



Version - Mai 2022

GUIDE LOGEMENT BAILLEURS

Le guide pratique
de votre **Caisse d'Allocations Familiales**
et de l'**ADIL** Loire Haute-Loire



Sommaire

Comment contractualiser une location.....	p 7
Les aides au logement.....	p 14
Les obligations locatives.....	p 17
Faire face aux impayés.....	p 21
Annexes relatives à la non-décence.....	p 24
Annexes relatives aux impayés de loyer.....	p 28
Annexes informations pratiques.....	p 31

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 6 juillet 1989 : « *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, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation* ».

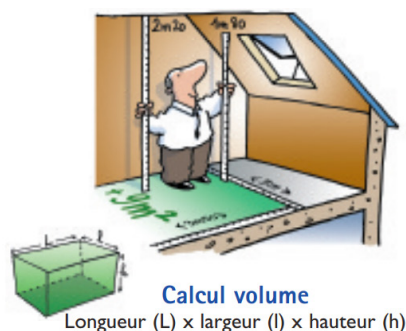
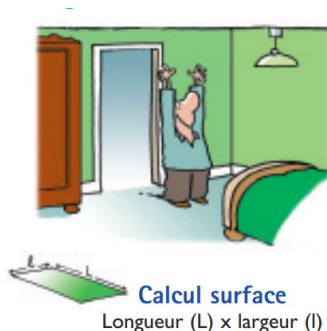


UN LOGEMENT EST DECENT

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
 - Le logement doit être exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites (rats, cafards...).
- **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 de 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 ou hébergé 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 d'une surface habitable d'au moins 9 m² (pour une personne isolée) et 2,20 m de hauteur sous plafond
 - Soit d'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 :

- Prenez contact avec votre locataire pour constater l'état du logement.
- Définissez les travaux nécessaires.
- Adressez-vous à des professionnels pour la réalisation de ces travaux.
Attention avant le début des travaux, vous devez informer le locataire de leur nature et des modalités de leur exécution. Il faut lui notifier ces travaux par un écrit qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (article 7(e) de la loi du 6 juillet 1989).
- Renseignez-vous auprès de votre ADIL sur la possibilité de mobiliser des aides à la réalisation des travaux (ANAH, collectivités...).

● 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.



Retrouvez plus d'informations en téléchargeant le Guide du logement décent dans la Loire sur les sites www.adil42.org et www.caf.fr

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 conservé 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 + charges déduction faite 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 conservée par la Caf)
- le juge peut décider de suspendre le versement du loyer par le locataire.

ATTENTION



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

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

BON A SAVOIR

Si vous réalisez les travaux dans le délai de 18 mois, le montant de l'allocation logement conservée vous est intégralement reversé et le versement du droit reprend.
Dans le cas contraire, l'aide au logement conservée est définitivement perdue.

Comment contractualiser une location

LES PRÉCAUTIONS A PRENDRE

Choisir son locataire

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

Toute pratique discriminatoire est interdite par la loi et peut donner lieu à des sanctions civiles et pénales.

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

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.
- Les trois derniers bulletins de salaire.
- Un 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.
- Un 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.
- Une attestation de simulation établie par l'organisme payeur ou simulation établie par le locataire relative aux aides au logement.
- L'avis d'attribution de bourse pour les étudiants boursiers.
- Le titre de propriété d'un bien immobilier ou le dernier avis de taxe foncière.
- Un justificatif de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et de capitaux mobiliers.

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.

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 maximum pour les locations meublées.

Attention : pas de dépôt de garantie dans le cadre du bail mobilité.



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.

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 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.

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.*

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.

** L'engagement de caution doit à peine de nullité être signé par la caution et comporter les mentions suivantes:*

- le montant du loyer et les conditions de sa révision;
- 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;
- mention prévue par l'article 2297 du code civil.



Zoom sur la colocation de logement loué nu ou meublé (Article 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 celui des colocataires dont le départ met fin à la solidarité.

Retrouvez plus d'informations en téléchargeant
«Colocation mode d'emploi» sur le site de l'ADIL
www.adil42-43.org

Se prémunir du risque d'impayé de loyer

La garantie VISALE®

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 Société Economie Mixte).

