

*”Propriétaire, locataire
allocataire, Caf : comment
faciliter les relations ?”*

*”Que faire si vous avez
des difficultés pour payer
votre loyer ?”*

*”Un logement... Oui....
mais un logement décent”*

LE GUIDE DU LOCATAIRE

Vous propose un tour d’horizon des informations nécessaires
à une relation constructive entre vous, votre bailleur et la Caf.



Votre bailleur, la Caf et vous

Savez-vous

que les Caf aident près de 6 millions de familles à faire face à leurs dépenses de logement, qui représentent une part importante de leur budget ?

Les Caf contribuent aussi à l'amélioration du cadre de vie des familles en luttant contre l'indécence de certains logements. Elles jouent également un rôle dans la prévention des expulsions.

Attestations de loyer, quittances, impayés, tiers payant, décence du logement, insalubrité... des termes qui renvoient à une réglementation mais aussi à des rapports entre partenaires !

Ce guide est fait pour vous : il propose un tour d'horizon des informations nécessaires à une relation constructive entre le locataire, le propriétaire et la Caf.

Des questions ?

Retrouvez toutes les informations pratiques sur www.caf.fr



Sommaire

Bailleur, locataire allocataire, Caf : comment faciliter les relations ?	p 3
Ce qu'il faut savoir	p 5
Que faire si vous avez des difficultés pour payer votre loyer ?	p 8
Un logement... oui mais un logement décent	p 10
Annexes	
Modèle de plan d'apurement	p 12
Modèle de demande de mise en conformité du logement	p 13
Lexique	p 14
Contacts	p 15

Propriétaire, locataire allocataire, Caf :

Comment faciliter les relations ?

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

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

> Le bailleur :

- doit louer un **logement décent** : loi du 13/12/2000 ;
- fournit chaque année à la Caf le montant du loyer du mois de juillet et répond à toute demande d'information ou de justification formulée par la Caf concernant les locataires bénéficiant d'une aide au logement ;
- signale rapidement tout impayé de loyer ;
- signale à la Caf, dès son départ, que le locataire a quitté son logement ;
- en cas de tiers payant, rembourse, à la demande de la Caf, l'aide au logement d'un locataire perçue par erreur, après la fin du bail ;
- en cas de tiers payant, rembourse mensuellement au locataire la part d'aide au logement dépassant le montant du loyer et des charges quand cette aide lui est supérieure.



Repères

Un logement décent doit répondre à des normes de confort et de sécurité :

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

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

- doit payer régulièrement son loyer ;
- déclare à la Caf dans les délais les plus brefs tout changement de situation professionnelle, familiale, changement d'adresse, pour que celle-ci puisse actualiser ses droits ;
- signale à la Caf toute difficulté dans le règlement de ses loyers ;
- répond rapidement à toute demande d'information ou de justification formulée par la Caf.

> La Caf :

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

Le tiers payant

Le tiers payant est un mode de versement des aides au logement.

Pour simplifier les relations entre le locataire et le bailleur, l'aide est versée directement au bailleur (s'il en fait la demande), l'allocataire devant alors s'acquitter de la part restante du loyer.

Pour l'Apl, le tiers payant est systématique.

diagnostics, normes, conditions, aide...

Ce qu'il faut savoir

> Documents très utiles à réaliser avec le bailleur à l'entrée dans les lieux

Le contrat de location (ou bail) permet de formaliser la location et définit les obligations du locataire et du propriétaire. Rédigé par le propriétaire (sur papier libre ou imprimé type) il est approuvé par le locataire et signé par les deux parties en 2 exemplaires au moins. Cet écrit limite par la suite les malentendus et les litiges éventuels.

L'état des lieux est un document important voire impératif. Il décrit en détail l'état d'un logement et de ses équipements pièce par pièce. Il est établi entre le propriétaire et le locataire à l'entrée dans les lieux, signé par les deux parties, annexé au contrat de location et doit être conservé pendant toute la durée de la location.

En cas d'éventuelles questions quant à ces deux documents, n'hésitez pas à contacter l'ADIL.

> Louer un logement, quels diagnostics ?

Un dossier de diagnostic technique doit être fourni par le propriétaire et annexé au bail lors de sa signature ou de son renouvellement. Il comprend :

- le diagnostic de performance énergétique ;
- le constat de risques d'exposition au plomb si le logement est situé dans un immeuble construit avant le 01/01/1949
- l'état des risques naturels et technologiques dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques.



> Le logement doit répondre à des normes de décence

- La loi Solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000 (Sru) impose de mettre en location un logement décent pour des raisons de salubrité et de sécurité.
- La Caf est habilitée à faire vérifier sur place le respect des conditions de décence. Une de ses missions est, en effet, de contribuer à améliorer le cadre de vie des familles.
- Le locataire est en droit d'exiger la mise en conformité du logement s'il ne répond pas aux normes de décence.

