un rafraîchissement de peinture ou à la pose d'une moquette.

En revanche, le locataire ne peut abattre une cloison ou transformer une chambre en cuisine, par exemple sans l'autorisation du bailleur.

c. Quittances de loyer

Pour chaque loyer réglé, le propriétaire (ou son mandataire) est tenu de transmettre **gratuitement** une quittance de loyer au locataire qui en fait la demande.

Avec l'accord exprès du locataire, le bailleur ou son représentant peut transmettre la quittance par mail.

Toute clause du contrat de bail faisant supporter des frais pour l'avis d'échéance ou quittance est considérée comme non écrite (illégale).

2. POUR LE LOCATAIRE

2.1 Payer le loyer

Le locataire doit payer le loyer et les charges au terme convenu dans le bail.

En général, ce paiement est mensuel. Si ce n'est pas le cas, il peut le demander au propriétaire.

2.2 Payer les charges

Le locataire doit payer des charges correspondant à trois grandes catégories de dépenses :

- les frais entraînés par les services liés au logement et à l'usage de l'immeuble. Il s'agit par exemple des consommations d'eau ou d'énergie, des éléments d'équipement comme l'ascenseur ou un chauffage collectif ;
- les dépenses d'entretien et de petites réparations des parties communes de l'immeuble ;
- les taxes locatives, qui correspondent à des services dont le locataire bénéficie, tel l'enlèvement des ordures ménagères ou l'assainissement.

2.3 S'assurer contre les risques locatifs

Le locataire est tenu de justifier qu'il a bien souscrit une assurance locative, par la remise au bailleur d'une attestation de son assurance.

Sur demande du bailleur, cette justification doit avoir lieu lors de la remise des clés et au terme de chaque année du contrat.

Le locataire est obligé de s'assurer contre les risques dont il doit répondre (dégât des eaux - explosion - incendie.)

La quittance porte sur le détail des sommes versées par le locataire, en distinguant le loyer et les charges. Si le locataire ne paie qu'une partie du loyer, le propriétaire est tenu de délivrer un reçu pour la somme versée.

d. Troubles de voisinage causés à des tiers

En cas de troubles de voisinage subis par des tiers en raison du comportement de son locataire, le bailleur est tenu de réagir et d'exercer ses droits en vue d'en obtenir la cessation.

2.4 Usage des locaux

Le logement loué est le domicile du locataire. À ce titre, il en a la jouissance exclusive mais doit en faire une jouissance paisible.

Il peut y vivre librement, en respectant la destination qui lui a été donnée par le bail (par exemple, le logement peut être à usage d'habitation uniquement), ainsi que le règlement de copropriété.

2.5 Répondre des dégradations

Le locataire est responsable des dégradations et pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles sont dues à la force majeure, à une faute du propriétaire ou d'une personne qu'il n'a pas introduite chez lui.

2.6 Prendre en charge l'entretien courant du logement

Le locataire effectue les menues réparations et celles d'entretien courant (entretien du jardin, maintien en état de propreté des parties intérieures, raccords de peinture, remplacement des ampoules, ramonage des conduits de cheminée, etc.).

Les réparations importantes, celles dues à la vétusté, à un vice de construction ou un cas de force majeure sont à la charge du propriétaire.



ATTENTION :

Le locataire d'un logement loué meublé est soumis aux mêmes obligations qu'en location vide.



Exemples de réparations incombant au locataire

Décret n°87-712 du 26 août 1987

L'entretien des parties extérieures à usage privatif

- entretien courant du jardin : tonte, taille, élagage
- remplacement des arbustes
- enlèvement des mousses sur auvents et terrasses
- dégorgement des conduits d'eau pluviale

Les frais liés aux ouvertures intérieures et extérieures du logement (*portes et fenêtres, vitrages, stores*)

- graissage
- remplacement des poignées de portes, gonds
- remplacement des vitres détériorées

Parties intérieures

- maintien en état de propreté
- menus raccords de peinture, de papier peint, de revêtement de sol
- entretien courant de la vitrification
- réparations des tablettes et tasseaux de placard et de leurs dispositifs de fermeture

Installations de plomberie

- débouchage de canalisations d'eau, remplacement des joints et colliers
- vidange des fosses septiques
- menues réparations sur les robinetteries et remplacement des accessoires des canalisations de gaz
- éviers et appareils sanitaires : nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des flexibles de douches

Électricité

- remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits
- remplacement des ampoules

Autres équipements

- ramonage des conduits de fumées, gaz et ventilation
- entretien courant des appareils mentionnés dans le bail, tels que machines à laver, hotte, adoucisseur.

Toutes les réparations rendues nécessaires par un usage anormal du logement sont également à la charge du locataire.

04

Faire face aux impayés

FAIRE FACE AUX IMPAYES

Cela peut aussi révéler de réelles difficultés.

Dans tous les cas, n'attendez pas pour prendre contact avec lui et agissez ensemble.

ATTENTION :

En cas d'incident de paiement, réagissez rapidement et déclarez- le à la Caf

1. QUAND LE DECLARER A LA CAF ?

.....

Si votre locataire perçoit une aide au logement :

- Vous percevez cette aide directement (tiers payant) : Il y a impayé de loyer si 3 échéances nettes (loyer + charges - aide au logement) consécutives sont totalement impayées ou si un montant équivalent à 2 mois de loyer brut (loyer + charges) reste dû.
- Votre locataire perçoit l'aide au logement : Il y a impayé de loyer si 2 échéances, consécutives ou non, sont totalement impayées (loyer + charges) ou si un montant équivalent reste dû.

Le bailleur dispose d'un délai de trois mois à compter de la constitution de l'impayé pour le déclarer à la Caf.