Pour bénéficier de la garantie VISALE, il convient de remplir au moins une des conditions suivantes :

- Avoir entre 18 et 30 ans, quelque soit sa situation professionnelle.
- Etre salarié(e)* de plus de 30 ans embauché(e) depuis moins de 6 mois (hors CDI confirmé) ou gagnant jusqu'à 1500€ nets/mois ou en mobilité professionnelle ou en possession d'une promesse d'embauche de moins de 3 mois
- Avoir signé un bail mobilité.
- Etre logé(e) par un organisme d'intermédiation locative.

Montant garanti :

- Loyers couverts pendant toute la durée du bail jusqu'à 36 mois d'impayés de loyers et charges (ou jusqu'à 9 mois d'impayés de loyers et charges en cas d'accès à un logement social à un étudiant ou un alternant).
- Les éventuelles dégradations locatives sont prises en charges dans la limite de 2 mois de loyers et charges pour les logements du parc privé.

Les démarches sont à réaliser en ligne sur 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.*

Les assurances 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 imposés par l'assureur (type de contrat de travail, montant du loyer par rapport à ses revenus).

L'avance LOCA-PASS®

L'avance LOCA-PASS permet de verser le dépôt de garantie demandé par le bailleur et de le rembourser petit à petit sur une durée maximale de 25 mois pour un montant maximum de 1 200 €.

Public visé :

- Jeunes de moins de 30 ans en formation professionnelle (contrat d'apprentissage ou de professionnalisation), en recherche d'emploi ou étudiant salarié (sous certaines conditions).
- Ou salariés d'une entreprise du secteur privé non agricole.

Le logement concerné doit être la résidence principale, située sur le territoire français et le bail doit respecter la réglementation française.

La demande doit être présentée au plus tard 2 mois après l'entrée dans le logement.

Le remboursement peut s'étaler sur une durée d'au maximum 25 mois. Si le contrat de location est de moins de 25 mois, la durée de remboursement sera alignée sur celle du bail. Le montant remboursé est de 20 € par mois minimum.

LE BAIL

Mise en place du bail

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 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 locataire ou propriétaire.

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**

Il s'agit d'une assurance à laquelle le locataire doit obligatoirement souscrire. Trois risques sont visés : dégâts des eaux, explosion, incendie.

- **Le dossier de diagnostics techniques**

Ce dossier comprend :

- le diagnostic performance énergétique.
- le constat de risque d'exposition au plomb.
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz (si concerné).

- le cas échéant un état des risques naturels et technologiques.
- le cas échéant l'indication que le logement se situe dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aéroports.

- **La notice d'information**

Cette notice d'information porte sur les droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi que sur les voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges. Un arrêté du ministre chargé du logement, pris après avis de la commission nationale de concertation, détermine le contenu de cette notice.

Vos obligations pendant la location

La gestion courante du logement loué

Quelle que soit la nature de la location que vous choisissez, 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, par exemple, 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 votre location.
- Accomplir les formalités pour signaler tout changement de locataire au service des impôts sous peine d'être tenu(e) responsable du paiement des taxes locatives à la charge du locataire.

La régularisation des charges

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 aux locations vides ainsi qu'aux locations meublées signées depuis le 27 mars 2014 (ou avant cette date si le contrat de location y fait référence).

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.

Dans le cadre d'une location meublée, les charges peuvent être soit sous forme de provisions, soit de forfait.

Pour le bail mobilité, les charges ne sont perçues que forfaitairement.

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 lui demander le solde.

Les charges locatives n'ont pas à être régularisées si elles figurent sous forme de forfait dans le contrat de bail.

Durée 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, la durée de l'engagement est d'une année, neuf mois lorsque le locataire est étudiant.

Le bail mobilité est un contrat conclu pour une durée comprise entre un et dix mois. Ce contrat ne peut être ni renouvelé ni reconduit. La durée du contrat peut toutefois être modifiée une fois, par avenant sans que la durée totale ne dépasse dix mois.

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).

Pour renouveler le bail, deux possibilités peuvent se présenter :

- **La reconduction tacite du bail dans les mêmes conditions**

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

- **Le renouvellement du bail avec un nouveau loyer**

Le propriétaire peut proposer, 6 mois avant l'échéance du bail en cours, 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.

LA FIN DE LA LOCATION

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 peut être 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 est bénéficiaire 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 du préavis peut également être réduit pour le locataire bénéficiaire d'une ordonnance de protection ou dont le conjoint, partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou concubin fait l'objet de poursuites, d'une procédure alternative aux poursuites ou d'une condamnation, même non définitive, en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui.