En cas de non décence constatée, le droit à l'allocation logement est maintenu, mais son versement différé dans l'attente de la mise en conformité du logement.

Les droits sont consignés durant une période maximale de 18 mois. Vous êtes tenus de vous acquitter uniquement du loyer résiduel et des charges récupérables.

Si le logement est mis en conformité dans les délais, le montant de l'allocation logement consigné sera versé au bailleur et le versement de l'aide au logement sera rétabli.

En l'absence de mise en conformité dans les délais, l'allocation logement consignée sera définitivement perdue pour le bailleur, lequel ne peut exiger du locataire la part de loyer non perçue correspondant à l'allocation logement.

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

Un locataire peut bénéficier, sous certaines conditions (situation familiale, ressources...), d'une aide de la Caf pour payer son loyer. Cette aide peut lui être versée directement ou au propriétaire en tiers payant.

Les conditions de versement des aides au logement Caf :

- le propriétaire ne doit pas être un de vos parents ou grands-parents, ni un de vos enfants ou petits-enfants (ou conjoint, concubin de ceux-ci) ;
- le logement doit être occupé plus de 8 mois par an et constituer la résidence principale du locataire ;
- le locataire doit payer un loyer ;
- les ressources du locataire, celles de son conjoint ou concubin et celles des personnes qui vivent sous son toit ne doivent pas dépasser un certain plafond de ressources ;
- le logement loué peut être vide ou meublé, ou être une chambre d'hôtel, une pièce unique non munie d'un WC...

Deux types d'aides existent

- Le logement est conventionné : votre propriétaire a signé avec la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) (ex Direction départementale de l'équipement) agissant au nom de l'État, ou avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) une convention comportant certaines obligations. Vous pouvez éventuellement bénéficier de l'aide personnalisée au logement (Apl). A noter que l'Apl n'existe pas dans les Départements d'outre-mer (Dom).
- Le logement n'est pas conventionné : vous pouvez éventuellement bénéficier de l'allocation de logement (Al).

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

Seuil de non versement des prestations : un décret fixe chaque année un seuil de non versement des prestations. Si le montant mensuel de l'aide au logement est inférieur à ce seuil, il n'est pas versé.

Deux aides au logement et deux modalités de paiement

- L'aide personnalisée au logement (Apl) : la Caf verse l'Apl directement au propriétaire et le locataire verse la part restante de loyer. Le versement de l'Apl est effectué le 25 du mois concerné.
- L'allocation de logement (Al) : La Caf la verse au locataire. L'Al peut toutefois être versée directement au propriétaire qui le désire. Il suffit qu'il fasse la demande à la Caf qui verse l'allocation. Le versement de l'Al est effectué, à terme échu, le 5 du mois suivant. Par exemple, l'aide du mois de mars est versée le 5 avril.

> Les aides à l'entrée dans le logement

Vous pouvez, sous certaines conditions, bénéficier d'une aide du locapass ou du Fonds de Solidarité pour le Logement sous deux formes :

- une aide financière pour faire face aux frais d'entrée,
- et en l'absence de garant privé, une garantie de loyer.

Pour plus de précisions et vérifier si vous avez droit à ces aides, vous pouvez vous rapprocher :

- pour le locapass, de votre employeur ou consulter le site www.actionlogement.fr,
- pour le FSL, du CCAS de votre commune ou de l'UTPAS de votre secteur, qui pourront vous aider dans vos démarches.



Que faire si vous avez des difficultés pour payer votre loyer ?

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

Allez rapidement vers la mairie ou le CCAS de votre commune afin de voir quelles sont les aides éventuelles qui peuvent être mises en place pour éviter l'aggravation de la dette de loyers voire même une expulsion.

Si vous avez un garant (1 % logement, FSL, garant privé.) vous pouvez également demander la mise en jeu de la garantie de loyer.

On peut agir plus vite sur une petite dette que lorsque la dette est importante

Sachez que le propriétaire, de son côté, est tenu de prévenir la Caf dès que l'impayé de loyers est établi c'est-à-dire quand le locataire ne paie plus la part de loyer restant à sa charge depuis au moins 3 mois (consécutifs en cas d'AL, consécutifs ou non en cas d'APL) ou lorsque le montant de sa dette est égal à 2 fois le montant mensuel brut du loyer et des charges.

Pour maintenir le versement de la prestation logement, il est indispensable d'établir **un plan d'apurement**, signé entre le locataire et le propriétaire et transmis à la Caf pour validation et contrôle régulier afin de vérifier si le locataire respecte l'exécution de ce plan.

Avant que votre situation ne s'aggrave, vous pouvez contacter l'ADIL pour toute demande d'information ou de conseil gratuit au numéro vert : 0 800 359 359.

Le plan d'apurement

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

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

Dès la déclaration de l'impayé de loyer par le bailleur, la Caf envoie un courrier à l'allocataire et au bailleur, accompagné d'un modèle de plan d'apurement, pour en faciliter la réalisation entre les 2 parties.

