

# Le guide des bailleurs

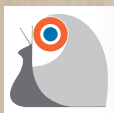


## Votre locataire, la Caf et vous

Juillet 2 015



CHAMBRE  
SYNDICALE DE  
LA PROPRIÉTÉ  
IMMOBILIÈRE



ADIL 66 / AGENCE  
DÉPARTEMENTALE  
D'INFORMATION  
SUR LE LOGEMENT





**V**ous êtes propriétaire d'un ou plusieurs logements que vous louez ou souhaitez mettre en location ? Ce guide vous est destiné.

Il a pour vocation de vous informer sur les aides au logement et les modalités de leur versement, sur certains engagements que vous devez respecter et sur les démarches à réaliser en cas d'impayé de loyer...

Ce guide contient les informations nécessaires pour simplifier les relations entre la Caf et le bailleur.



# Sommaire

## **Votre logement doit répondre à des normes de décence ..... 7**

Qu'est-ce qu'un logement décent ? .....	7
Signaler la non-décence, c'est obligatoire .....	8
Si le logement ne correspond pas aux normes de décence .....	8
Le logement que vous louez ne doit pas être un local par nature impropre à l'habitation. ....	9
Les documents annexes et obligatoires .....	9

## **Réparation & entretien du logement : ..... 10**

La signature du contrat de location et l'établissement de l'état des lieux .....	12
Les pièces annexées au contrat de location .....	12

## **Vous devez établir un contrat de location ..... 12**

La rédaction d'un acte de cautionnement .....	13
La souscription d'une assurance «impayés de loyer» .....	13
La souscription d'une assurance habitation .....	13

## **Colocation, location de meublé, quittance et attestation de loyer : ..... 15**

La différence entre sous-location et colocation .....	15
Vous louez un logement meublé .....	15
Quittance et attestation de loyer : quelle différence ? .....	16



## **Le locataire peut bénéficier d'une aide au logement ..... 17**

Les différentes aides au logement : .....	17
Votre locataire est étudiant .....	17
Pour bénéficier d'une aide au logement.....	18

## **Modalités de paiement d'une aide au logement ..... 19**

Le début du paiement.....	19
La fin du paiement .....	20
Le versement de l'aide au logement.....	20
Le tiers-payant .....	20

## **Votre locataire ne paie pas son loyer ..... 21**

Comment signaler un impayé de loyer à la Caf ? .....	21
------------------------------------------------------	----

## **Vos engagements vis-à-vis de la Caf..... 24**

Vous vous engagez : .....	24
En cas de tiers-payant : .....	24

## **Conventionnements, subventions, avantages fiscaux accessibles aux bailleurs ..... 25**

Investissements locatifs : des avantages fiscaux .....	25
--------------------------------------------------------	----

## **Exemple de plan d'apurement pour dette de loyer ..... 26**

## **Carnet d'adresses..... 27**





## **Votre logement doit répondre à des normes de décence**

La loi Solidarité renouvellements urbains du 13 décembre 2000 impose au bailleur de louer 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 de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation.

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

Les critères de décence du logement sont définis par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

- Il doit comprendre au moins une pièce principale d'une surface habitable de 9 m<sup>2</sup> avec une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m.
- Il doit comporter l'eau potable, un coin cuisine et une salle d'eau avec eau chaude et froide, des W.C. dans le logement et une évacuation des eaux usées. L'éclairage naturel, les ouvertures et ventilations doivent être suffisantes.
- Un dispositif doit permettre un chauffage normal, avec un volume vitré ouvrant à l'air libre.
- Les réseaux et branchements doivent être conformes aux normes de sécurité (électricité, gaz, production de chauffage et d'eau chaude).
- Le clos et le couvert doivent être en bon état : solidité du gros œuvre du bâtiment et des accès, protection des eaux de ruissellement, protection contre les infiltrations d'eau...
- Un dispositif de retenue des personnes (fenêtres, escaliers, balcon...) doit également être installé et en bon état.
- En matière de conservation et d'entretien des matériaux (matériaux de construction, canalisations, revêtements), certaines normes doivent être respectées.



*En cas d'accident, la responsabilité du propriétaire peut être recherchée.*

## Signaler la non-décence, c'est obligatoire

Vous avez l'obligation de signaler à la Caf la non-décence du logement

- à l'ouverture des droits sur l'attestation de loyer
- en cours de droit.

La Caf à tout moment peut constater la non-décence du logement :

- soit par un contrôle effectué au domicile de votre locataire,
- soit sur signalement d'un partenaire habilité (Agence régionale de santé, commune, Etablissement public de coopération intercommunale...).