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

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.

Dans le cadre du bail mobilité le préavis est également de un mois.

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.

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. Dans le cadre d'une location meublée, ce délai est de trois mois.

Il court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, 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.

Le bailleur ne peut pas mettre fin au contrat avant son terme. Toutefois, en cas de manquement du locataire à ses obligations, il peut saisir le juge pour obtenir la résiliation du bail.

ATTENTION



La loi prévoit des mesures de protection pour les locataires de plus de 65 ans et à faibles ressources.

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 identiques.

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 justifier les sommes retenues.

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.

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.



Les aides au logement

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.

On distingue deux types d'aides au logement :

- L'aide personnalisée au logement (APL) pour un logement neuf ou ancien ayant fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ou la Direction Départementale des Territoires (DDT). 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) ou loué aux autres locataires (allocation logement à caractère social - ALS).

Comment effectuer une demande d'aide au logement



- Le locataire fait sa demande sur caf.fr.
- Le locataire envoie l'attestation de loyer à son propriétaire qui la complète, la signe et la renvoie au locataire.
- Le locataire adresse ensuite cette attestation à la Caf soit par voie dématérialisée s'il est déjà allocataire 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 des droits.

L'ouverture des droits

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. Le calcul de l'aide est trimestriel et peut donc évoluer à ce rythme en fonction de la situation du locataire.

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.

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 doit 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.**

A NOTER

Les aides aux logement concernent la résidence principale. Le bail mobilité peut donc ne pas ouvrir droit à ces aides.

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

La Caf peut être amenée à 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 colocataire afin que la Caf puisse examiner les droits aux prestations des occupants.

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

L'offre bailleurs

L'offre bailleur, accessible via le site internet de la Caf dans le cadre de « Mon Compte Partenaire », remplace le service « QL Web » et permet au bailleur :

- De consulter la liste de ses locataires.
- De déclarer des changements de situation des locataires liés à la gestion locative de leurs logements (fin de gestion) et à ceux de leurs locataires lorsque ceux-ci influent sur le montant ou le droit à l'aide au logement (colocation/ départ).
- De déclarer un impayé de loyer dès qu'il est

réglementairement constitué (cf p.22).

- De consulter les bordereaux de paiement pour les bailleurs en tiers payant.
- De déclarer le montant du loyer lors de la campagne annuelle de juillet à mars.
- De communiquer avec la Caf via une adresse mail spécifique.

Pour accéder à cette offre, sur la page d'accueil de l'Espace Partenaires, dans la barre de menu verte, cliquez sur l'icône Mon Compte Partenaire.

Renseignez vos identifiants qui vous ont été envoyés par la Caf et cliquez sur connexion.

Si vous ne connaissez pas votre identifiant de connexion, cliquez sur le lien « Identifiant perdu » : il vous faut indiquer votre numéro d'utilisateur composé de 14 chiffres qui se trouve soit sur le courrier/mail envoyé en juillet pour la télédéclaration des loyers, soit sur les quittances envoyées par courrier. Votre identifiant et votre mot de passe vous seront de nouveau envoyés par courrier ou par courriel.

Si vous avez oublié votre mot de passe ou si celui-ci est erroné, cliquez sur le lien « Mot de passe oublié » : Après avoir saisi votre adresse courriel, un nouveau mot de passe provisoire vous sera envoyé. Attention – Si vous ne vous êtes jamais connecté auparavant et que vos identifiant et mot de passe vous ont été envoyés par courrier, cliquez sur le lien « Identifiant perdu ».

Lors de cette première identification, vous devrez ensuite renseigner les informations demandées, personnaliser votre mot de passe, accepter les règles d'usage et accepter les conditions d'utilisation.

ALLOCATAIRES

PARTENAIRES

PRESSE ET INSTITUTIONNEL

Ma Caf

Code postal >

MENU

caf.fr

ESPACE PARTENAIRES
ACCUEIL

RECHERCHER

MON COMPTE PARTENAIRE

ASSOCIATION FAMILIAIRE

MON COMPTE PARTENAIRE

CONNEXION

Identifiant

Mot de passe

Identifiant perdu ?

Mot de passe oublié ?