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

Le plan est recevable quelle que soit sa durée mais sa viabilité est appréciée par la Caf au vu de la situation sociale et des capacités financières de l'allocataire.

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

Chaque année, à la date anniversaire du plan, la Caf demandera au propriétaire si le locataire a respecté l'exécution du plan d'apurement.

IMPORTANT : La bonne exécution du plan d'apurement sera contrôlée tous les 6 mois et à son échéance



Un logement... Oui... mais un logement décent

Avant de louer un logement, assurez vous qu'il remplisse toutes les conditions de décence.

Les principales caractéristiques d'un logement décent sont :

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

Mon logement n'est pas décent : **que puis-je faire ?**

Je signale les anomalies à la mairie et/ou à la Caf (si je perçois une aide au logement), qui fera réaliser un contrôle.

Au retour du contrôle :

Soit le logement est décent et la Caf poursuit le versement de l'aide au logement,

Soit le logement n'est pas décent : dans ce cas, la Caf consigne l'aide au logement (maximum 18 mois) et informe le propriétaire. Je ne paye que ma part à charge et je demande au propriétaire de réaliser les travaux.

Après un délai de 2 mois, si mon propriétaire ne réagit pas ou refuse d'exécuter les travaux, je saisis la commission de conciliation pour une démarche amiable.

Je peux dans le même temps, saisir le juge d'instance pour demander une réduction ou une suspension de loyer ainsi que la remise aux normes.

L'Agence départementale d'information sur le logement (Adil) de mon département peut à tout moment m'aider dans mes démarches.

Attention !

Tant que le logement n'est pas remis aux normes, j'ai le droit et le devoir :

- de poursuivre les démarches auprès du propriétaire,
- de payer mon loyer résiduel, sauf avis contraire du juge d'instance ou d'un arrêté d'insalubrité par les services de l'État.



Annexes

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

Objet : Plan d'apurement de la dette de loyer

Je soussigné (l'allocataire) Prénom Nom

- Reconnais avoir une dette de loyer d'un montant de.....
- m'engage à solder ma dette concernant les loyers impayés, par versements mensuels d'un montant de : , de MM/AAAA au MM/AAAA.
- m'engage à verser chaque mois à mon propriétaire ou bailleur, la différence entre le montant du loyer et le montant de l'aide au logement qui lui sera versé directement par la caisse d'Allocations familiales.

Ale
Signature de l'allocataire

A le
Nom, prénom du propriétaire ou bailleur
Signature du propriétaire ou bailleur

** mois indiqué sur deux caractères, année sur quatre caractères*

Modèle pour rédiger une demande de mise en conformité en cas d'indécence du logement.

Objet : Demande de travaux de remise en état de décence de mon logement

Je suis locataire du logement depuis le _____ (date de signature du bail ou de l'arrivée dans les lieux)

La Caf a été amenée à faire effectuer un contrôle de la décence de mon logement et il a été constaté qu'il ne respectait pas les caractéristiques de la décence telles que précisées dans le décret du 30 janvier 2002.

A la suite de ce contrôle, la Caf a suspendu le versement de mon allocation logement (qu'elle effectuait à votre bénéfice).

Je vous rappelle que, selon l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, «le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement 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 ».

Aussi je vous demande d'effectuer les travaux nécessaires dans les plus brefs délais afin de mettre en conformité mon logement avec les caractéristiques de la décence et de m'informer de la date prévue pour leur réalisation.

Vous pouvez me joindre pour convenir d'une date de visite au n°de téléphone suivant _____ (Préciser horaires si besoin)

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Il est préférable d'envoyer ce courrier en recommandé avec accusé de réception.



Lexique

Al : Allocation de logement

Apl : Aide personnalisée au logement

Anah : Agence nationale de l'habitat

Caf : Caisse d'Allocations familiales

Ddcs : Direction départementale de la cohésion sociale

Ddtm : Direction départementale des territoires et de la mer

Fsl : Fonds de solidarité pour le logement

Rsa : Revenu de solidarité active

Loi Sru : Loi solidarité et renouvellement urbain



Contacts

- Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (Anil) - www.anil.org
- ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement)
03 59 61 62 59 / N°vert prévention des expulsions 0 800 359 359 (*Gratuit depuis un poste fixe*)
www.adilnord.fr
- Agence nationale de l'habitat (Anah) - www.anah.fr
- Le site des allocations familiales - www.caf.fr
- Le site du ministère du Logement et de la Ville - www.logement.gouv.fr
sur lequel vous trouverez toutes les adresses utiles de votre département
- Fsl (Fonds de solidarité pour le logement) - www.cg59.fr
- 1% logement - www.actionlogement.fr
- Commission de Médiation - DDCS Cité Administrative
17 rue Gustave Delory 59011 Lille cedex
- Caf du Nord 59863 LILLE cedex 9

Retrouvez toutes les
informations utiles sur





Votre locataire, la Caf et vous