### Si le logement ne correspond pas aux normes de décence

- L'aide au logement est consignée pendant toute la durée des travaux - décret n° 2015-191 du 18 février 2015.
- Vous devez effectuer des travaux dans un délai de 18 mois maximum qui suivent le constat.

**Attention :** votre locataire doit s'acquitter uniquement du loyer résiduel (loyer + charges - aides au logement)

*Exemple :*

*montant du loyer :* 450 €

*charges :* +120 €

*aide au logement :* - 250 €

---

*loyer résiduel* = 320 €



Durant cette période, vous avez l'obligation de délivrer un reçu mentionnant le montant résiduel payé.

Pour permettre d'anticiper l'établissement du constat de mise en conformité, vous devez informer la Caf de la date prévisionnelle d'achèvement des travaux (au moins un mois avant la date de fin prévisionnelle des travaux).

Dès la mise en conformité du logement, il vous appartient de contacter la Caf. Celle-ci effectuera une visite de contrôle de la bonne réalisation des travaux.

- si le logement est décent, le paiement de l'aide au logement ainsi que son rappel seront effectués sur votre compte bancaire,
- si le logement est constaté non décent au terme du délai de 18 mois, l'aide au logement est définitivement perdue.



## ***Le logement que vous louez ne doit pas être un local par nature impropre à l'habitation.***

Vous ne pouvez donc pas louer pour y habiter un garage, une cave, des combles, une boutique, un cabanon de jardin, une pièce dépourvue d'ouverture sur l'extérieur, et autres locaux non aménagés aux fins d'habitation.



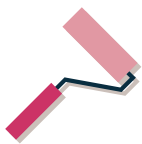
*Vous n'avez pas droit à l'allocation logement si vous louez un tel local. Si une aide au logement a été versée, son montant devra être remboursé à la Caf.*

## ***Les documents annexes et obligatoires***

Vous devez fournir :

- l'état des lieux signé par les deux parties,
- une information relative à l'accès aux technologies de l'information et de la communication (accès Internet, antenne, fibre optique...)
- un diagnostic de performance énergétique (Dpe),
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les logements construits avant 1949 (Crep),
- l'état des risques naturels et technologiques,
- le relevé des compteurs d'énergie et de fluides,
- extrait du règlement de copropriété pour l'utilisation des parties communes.





# Réparation & entretien du logement :

## *répartition entre locataire et propriétaire*

(décret du 26 août 1987 - loi du 6 juillet 1989 articles 6 et 7)

1

### **Sanitaires :**

**L :** remplacement des flotteurs et joints, cloches des chasses d'eau, des flexibles de douche, nettoyage des dépôts de calcaire.

**P :** Remplacement, détartrage des canalisations.

2

### **Plomberie :**

**L :** dégorgement des canalisations, remplacement de petites pièces (joints, vidanges, fosses septiques...)

**P :** Remplacement des installations sanitaires (robinets, siphons, canalisations,...) hors d'usage.

3

### **Installation de gaz :**

**L :** remplacement des tuyaux souples de raccordement.

**P :** réfection complète de l'installation, mise aux normes de sécurité.

4

### **Chaudière chauffage :**

**L :** réglage des brûleurs, remplacement des petites pièces, ramonage, entretien annuel de la chaudière.

**P :** Remplacement des grosses pièces, (ballon d'eau chaude, thermostats, brûleurs, radiateurs...).

5

### **Murs et sols intérieurs:**

**L :** maintien en état de propreté : petits raccords, remplacement de quelques carreaux, rebouchage des trous, entretien de la vitrification.

**P :** Réfection complète des tapisseries, carrelages, parquets, peintures.

6

### **Installation électrique :**

**L :** remplacement des interrupteurs et prises de courant, fusibles, ampoules, réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection

**P :** Réfection complète de l'installation mise aux normes de sécurité.

7

### **Stores et volets :**

**L :** remplacement des cordons, poulies, quelques lames de store cassées.

**P :** Remplacement des stores ou des volets.

8

### **Portes et fenêtres :**

**L :** menues réparations : poignées, graissage des gonds, réfection des mastics, remplacement des vitres.

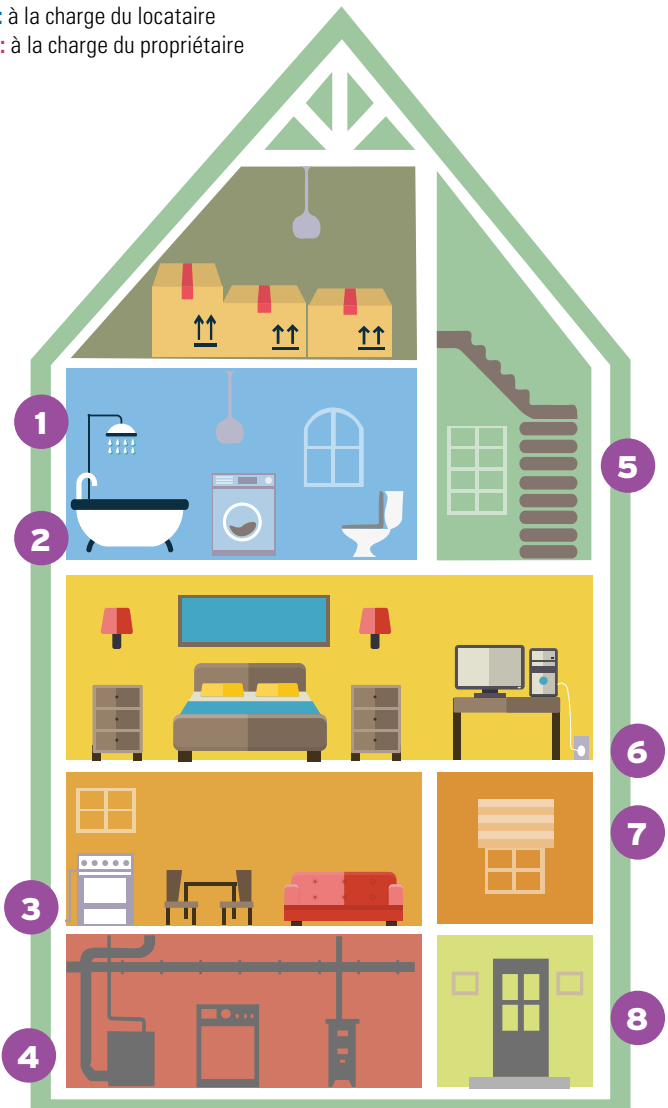
**P :** Remplacement, travaux d'étanchéité.



- **Le locataire** doit assurer les menues réparations. Le décret du 26 août 1987 en donne une liste non limitative. Le locataire n'est cependant pas tenu d'effectuer les réparations dues à l'usure normale.
- **Le propriétaire** doit faire toutes les réparations autres que celles incombant au locataire.

**L** : à la charge du locataire

**P** : à la charge du propriétaire





# **Vous devez établir un** *contrat de location*

## **Avant l'entrée du locataire dans les lieux**

### *La signature du contrat de location et l'établissement de l'état des lieux*

**Le contrat de location** doit obligatoirement comprendre :

- l'identification des contractants
  - les coordonnées de votre bailleur (nom et adresse),
  - vos coordonnées (nom et adresse),
- la date à laquelle vous devenez locataire,
- la désignation des locaux et équipements loués,
- la durée et le renouvellement de votre bail,
- les conditions de résiliation,
- le montant du loyer. Si le contrat le prévoit, ce montant sera révisé sur la base de l'indice de référence des loyers publié chaque trimestre par l'Insee et au Journal Officiel,
- le montant des charges en fonction de l'année écoulée, forfait ou provision (dans le cas de provision, une régularisation annuelle doit être effectuée),
- le montant du dépôt de garantie,
- la surface du logement,
- l'état des lieux,
- les diagnostics obligatoires (état des risques naturels et technologiques, plomb et performance énergétique). Il est prévu par décret la fourniture d'un état concernant l'installation électrique, de gaz, d'absence ou de présence d'amiante (article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989).

Il est obligatoirement signé par vous et votre locataire.

Un contrat type devrait paraître par décret.

### *Les pièces annexées au contrat de location*

- L'état des lieux doit comprendre de façon précise :
  - une description détaillée de l'ensemble des pièces et annexes de votre logement,
  - le nombre de clés qui vous ont été remises. Vous n'avez pas à conserver un double des clés,

Il est obligatoirement signé par vous et votre locataire.

- Une information relative à l'accès aux technologies de l'information et de la communication (accès Internet, antenne, fibre optique...),

- Les diagnostics,
- Le relevé des compteurs d'énergie et de fluides,
- Le règlement de copropriété pour l'utilisation des parties communes.