☐ Mettre à jour votre mot de passe

Connexion

Les obligations locatives

Travaux et entretien

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.

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...).
- 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...).

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.

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).

Aménagements du locataire

Le bailleur ne peut pas 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 pas abattre une cloison ou transformer une chambre en cuisine, par exemple sans l'autorisation du bailleur.

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).

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.**

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.

Pour le locataire

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.

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.

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).

A défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

Usage des locaux

Le logement loué est le domicile du locataire. A 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 si le logement est en copropriété.

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.

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

Parties extérieures à usage privatif

- Entretien courant du jardin : tonte, taille, élagage.
- Remplacement des arbustes.
- Enlèvement des mousses sur auvents et terrasses.
- Désengorgement des conduits d'eau pluviale.

Ouvertures intérieures et extérieures du logement (portes et fenêtres, vitrage, 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.
- Réparation des tablettes et tasseaux de placard et de leur dispositif de fermeture.

Installations de plomberie

- Débouchage de canalisations d'eau.
- Remplacement des joints et colliers.
- Vidange de fosses septiques.
- Menues réparations sur les robinetteries.
- Remplacement des accessoires des canalisations de gaz.
- Nettoyage des dépôts calcaires sur les éviers et les appareils sanitaires.
- 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 la machine à laver, hotte, adoucisseur.

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

Faire face aux impayés

Votre locataire ne paie plus son loyer, il peut s'agir d'un oubli ou d'un impayé exceptionnel de sa part. Cela peut aussi révéler de réelles difficultés.

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

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

Quand déclarer un impayé de loyer à la Caf ?

Si votre locataire bénéficie d'une aide au logement :

- **Cette aide vous est versée directement (tiers-payant)**

Il y a impayé de loyer lorsque le montant de la dette est égale au moins à deux fois le montant mensuel net du loyer et des charges (loyer - aide logement + charges).

- **Votre locataire perçoit l'aide au logement directement**

Il y a impayé de loyer si le montant de la dette est au moins égale à deux fois le montant du loyer brut hors charges.

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

Comment le signaler à la Caf ?

Vous devez signaler cet impayé prioritairement via l'offre bailleur, accessible sur le caf.fr (cf chapitre 2), ou, à défaut, 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.

Quelle prise en charge par la Caf ?

Après l'enregistrement de la demande, l'aide au logement continuera à être versée par la Caf pendant au moins six mois.

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).

Si à l'issue du délai de six mois, la Caf n'a reçu aucun plan d'apurement, le droit sera en principe suspendu.

Exemple dans le cas d'une 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

2^{ème} impayé -> juin

➡ Montant total de la dette au 1^{er} juillet : **80 euros.**

L'impayé est recevable auprès de la Caf. Le bailleur doit informer la Caf dans un délai de deux mois suivant la constitution de l'impayé sauf si la somme due a été réglée entre temps.

Exemple ci-dessus, l'impayé doit être déclaré à la Caf avant le 1^{er} septembre.

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

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, l'aide au logement est maintenue.
- Si le plan d'apurement n'est pas respecté mais que le loyer résiduel est payé, l'aide au logement est maintenue.
- Si le plan d'apurement n'est pas respecté et que le loyer résiduel n'est pas payé, l'aide au logement est suspendue.

Quelles démarches complémentaires ?

- **Recourir à la caution** : il faut 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).
- **Saisir un huissier**, en parallèle, pour adresser un commandement de payer à votre locataire.
- **Engager une procédure judiciaire.**

Contactez la Caf

Par Courrier

Caf de la Loire
CS 12722
42027 Saint-Etienne Cedex 1

N'oubliez pas d'inscrire le numéro d'allocataire concerné dans tous vos documents. Ecrivez au stylo noir. N'utilisez pas de feutre fluo.