Exemple : Aide au logement en tiers-payant



Loyer brut : 300 euros - Aide au logement versée en tiers payant : 260 euros

 = Montant loyer net : 40 euros par mois pour le locataire

1^{er} impayé -> mai 2016.
2^{ème} impayé -> juin 2016
3^{ème} impayé -> juillet 2016

=> Montant total de la dette au 1er août 2016 : 120 euros.

L'impayé est recevable auprès de la Caf. Vous avez jusqu'au 31 novembre pour le signaler;



A défaut de respect de ces délais, des sanctions sont applicables.

2. COMMENT LE SIGNALER A LA CAF ?

Vous pouvez signaler cette dette par courrier (voir modèle de courrier en annexe).

- Vous devez préciser les noms et prénoms de votre locataire, son numéro d'allocataire si vous le connaissez, la date de début de l'impayé, le montant de l'impayé ainsi que le détail du loyer et des charges.
- Si vous ne percevez pas l'aide au logement, vous devez joindre un relevé d'identité bancaire, pour mettre en place un tiers payant.

3. QUELLE EST LA PRISE EN CHARGE PAR LA CAF ?

1. Votre demande est enregistrée.
2. L'aide au logement continuera à être versée par la Caf pendant au moins six mois.
3. Pendant cette période, vous devez établir un plan d'apurement avec l'aide de la Caf pour trouver une solution amiable avec votre locataire.
En parallèle, vous pouvez saisir le Fonds de solidarité pour le logement (FSL).
4. Si à l'issue du délai de six mois, la Caf n'a reçu aucun plan d'apurement, le droit sera en principe suspendu.

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.

Dès la déclaration de l'impayé de loyer par le bailleur, la Caf envoie un courrier à l'allocataire et au bailleur.

L'allocataire a également la possibilité de solliciter un rendez-vous auprès du travailleur social Caf pour l'aider dans ces démarches.

Le plan d'apurement doit être signé par les deux parties et envoyé à la Caf dans les six 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).

La bonne exécution du plan est contrôlée tous les six mois par la Caf :

- Si le plan d'apurement est respecté avec reprise du paiement du loyer résiduel : maintien de l'aide au logement
- Si le plan d'apurement n'est pas respecté :
 - Non respect du plan d'apurement et paiement du loyer courant : maintien du versement de l'aide au logement.
 - Non respect du plan d'apurement et non-paiement du loyer résiduel : suspension de l'aide au logement.

Quelles démarches complémentaires ?

- Recourir à la caution : dans votre intérêt, vous pouvez saisir la personne ou l'organisme qui s'est porté caution dès le premier incident de paiement.
- Solliciter votre assurance si vous avez souscrit une assurance contre les impayés.
- Saisir la CCAPEX (Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives).
- Engager une procédure judiciaire.
- En parallèle, saisir un huissier pour adresser un commandement de payer à votre locataire.

Vos contacts à la Caf



Pour nous contacter par **COURRIER**

Caf de la LOIRE
CS 12722
42027 Saint-Etienne CEDEX 1

Conseil:

N'oubliez pas d'inscrire le numéro de l'allocataire concerné dans tous vos courriers.

Ecrivez au stylo noir.

N'utilisez pas de feutre fluo.

Pour nous contacter par **TELEPHONE**

0810 25 42 80 Service 0,06 € / mn + prix appel

Un conseiller vous répond du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h30.

Sur **INTERNET** : www.caf.fr

Poser une question à la Caf : Espace ma Caf >
Contacter ma Caf

Vos contacts à la Caf en local

- Territoire du Forez-Montbrisonnais
1 rue du Moulin, Andrézieux-Bouthéon
Tél : 04 77 36 53 66
- Territoire du Gier-Ondaine-Pilat
32 rue Alsace Lorraine, Saint-Chamond
Tél : 04 77 22 24 28
- Territoire du Roannais
51 rue Marx Dormoy, Roanne
Tél : 04 77 44 87 60
- Territoire de Saint-Etienne
3 avenue Emile Loubet, Saint-Etienne
Tél : 04 77 48 01 21
- Accueil Caf de Montbrison
10 rue de Montalembert
- Accueil Caf de Boën-sur-Lignon
16 route de Lyon
- Accueil Caf de Feurs
3 rue Camille Pariat
- Accueil Caf de Rive de Gier
100 rue Jean-Jaurès
- Accueil Caf de Saint-Chamond
32 rue Alsace-Lorraine
- Accueil Caf de Firminy
1 place Charles de Gaulle

Vos contacts à l'Adil



A Saint-Etienne au 20 A rue Balaÿ,
du lundi au vendredi
de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00
sauf les jeudis après-midi

Permanence à **Montbrison**

MDHL - Antenne du département

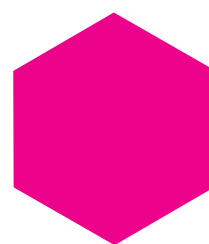
53 rue de la République

tous les mercredis de 9h00 à 12h00 et 13h30 à 17h00.

Vous pouvez rencontrer les juristes de l'ADIL

sans rendez-vous ou les contacter par téléphone 04 77 95 13 32 ou par mail contact@adil42.org.

A Roanne au 5 rue Brison,
du lundi au vendredi
de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00
sauf les jeudis



ANNEXES

SOMMAIRE

Annexe

01

DOCUMENTS RELATIFS À LA NON DÉCENCE

Plaquette Caf
Auto-diagnostic

Annexe

02

DOCUMENTS RELATIFS AUX IMPAYÉS DE LOYER

Modèle de courrier
Plan d'apurement

Annexe

03

INFORMATIONS PRATIQUES

Lexique
Adresses utiles