*pour les baux signés à compter du 27 mars 2014, doivent apparaître le montant et le versement du loyer acquitté par le précédent locataire ainsi que la nature des travaux réalisés depuis le départ du dernier locataire.*

## ***La rédaction d'un acte de cautionnement***

Vous pouvez demander la caution d'un tiers. Celui-ci s'engage à payer à la place du locataire les sommes dues en cas de défaillance de sa part (loyers, charges, dégradations, indemnité d'occupation...).

L'acte de cautionnement est manuscrit, séparé, annexé au bail (signé par le cautionnaire) et fait l'objet d'une mention spéciale dans le contrat de location (voir annexe).



*ces trois documents doivent être réalisés en autant d'exemplaires que de contractants (voir page 13). Vous devez en conserver un exemplaire tout comme votre locataire. Le bail doit également être signé par la personne qui se porte caution*

## ***La souscription d'une assurance «impayés de loyer»***

Elle peut vous garantir contre les loyers et charges non perçus, la détérioration du logement, et prendre en charge la procédure de recouvrement des impayés. La garantie des risques locatifs (Grl) permet d'assurer un locataire dont le revenu représenterait seulement deux fois le montant du loyer, charges comprises. Même si vous souscrivez une telle assurance, vous devez signaler l'impayé de loyer à la Caf. La loi Alur prévoit la mise en place d'un système de garantie universelle des loyers à partir de janvier 2016 (décret à paraître).



*si vous choisissez de souscrire à une Grl, vous renoncez à toute caution solidaire, sauf si votre futur locataire est étudiant ou apprenti.*

## ***La souscription d'une assurance habitation***

Votre locataire doit souscrire à une assurance habitation pour votre locataire (article 7 - Loi du 6 juillet 1989) et en justifier auprès de vous. Vous pouvez assurer pour le compte de votre locataire une assurance multirisque habitation si celui-ci est défaillant. Dans ce cas, vous pourrez récupérer son montant par douzièmes, à chaque paiement du loyer.



**Si certaines clauses sont légales et peuvent être rajoutées au contrat de location, d'autres sont abusives et interdites.**

**Vous ne pouvez pas imposer :**

- le versement de sommes autres que le dépôt de garantie, le premier mois de loyer et la moitié de la rémunération des frais d'agence,
- la visite du logement, en vue de la vente ou de la location, les jours fériés ou plus de deux heures par jour les jours ouvrables,
- la souscription d'une assurance habitation auprès d'une compagnie choisie par vous,
- la résiliation de plein droit du bail pour d'autres motifs que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs, ou le non respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués résultant de troubles de voisinage,
- des frais de relance ou d'expédition de la quittance,
- une autorisation de prélèvement automatique.

**Vous ne pouvez pas interdire :**

- l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle,
- l'hébergement de personnes ne vivant pas habituellement avec votre locataire.

**Vous n'avez pas le droit de demander :**

- une photo d'identité,
- une carte d'assuré social,
- une copie du relevé de compte bancaire ou postal,
- une attestation de bonne tenue de comptes,
- une attestation d'absence de crédits en cours,
- un jugement de divorce,
- une attestation du précédent bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges si le locataire peut présenter d'autres justificatifs (quittances de loyer),
- une attestation de l'employeur dès lors que le locataire peut fournir son contrat de travail et ses trois derniers bulletins de salaire,
- un contrat de mariage ou un certificat de concubinage,
- un chèque de réservation du logement,
- un dossier médical personnel,
- un extrait de casier judiciaire.

De même, l'accès à la location d'un logement ne peut être refusé en raison de l'origine, du sexe, des moeurs, des opinions politiques... (Cf article 225-1 et suivants du code pénal).



## Colocation, location de meublé, quittance et attestation de loyer :

### *comment ça marche ?*

#### *La différence entre sous-location et colocation*

La sous-location consiste pour un locataire, seul titulaire du bail, à consentir lui-même une location à un ou plusieurs autres occupants d'une partie du logement loué. Toutefois, il doit avoir l'accord écrit préalable du propriétaire bailleur.

La colocation est une location consentie par un bailleur à plusieurs copreneurs inscrits sur le bail, solidaires du paiement du loyer dans son intégralité. Avec la loi ALUR, le colocataire qui s'en va est délivré de cette obligation dès lors que son remplaçant est inscrit sur le bail. Dans tous les cas, cette solidarité cesse d'être six mois après son départ.

#### *Vous louez un logement meublé*

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

Un logement meublé est équipé, dans chaque pièce, du mobilier nécessaire à son usage (ex : la chambre –définie comme une pièce unique sans W.C.– 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, dont un exemplaire est annexé au bail.

La mise à disposition gratuite des meubles ne donne pas au logement la qualité de meublé.