Par Téléphone

32 30 (Coût d'un appel local)

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

Sur Internet

www.caf.fr

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

Contactez l'ADIL

Pour les questions sur la procédure judiciaire, contactez les juristes de l'ADIL

Sans rendez-vous

A Saint-Etienne au 20 A rue Balay

A Montbrison au 53 rue de la république

A Roanne au 5 rue Brison

A Chadrac au Bâtiment Dynabat 2, La Bouteyre

Consulter les horaires d'ouverture sur le site internet
www.adil42-43.org

Par Téléphone

04 77 95 13 32

Par mail

juristes@adil42-43.org

Annexes relatives à la non-décence

GRILLE D'AUTO-EVALUATION DE LA DECENCE

J'évalue la décence de mon logement

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

NOM : **Prénom :**

Adresse :

Téléphone : **E-mail :**

N° d'allocataire Caf :

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

Habitabilité du logement

- ☐ La toiture n'est pas étanche
- ☐ Présence d'infiltrations, d'humidité ou de moisissures
- ☐ Les fenêtres ne sont pas étanches à l'eau ou à l'air
- ☐ Les plafonds présentent un risque de chutes de matériaux
- ☐ Le logement est aménagé dans une pièce totalement ou partiellement enterrée
- ☐ Les escaliers sont dangereux
- ☐ La rampe d'escalier est en mauvais état
- ☐ Les gardes-corps sont descellés ou inexistants
- ☐ Les revêtements sont dégradés
- ☐ Les canalisations d'eaux sont abîmées
- ☐ Les fils électriques sont dénudés
- ☐ Les prises électriques et/ou les interrupteurs sont détériorés
- ☐ L'éclairage est insuffisant
- ☐ L'installation électrique ne permet pas le fonctionnement des appareils ménagers courants
- ☐ Les équipements de chauffage sont inexistant ou en mauvais état de fonctionnement
- ☐ Présence de nuisibles (rongeurs, cafards)

Pièces principales (séjour, salon, chambres)

- ☐ Le logement ne dispose pas d'une pièce principale ayant, soit une surface habitable de 9m² et une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 mètres, soit un volume habitable d'au moins 20m³
- ☐ Absence de fenêtre dans une pièce
- ☐ L'éclairage naturel est insuffisant
- ☐ Les fenêtres ne s'ouvrent pas sur l'extérieur
- ☐ L'aération des pièces est insuffisante
- ☐ Absence de prise électrique
- ☐ L'éclairage électrique est défectueux ou absent

La cuisine

- ☐ Absence de coin cuisine
- ☐ Absence d'évier
- ☐ Absence d'évacuation des eaux usés
- ☐ Absence d'alimentation en eau potable
- ☐ La pression et le débit d'eau sont insuffisants
- ☐ L'aménagement ne permet pas de recevoir un appareil de cuisson
- ☐ Les réseaux de branchement électrique et de production d'eau chaude ne sont pas en conformité ou en état de fonctionnement
- ☐ Absence d'éclairage
- ☐ Absence de prise de terre empêchant l'utilisation d'un appareil électroménager
- ☐ Absence de grille d'aération

Les sanitaires

- ☐ Les réseaux de branchement électrique et de production d'eau chaude ne sont pas en conformité ou en état de fonctionnement
- ☐ Absence de WC
- ☐ Les WC sont situés dans un autre bâtiment
- ☐ Absence de séparation entre les WC, la cuisine ou la salle à manger
- ☐ Absence d'eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs
- ☐ Absence de douche ou de baignoire garantissant l'intimité personnelle
- ☐ La pression et le débit d'eau sont insuffisants
- ☐ Absence de siphon
- ☐ L'évacuation des eaux est défectueuse
- ☐ Absence de grille d'aération

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

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

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

Signature :

Une fois ce document dûment complété,
renvoyer-le à la Caisse d'Allocations Familiales
CS 12 722 - 42027 Saint-Etienne cedex 1

La Caf est habilitée à vérifier la conformité du logement aux caractéristiques de décence

ATTENTION !

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

Vos contacts :

Caisse d'Allocations Familiales de la Loire.

CS 12722 - 42027 Saint-Etienne Cedex 1
www.caf.fr

■ TERRITOIRE SUD

30 rue Alsace Lorraine, Saint-Chamond
Tél : 04 77 22 24 28

■ TERRITOIRE FOREZ-ROANNAIS

51 rue Marx Dormoy, Roanne
Tél : 04 77 44 87 60

■ TERRITOIRE DE SAINT-ETIENNE

26 Bd Dalgabio, Saint-Etienne
Tél : 04 77 48 01 21

Quelques adresses utiles !

