



# GUIDE DU BAILLEUR

Votre locataire,  
**la Caf et vous.**

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

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

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

## Le bailleur :

- **doit louer un logement décent** : loi du 13/12/2000 ;
- **fournit chaque année à la Caf le montant du loyer** du mois de juillet (2) 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** (3) ;
- **signale à la Caf**, dès son départ, que le locataire a **quitté son logement**.
- **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 ;
  - **rembourse, à la demande de la Caf**, l'aide au logement d'un locataire perçue par erreur, après la fin du bail.



### IMPORTANT !

Si vous en avez connaissance, pensez à indiquer le numéro allocataire sur les courriers adressés à la Caf.

## 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.

(1) Voir p. 3 «Le tiers payant»

(2) Voir p. 4 «Déclarer le loyer de votre locataire

(3) Voir p. 3 «Que faire si votre locataire ne paie plus son loyer ? »

# Ce qu'il faut savoir

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

- **Le locataire ne doit pas être** un de vos parents ou grands-parents, ni un de vos enfants ou petits-enfants (ou conjoint, concubin de ceux-ci).
- Le logement doit être occupé plus de 8 mois par an et constituer la résidence principale du locataire.
- Le locataire doit payer un loyer.
- Les ressources du locataire, celles de son conjoint ou concubin et celles des personnes qui vivent sous son toit doivent être peu élevées.

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

## Vous louez à des co-locataires ?

**Une co-location correspond à la co-signature d'un même bail ou à la signature de plusieurs baux, par des personnes occupant le même logement et constituant des foyers distincts.**

Des personnes vivant en couple et ayant signé un seul bail de location ne sont pas des colocataires.

Chaque co-locataire doit payer sa propre part de loyer.

Chaque co-locataire doit formuler auprès de la Caf une demande d'aide au logement distincte.

Vous devez donc produire une attestation de loyer pour chacun d'eux.

Vous devez signaler immédiatement à la Caf tout départ ou arrivée d'un nouveau co-locataire pour lui permettre de réétudier le droit des occupants.

## Vous louez un logement meublé ?

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

### **Qu'est-ce qu'un logement meublé ?**

*Un logement meublé est équipé dans chaque pièce du mobilier nécessaire à son usage (ex : la chambre (la chambre est définie comme une pièce unique sans WC) doit comporter un lit, une armoire, ...) Une kitchenette ou une cuisine équipée ne donne pas au logement la qualité de meublé si les autres pièces sont nues. De plus, le loyer doit comprendre une partie pour la location des meubles. A noter que la mise à disposition gratuite des meubles ne donne pas au logement la qualité de meublé.*

## 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.

## Que faire si votre locataire ne paie plus son loyer ?

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

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

Dans le cas de l'allocation de logement : pour la Caf, l'impayé est établi quand le locataire ne paie plus la part de loyer restant à sa charge depuis au moins 3 mois de suite ou lorsque le montant de sa dette est égal à 2 fois le montant mensuel brut du loyer et des charges.

**Dès que l'impayé (3) est établi**, vous avez 3 mois pour le signaler à la Caf en précisant le nom et l'adresse de votre locataire, le montant et la période de la dette.

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

### **La procédure d'impayés**

*L'allocation de logement continuera à vous être versée par la Caf pendant au moins 6 mois.*

*Pendant cette période, vous devez établir un plan d'apurement(4) 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 la fin des 6 mois, aucun plan n'est fourni, le versement de l'aide sera interrompu.*

- **Votre locataire perçoit directement l'allocation de logement**

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

**Dès réception de votre signalement**, la procédure d'impayés sera mise en place.

Si vous souhaitez percevoir directement l'aide au logement de votre locataire veuillez nous transmettre vos coordonnées bancaires (RIB). La Caf met à jour le tiers payant.

*Passé ce délai*, une procédure d'impayés sera mise en place pour trouver des solutions.

# Vos démarches

## Déclarer le loyer de votre locataire

**La Caf vous demandera, chaque année par mail ou par courrier, de déclarer le montant du loyer du mois de juillet de votre locataire pour calculer le montant de l'aide au logement de l'année suivante.**

Dans la mesure du possible, privilégiez la télédéclaration par Internet.

Ce dispositif est très simple d'utilisation :

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

## Le plan d'apurement

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

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

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

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

Le 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 12 mois et à son échéance.**

## Modèle pour déclarer un impayé de loyer

Objet : **Impayé de loyer**

Identité du bailleur  
*Nom de l'organisme*  
*Adresse*  
*Références*

Je vous informe du retard de paiement de loyer de :

**Identité du locataire :**  
*Nom prénom :*  
*Adresse du locataire :*  
*Numéro allocataire :*

**Renseignements sur l'impayé de loyer :**  
*Loyer principal mensuel :*  
*Charges :*  
*Montant de l'impayé :*  
*Date de début de l'impayé :*

**Paiement du loyer courant :** oui non  
**Activation d'une garantie :** oui non

Je vous remercie de bien vouloir tenir compte de cet impayé de loyer.  
Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

A .....le .....  
Signature

## 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 .....

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

A .....le .....  
Signature de l'allocataire

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

Signature du propriétaire ou bailleur

(\* ) mois indiqué sur deux caractères, année sur quatre caractères.