## Quittance et attestation de loyer : quelle différence ?

- **Une quittance** est délivrée si le loyer dû par le locataire est payé. Elle n'est pas obligatoire, et elle est fournie gratuitement. Le locataire doit en faire la demande. En fournissant une quittance, vous attestez avoir encaissé le montant du loyer. Vous vous privez des voies de recours si ce n'est pas le cas. En cas de paiement en espèces, vous devez délivrer un reçu.
- **Une attestation de loyer** est un document demandé par la Caf pour permettre de calculer les droits aux aides au logement de votre locataire.

**Chaque été, la Caf vous envoie automatiquement votre numéro d'utilisateur et votre code confidentiel nécessaires pour faire votre télédéclaration.**

Si vous avez perdu ces codes, vous pouvez les demander en vous connectant au site partenaires de la Caf des Pyrénées-Orientales :

[www.partenaires-caf66.fr/le-logement](http://www.partenaires-caf66.fr/le-logement)  
et complétez le formulaire en ligne.



**Si vous ne déclarez pas le montant du loyer de juillet, l'aide au logement ne sera plus versée à compter du mois de janvier.**



**Pour déclarer les loyers de vos locataires, allez sur le site Internet de la Caf :**

**[www.caf.fr](http://www.caf.fr)**

**onglet «Partenaires / Bailleurs» puis «Bailleurs»**

**Vous disposez d'un patrimoine immobilier important et vous avez la capacité de traiter les informations de manière automatisée ?**

Pour simplifier vos déclarations et vos démarches, adoptez **l'échange de données automatisé** ! Pour en savoir plus, connectez vous au site partenaires de la Caf des Pyrénées-Orientales [www.partenaires-caf66.fr/le-logement](http://www.partenaires-caf66.fr/le-logement).





## Le locataire peut bénéficier d'une *aide au logement*

Si le logement loué est la résidence principale du locataire et si les ressources de ce dernier sont modestes, une aide au logement peut lui être attribuée.

### *Les différentes aides au logement :*

- **L'aide personnalisée au logement (Apl)** est attribuée à votre locataire si vous avez signé une convention avec l'État pour le logement occupé (voir chapitre «conventionnements, subventions...» page 23).
- **L'allocation de logement à caractère familial (Alf)** concerne les locataires qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'Apl. Votre locataire doit avoir des enfants (nés ou à naître), ou d'autres personnes à charge.
- **L'allocation de logement à caractère social (Als)** s'adresse à ceux qui ne peuvent bénéficier ni de l'Apl, ni de l'Alf.

**Vous n'avez pas le droit de demander à votre locataire de vous communiquer son code confidentiel, qui lui a été attribué par la Caf.**

à savoir

- Les différentes aides ne sont pas cumulables.
- Les augmentations de loyer en cours d'année ne sont pas prises en compte dans le montant de l'aide au logement.
- Les augmentations de loyer sont prévues dans la clause de révision mentionnée dans le bail.

### *Votre locataire est étudiant*

**Sur le [www.caf.fr](http://www.caf.fr), il peut :**

- estimer le montant de son aide,
- faire sa demande en ligne.

**Sur l'application mobile Caf-Mon compte, il peut :**

- confirmer le maintien dans son logement durant l'été (démarche à effectuer en juin),
- confirmer son statut de boursier (démarche à effectuer en novembre).

## Pour bénéficier d'une aide au logement...

### Le locataire :

- doit payer un minimum de loyer ou de charges locatives,
- **ne doit pas être un de vos parents, grand-parents, arrière grand-parents, enfants, petits-enfants, arrière petits-enfants, ni de votre conjoint ou concubin,**

Dans le cadre d'un logement loué à une Société civile immobilière (Sci), si les locataires ascendants / descendants, conjoints ou concubins détiennent dans cette même société un nombre de parts supérieur ou égal à 10 %, l'aide au logement est supprimée (loi Alur).

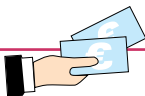
### Le logement que vous louez doit être :

- la résidence principale du locataire,
- **occupé au moins 8 mois par an par celui-ci, son conjoint (ou concubin) ou par une personne à sa charge.**

Si votre locataire quitte le logement sans respecter le préavis, l'aide au logement doit être interrompue à la date réelle du départ de votre locataire.

à savoir

**En tiers-payant, si vous ne signalez pas le départ de votre locataire dans les délais les plus courts, vous devrez rembourser l'aide au logement versée à tort.**



L'aide au logement est calculée en fonction de la situation du locataire. Tout changement de situation (professionnelle, familiale, ressources) du locataire peut entraîner un nouveau calcul de ses droits qui peuvent augmenter ou diminuer. Il est donc important que le locataire signale immédiatement à la Caf tout changement de situation.