PDALHPD - www.pdal42.fr

(Plan départemental d'action pour le logement et l'ergement des personnes défavorisées).
Action de lutte contre l'habitat indigne

Concernant vos droits :

ADIL de la Loire

20 rue Balay
42000 St-Etienne
Tél : 04 77 95 13 32
www.adil42.org - contact@adil42.org

Commission départementale de conciliation

Direction départementale de la cohésion sociale (Ddcs)
10 rue Cl. Buard - CS 50381 - 42050 St-Etienne cedex 2
Tél : 04 77 49 63 63

Tribunal judiciaire de St-Etienne

pl. Palais de Justice
42000 St-Etienne
Tél : 04 77 43 33 00

Tribunal judiciaire de Roanne

5 pl Georges Clémenceau
42328 Roanne
Tél : 04 77 44 48 00

Concernant les travaux :

ANAH (Agence nationale de l'habitat)

Délégation de la Loire
Direction départementale des territoires (Ddt)
2 avenue Grüner - Allée B
CS 90509 - 42007 St-Etienne cedex 1
Tél : 04 77 43 81 82
www.anah.fr

ADEME (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie)

10 rue des Emeraudes
69006 Lyon
Tél : 04 72 83 46 00
www.rhone-alpes.ademe.fr

Propriétaires,
bailleurs,
le logement que
vous mettez en
location est-il
décent ?



Qui'est-ce qu'un logement décent ?

- La notion de logement décent a été définie par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui introduit cette notion dans les rapports locatifs (loi du 6 juillet 1989). Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.
Extrait de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 :

« Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité ou à la santé et doté des équipements de confort habituel. »

Quelques exemples :

- Les installations électriques et de gaz ne présentent pas de risques manifestes pour la santé des occupants.
- L'éclairage et la ventilation sont suffisants.
- Il y a au moins un coin cuisine avec un point d'eau potable froide et chaude.

Vérifiez la décence de votre logement à l'aide de l'autodiagnostic, sur le

www.caf.fr

Espace "Ma Caf" Rubrique "Partenaires" "Vous êtes un bailleur"

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

- 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 auprès de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) sur les aides à la réalisation des travaux.

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 ?

- Le montant de l'allocation logement est conservé 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 sans possibilité d'action en justice ;
- Le juge peut décider de la suspension du 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 conservé vous est intégralement reversé et le versement du droit reprend.

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

Annexes relatives aux impayés de loyer

MODÈLE DE COURRIER POUR DÉCLARER UN IMPAYÉ DE LOYER

Nom du Propriétaire

Adresse

Caisse d'Allocations Familiales de la Loire

CS 12 722

42 027 Saint Etienne cedex 1

A, le

Objet : Impayés de loyer

Monsieur le Directeur,

Je vous informe du retard de paiement de loyer de mon locataire :

Monsieur/Madame :

Numéro d'allocataire (si connu) :

Demeurant à :

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

Je vous remercie de bien vouloir tenir compte de cet impayé de loyer.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Signature

PLAN D'APUREMENT DE LA DETTE DE LOYER

Entre le propriétaire

Nom, Prénom :

Adresse :

Et le locataire

Nom, prénom :

Adresse :

Numéro d'allocataire :

Il est convenu ce qui suit :

Monsieur / Madame :

S'engage à rembourser à :

La dette de loyers qui s'élève à euros

Conformément aux informations ci-dessous :

Durée du plan :

Date de début du plan :

Mensualité de remboursement : euros

Ressources mensuelles des personnes vivant au foyer : euros

Le locataire s'engage également à payer son loyer courant de euros chaque mois (déduction faite, le cas échéant, de l'aide au logement).

A, le

Le propriétaire

Lu et approuvé

Signature

Le locataire

Lu et approuvé

Signature

Annexes

Informations pratiques

LEXIQUE

ADIL

Agence Départementale d'Information sur le Logement

ALF

Allocation de Logement Familiale

ALS

Allocation de Logement Sociale

ALT

Aide au Logement Temporaire

AML

Aide à la Médiation Locative

ANAH

Agence Nationale de l'Habitat

APL

Aide Personnalisée au Logement

CAF

Caisse d'Allocations Familiales

CCAPEX

Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives

CCAS

Centre Communal d'Action Sociale

CDC

Commission Départementale de Conciliation

CIAS

Centre Intercommunal d'Action Sociale ALS

CIL

Comité Interprofessionnel du Logement

CRA

Commission de Recours Amiable (Caf)