## Modalités de paiement d'une aide au logement

Pour bénéficier d'une aide au logement, votre locataire doit remplir et renvoyer à la Caf l'imprimé de demande d'aide au logement accompagné des pièces justificatives demandées. Sur cet imprimé, vous devez remplir l'attestation de loyer et, le cas échéant, la demande de versement direct de l'aide (tiers-payant).

Il peut faire cette démarche en ligne sur [www.caf.fr](http://www.caf.fr). Elle sera prise en compte plus rapidement.

La Caf détermine ensuite la nature et le montant de l'aide au logement.

à savoir

**L'aide au logement est un droit attaché à la personne du locataire. Toutefois, vous pouvez demander le tiers-payant sans son accord.**

### Le début du paiement

Si votre locataire bénéficiait déjà d'une aide au logement pour son logement précédent, l'aide continue d'être versée sur la base du nouveau loyer, sans interruption.

Dans le cas de l'accès à un premier logement, le droit est ouvert dès le 2<sup>ème</sup> mois et versé le 3<sup>ème</sup> mois d'occupation du logement.

Par exemple, pour une entrée dans le logement le 1<sup>er</sup> janvier :

- le droit est ouvert à compter du 1<sup>er</sup> février,
- le versement de l'aide au logement de février est effectué le 5 mars.

L'aide au logement est calculée à partir du mois de demande d'aide au logement. Il ne peut y avoir de rappel rétroactif.

**Attention ! Pour ne pas perdre de droits, la demande d'aide au logement doit être faite par le locataire dès l'entrée dans les lieux.**

## La fin du paiement

En cas de déménagement, quelle que soit sa date, l'aide au logement est due pour le mois du déménagement, sous réserve du paiement intégral du loyer pour le mois complet.



*Il faut immédiatement prévenir la Caf du départ du locataire, pour éviter de devoir rembourser l'aide au logement payée à tort.*

## Le versement de l'aide au logement

- L'aide au logement peut être versée à votre locataire ou vous être versée directement : il s'agit du "tiers-payant". Dans ce cas, le locataire vous verse la part restante du loyer.
- Si le locataire est redevable d'un trop perçu d'aide au logement auprès de la Caf, celui-ci est retenu sur le montant de l'aide au logement.

## Le tiers-payant

- **Pour l'aide personnalisée au logement (Apl)**

Le paiement en tiers-payant est réalisé :

- automatiquement si vous possédez au moins 10 logements,
- à votre demande si vous possédez moins de 10 logements et si ces logements sont conventionnés (Anah), l'accord du locataire n'est pas nécessaire.

- **Pour l'allocation de logement (Alf ou Als)**

Le paiement en tiers-payant est réalisé à votre demande. L'accord du locataire n'est pas nécessaire.



## **Votre locataire ne paie pas son loyer**

Un incident de paiement peut être un simple oubli de la part du locataire ou un impayé exceptionnel. Il peut également révéler de réelles difficultés financières du locataire.

Dans tous les cas, sans tarder, vous devez prendre contact avec lui afin de rechercher une solution amiable. Vous devez proposer au locataire **un plan d'apurement**, avec un étalement de la dette. Ce plan doit être formalisé par écrit (cf p. 24) et **tenir compte des capacités financières de votre locataire**.

**Il permet au locataire de conserver son droit à une aide au logement.**

- **Les situations conflictuelles telles que le non respect du bail, la dégradation du logement par le locataire... ne sont pas de la compétence de la Caf.**

### **Comment signaler un impayé de loyer à la Caf ?**

**Le locataire perçoit une aide au logement (Alf ou Als ou Apl) et...**

- **vous ne bénéficiez pas du tiers-payant :**

Vous devez signaler l'impayé de loyer à la Caf si votre locataire ne paie plus son loyer (loyer + charges) depuis au moins 2 mois, consécutifs ou non.

#### **Exemple :**

Impayé = 2 x (loyer mensuel + charges mensuelles)

Pour un loyer de 280 euros, avec des charges de 20 euros, l'impayé est constitué dès que son montant atteint 600 euros.

$$2 \times (280 \text{ €} + 20 \text{ €}) = 600 \text{ €}$$

- **vous bénéficiez du tiers-payant :**

Si pendant 3 mois consécutifs votre locataire ne verse pas sa part de loyer, ou si l'impayé atteint 2 fois le montant du loyer + les charges, **vous devez signaler l'impayé dans les 3 mois suivant sa constitution par une simple lettre à la Caf en précisant** les coordonnées de votre locataire (nom, prénom, adresse) ainsi que le montant et la date de début de l'impayé de loyer.

**Exemple :**

Pour un loyer de 280 euros, avec des charges de 20 euros et une aide au logement de 230 euros. Vous avez deux possibilités pour calculer votre impayé de loyer :

✓ **1er cas :** impayé durant **3 mois consécutifs** : l'impayé s'élève à 210 euros.

$$[3 \times (280 \text{ €} + 20 \text{ €})] - 3 \times 230 \text{ €} = 210 \text{ €}$$

✓ **2ème cas :** le montant de l'impayé = 600 € (loyers dus pour des mois non consécutifs)

$$2 \times (280 \text{ €} + 20 \text{ €}) = 600 \text{ €}$$

**Vous avez l'obligation de signaler les impayés de loyer à la Caf.**

**Ce qui se passe ensuite :**

**Si vous bénéficiez du tiers-payant,** la Caf vous informe, ainsi que votre locataire, que vous disposez de 6 mois pour prévoir un plan d'apurement de la dette.

**Si vous ne bénéficiez pas du tiers-payant,** et si vous avez communiqué à la Caf un relevé d'identité bancaire, l'allocation de logement sera automatiquement versée sur votre compte.

Si vous n'avez pas communiqué à la Caf votre relevé d'identité bancaire, vous disposez de 3 mois pour le faire. L'allocation de logement continuera à être versée à votre locataire pendant cette période. Au terme de ces trois mois, l'allocation sera suspendue, dans l'attente de la mise en place des modalités de règlement de la dette.

→ Au terme du 6ème mois, le maintien de l'allocation de logement en votre faveur est possible seulement dans la mesure où votre locataire et vous avez signé un plan d'apurement de la dette. Ce plan de remboursement doit être transmis à la Caf. Il doit être compatible avec les ressources de votre locataire. Il sera examiné par la commission des impayés de loyer de la Caf. Celle-ci peut vous demander de renégocier un plan d'apurement mieux adapté aux ressources de votre locataire.

Il est également possible de saisir le fonds solidarité logement (FSL).

**FSL - Commission logement des aides financières individuelles (Clafi)**

**Direction de la solidarité**

**25 rue Petite la Monnaie - BP 142**

**66000 PERPIGNAN**

Votre locataire pourra solliciter une aide financière. Sa demande sera soumise à une commission. Vous devrez remplir dans le dossier de demande d'aide, l'annexe financière concernant les impayés de loyer. Cette annexe doit être signée par votre locataire et vous.

→ En cas de non respect des délais légaux de déclaration de l'impayé, l'allocation de logement qui a été versée en tiers-payant peut vous être totalement ou partiellement réclamée si la procédure amiable échoue.



Quelle que soit l'aide au logement perçue (Apl, Alf, Als), vous devez signaler les impayés de loyer à la Caf ou à la Msa.



## Vos engagements *vis-à-vis de la Caf*

### *Vous vous engagez à :*

- Compléter **l'attestation de loyer de juillet** chaque année pour chaque allocataire bénéficiaire d'une aide. Cette attestation de loyer doit être complétée sur Internet via la télédéclaration sur le [www.caf.fr](http://www.caf.fr), depuis chez vous ou sur nos ordinateurs en libre service dans certains de nos points d'accueil à Perpignan. A défaut, vous recevrez une attestation par courrier entre novembre et janvier, à nous renvoyer immédiatement.
- 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,
  - ➔ *si vous percevez l'aide au logement après la fin du bail, le remboursement de celle-ci vous sera demandé.*
- Rembourser à la Caf toute somme perçue par erreur pour l'aide au logement d'un locataire.

à  
savoir

**Les identifiants et codes d'accès permettant d'accéder à la télédéclaration des loyers sont changés tous les ans pour des raisons de sécurité.**







# Conventionnements, subventions, avantages fiscaux *accessibles aux bailleurs*

## *Les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)*

Vous êtes un propriétaire bailleur : vous pouvez conclure avec l'Anah une convention par laquelle vous vous engagez à louer un logement à des locataires ne dépassant pas certains plafonds de ressources, suivant des loyers fixés. La signature de cette convention est fixée pour une période de 6 ans s'il s'agit d'une convention sans travaux ou de 9 ans s'il s'agit d'une convention avec travaux. Certaines conventions ouvrent droit à l'Apl. En contrepartie de cet engagement, vous pouvez bénéficier d'une déduction fiscale spécifique et d'une subvention de la part de l'Anah.