MSA

Mutualité Sociale Agricole

FSL

Fonds de Solidarité Logement

LCTS

Logements Conventionnés Très Sociaux

OPAH

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

RIB

Relevé d'Identité Bancaire

RSA

Revenu de Solidarité Active

SRU

Solidarité Renouvellement Urbain

SMIC

Salaire Minimum Interprofessionnel de Croissance

UDAF

Union Départementale des Associations Familiales

UTAS

Unité Territoriale d'Action Sociale

ADRESSES UTILES

Caf de la Loire
CS 12722
42 027 Saint-Etienne Cedex 1
Tél : 32 30 (Coût d'un appel local)
www.caf.fr

ADIL Loire Haute-Loire
A Saint-Etienne au 20 A rue Balaÿ
A Roanne au 5 rue Brison
A Montbrison au 53 rue de la république (les mercredis)
A Chadrac au Bâtiment Dynabat 2, La Bouteyre
Tél : 04 77 95 13 32

Vos contacts Caf en local

Accueil Caf de Saint-Etienne
26 boulevard Dalgabio

Accueil Caf de Roanne
51 rue Marx Dormoy

Accueil Caf de Montbrison
Espace Alexis de Tocqueville
7 montée des Visitandines

Accueil Caf d'Andrézieux
Immeuble du Diamant
Rond-Point Auguste Colonna

Accueil Social Caf de Feurs
8 boulevard d'Olching

Accueil Caf de Saint-Chamond
30 rue Alsace Lorraine

Accueil Caf de Rive-de-Gier
100 rue Jean Jaurès

Accueil Caf de Firminy
3 rue de l'école

Informations et conseils

MSA
43 avenue Albert Raimond
BP 80 051
42 275 Saint-Priest-en-Jarez
Tél. 04 75 75 68 68

Agence Régionale de Santé
4 rue des Trois Meules BP 219
42 013 Saint-Etienne cedex 2
Tél : 04 72 34 74 00

Service Communal Hygiène et Santé
A Saint-Etienne - Hôtel de Ville BP 503
42 007 Saint-Etienne Cedex 1
Tél. 04 77 48 64 64
A Roanne - Mairie de Roanne BP 512
42 329 Roanne cedex
Tél. 04 77 23 21 41

Direction Départementale des Territoires
2 Avenue Grüner
42 000 Saint-Etienne
Tél. 04 77 43 80 00

Maison Départementale de l'Habitat et du Logement
20 rue Balaÿ,
42 000 Saint-Etienne
Tél. 04 77 59 96 50

ANAH
Agence Nationale de l'Habitat
Délégation de la Loire Direction départementale des territoires (DDT)
2 avenue Grüner - Allée B CS 90509
42 007 Saint-Etienne cedex 1
Tél. 04 77 43 81 82

ADEME
Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
10 rue des Emeraudes
69 006 Lyon
Tél. 04 72 83 46 00

SOLiHA
2 rue Aristide Briand et de la Paix
42 000 Saint-Etienne Cedex 2,
Tél. 04 77 43 08 80

Associations de propriétaires

APIL

5 rue Edmond Charpentier
42 000 Saint-Etienne
Tél: 04 77 49 33 80

UNPI 42-43

41 rue Gambetta
42 000 Saint-Etienne
Tél: 04 77 32 78 54

Conciliation et justice

Commission Départementale de Conciliation - Direction Départementale de la Cohésion Sociale

10 rue Claudius Buard
CS 50 381
42 050 Saint-Etienne Cedex 2
Tél. 04 77 49 63 63

CCAPEX (Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions)

9 rue Claudius Buard
42021 Saint Etienne cedex 1
Tél. 04 77 43 34 62

Conciliateur de justice

Maison de Justice et du Droit
9 boulevard Jules Janin
42 000 Saint-Etienne
Tél : 04 77 49 83 30

Tribunal d'Instance de Saint-Etienne

Place du Palais de Justice
42 000 Saint-Etienne
Tél : 04 77 43 33 00

Tribunal d'Instance de Roanne

5 place Georges Clémenceau
42 328 Roanne
Tél : 04 77 44 48 24

Caf de la Loire
CS 12 722
42 027 Saint-Etienne cedex 1
Tél : 32 30 (Coût d'un appel local)

ADIL de la Loire
20 rue Balaÿ,
42 000 Saint-Etienne
Tél : 04 77 59 96 50