Pour plus d'informations :

**Agence nationale d'amélioration de l'habitat (Anah)**  
**2, rue Jean Richepin - BP 909 - 66002 PERPIGNAN Cedex**  
**[www.anah.fr](http://www.anah.fr)**

## *Investissements locatifs : des avantages fiscaux*

Les personnes physiques qui réalisent un investissement locatif, par exemple :

- achètent ou construisent des logements neufs,
- transforment en logement un local affecté précédemment à un autre usage que l'habitation,
- réhabilitent des logements non décents pour les louer,
- ou souscrivent des actions ou parts de certaines sociétés,

peuvent, sous certaines conditions, bénéficier de différents avantages fiscaux.

L'investissement locatif peut permettre une déduction sur les revenus fonciers au titre de l'amortissement, ou une réduction d'impôt sur les montants des investissements réalisés dans certaines résidences de tourisme.

*Pour plus d'informations, contactez votre centre d'Impôts, ou connectez-vous sur [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)*

**Un guichet unique Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (Preh)** vous apporte une information financière et technique dans le projet de rénovation énergétique du logement.

**0810 140 240** (prix d'un appel local)

**[www.renovation-info-service.gouv.fr](http://www.renovation-info-service.gouv.fr)**

# Exemple de plan d'apurement pour dette de loyer

## État de la dette

Entre le propriétaire / l'organisme prêteur

Nom, Prénom / raison sociale.....

Adresse.....

.....

Et le locataire / l'accédant

Nom, Prénom / raison sociale.....

Adresse.....

.....

Il est convenu ce qui suit :

M., Mme.....

s'engage à rembourser à .....

la dette de loyers / remboursements de prêts

qui s'élève à .....

conformément aux informations ci-dessous :

durée du plan : .....

date de début du plan : .....

mensualités de remboursement..... €

Ressources mensuelles des personnes vivant

au foyer ..... €

Il s'engage également à payer son loyer courant / son remboursement de prêt de ..... € chaque mois.

A.....le.....

Le propriétaire / l'organisme prêteur

Le locataire / l'accédant

Lu et approuvé

Lu et approuvé

# Carnet d'adresses

## pour vous aider dans vos démarches

### **Caisse d'allocations familiales (Caf)**

112 rue du Docteur Henri Ey - BP 49927

66019 Perpignan Cedex 9

Tél : 0 810 25 66 10 (prix d'un appel local depuis un poste fixe)

[www.caf.fr](http://www.caf.fr)

### **Mutualité Sociale Agricole (Msa)**

30 rue P. Bretonneau - BP 89924 - 66017 Perpignan Cedex 9

Tél : 04 68 55 60 55

[www.msa.fr](http://www.msa.fr)

### **Conseil départemental des Pyrénées-Orientales**

24 quai Sadi Carnot - BP 906 - 66906 Perpignan Cedex

Tel : 04 68 85 85 85

[www.cg66.fr](http://www.cg66.fr)

### **FSL - Commission logement des aides financières individuelles (Clafi)**

Direction de la solidarité - 25 rue petite la monnaie - BP 142

66000 Perpignan

### **Commission de conciliation**

Direction départementale des territoires et de la mer (Ddtm)

2 rue Jean Richepin - 66000 Perpignan

Tél : 04 68 38 13 13

[www.languedoc-roussillon.equipement.gouv.fr](http://www.languedoc-roussillon.equipement.gouv.fr)

### **Groupe Ciléo-Action logement**

136 boulevard Nungesser et Coli - 66000 Perpignan

Tél : 04 68 85 48 00

[www.groupecileo.com](http://www.groupecileo.com)

### **Agence départementale information logement (Adil 66)**

3 Rue Emmanuel Brousse, 66000 Perpignan

Tél : 04 68 52 00 00

[www.adil66.org](http://www.adil66.org)

### **Chambre syndicale de la propriété immobilière des Pyrénées-Orientales**

Affiliée à l'Union nationale de la propriété immobilière (Unpi)

12 rue Oliva - 66000 Perpignan

Tél : 04-68-34-45-30

[www.66.unpi.org](http://www.66.unpi.org)



**Gagnez du temps !**  
**Téledéclarez** les loyers de  
vos locataires sur le site Internet  
de la Caf :

**[www.caf.fr](http://www.caf.fr)**



**Caf des Pyrénées-Orientales**  
**112 rue du Docteur Henri Ey - BP 49927**  
**66019 Perpignan Cedex 9**