



GUIDE du BAILLEUR

Propriétaires, bailleurs, vous louez un ou plusieurs logements à des personnes allocataires auprès d'une Caf ou Msa.

Savez-vous que les Caf et les Msa aident plus de 6 millions de familles à faire face à leurs dépenses de logement représentant une part importante de leur budget ?

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

De votre côté, tout en étant prêt à remplir vos obligations, vous souhaitez être sûr de la solvabilité de votre locataire afin d'éviter tout impayé de loyer.

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 vous, votre locataire et la Caf ou la Msa.

**Des interrogations ?
N'hésitez pas à contacter votre Caf ou votre Msa.**



L'essentiel & plus encore



Bailleur, locataire allocataire, Caf, Msa

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

- ➔ Le bailleur loue un logement décent.
- ➔ Le locataire occupe et paye régulièrement son loyer.
- ➔ La Caf/Msa verse régulièrement les aides au logement selon certaines conditions au locataire ou directement au bailleur.

Le bailleur

- **doit louer un logement décent** : loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13/12/2000.
- **fournit chaque année à la Caf/Msa le montant du loyer du mois de juillet** concernant les locataires bénéficiant d'une aide au logement.
 - ➔ pour la Caf : par saisie sur le site www.caf.fr et répond à toute demande d'information ou de justification formulée par la Caf.
 - ➔ pour la Msa : sur le formulaire papier ou par flux informatique.
- **signale rapidement tout impayé de loyer** ;
- **signale, au plus vite, à la Caf/Msa, le départ du locataire** ;
- **rembourse, en cas de tiers payant** :
 - ➔ à la demande de la Caf/Msa, l'aide au logement d'un locataire perçue par erreur, après la fin du bail,
 - ➔ mensuellement au locataire la part d'aide au logement dépassant le montant du loyer et des charges quand cette aide lui est supérieure.
- **signale à la Caf/Msa, si son adresse postale ou mail change, s'il n'est plus gestionnaire du logement suite à une vente...**

La Caf ou la Msa

- Etudie 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, des ressources, du nombre de personnes à charge, du montant du loyer...
- Verse régulièrement les aides au logement au locataire ou directement au bailleur ;
- Traite les changements de situation des bénéficiaires 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.



Ce qu'il faut savoir

Bailleur, votre logement doit répondre à des normes de décence

cf. Décret Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)
2002-12 du 30 janv 2002.

Le logement décent est un logement qui ne laisse pas apparaître de risque manifeste pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des occupants, et qui doit être doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation.

- Le logement ne doit pas avoir fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité
- 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 20m³.
- La toiture, les murs, les peintures, les plafonds, les planchers, les installations électriques et de gaz ne présentent pas de risque manifeste.
- 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 et pouvant recevoir au minimum un réfrigérateur et un appareil de cuisson.
- L'installation de chauffage est suffisante et sans danger.
- 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.

Le locataire est en droit d'exiger la mise en conformité du logement s'il ne répond pas aux normes de décence, avec l'aide de la Caf/Msa.

Si le logement n'est pas conforme, le locataire doit faire valoir ses droits soit de manière amiable soit en entamant une démarche auprès du Tribunal d'instance. La Caf/Msa suspendra alors le versement en tiers payant de l'aide au logement, le temps nécessaire à la réalisation des travaux.

Les conditions de versement des aides au logement Caf

- Le locataire ne doit pas être un parent ou grand-parent, ni un enfant ou petit-enfant (ou conjoint, concubin de ceux-ci).
- Le locataire doit payer un loyer.
- Le logement doit répondre à des normes minimales relatives au peuplement (par exemple la superficie minimale pour une personne seule doit être de 9 m²).
- Le logement loué peut être vide ou meublé (cf. paragraphe logement meublé).
- Le logement loué peut être une chambre d'hôtel, une colocation (cf. paragraphe colocation).
- Le logement doit être occupé plus de 8 mois par an et constituer la résidence principale du locataire. Toutefois, cette condition est présumée remplie dès l'entrée dans les lieux même si le bénéficiaire est amené à quitter le logement avant l'échéance des 8 mois.



Deux types d'aide

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

L'aide personnalisée au logement « Apl »

⇒ **votre logement est conventionné** car vous avez signé une convention avec la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (Ddtm), agissant au nom de l'Etat, ou avec l'Agence nationale de l'Habitat (Anah) ou la Cub.

⇒ L'Apl est versée sur votre compte le 25 du mois avec une information sur son montant au plus tard le 10 du mois.

ex : loyer de mars :

- la Caf ou la Msa envoie deux informations :
 - une concernant la mensualité courante, vers le 10 mars,
 - une concernant les rappels avec mention de la période couverte.
- vous appelez le loyer résiduel auprès de votre locataire.
- votre compte est crédité du montant de l'Apl le 25 mars.

L'allocation de logement à caractère familial « Alf » ou social « Als »

Votre logement n'est pas conventionné :

- ⇒ La Caf/Msa effectue le versement de l'Al à votre locataire à terme échu, le 5 du mois suivant. Ex : l'aide du mois de mars est versée le 05 avril.
Vous pouvez toutefois en demander le versement direct à la Caf/Msa.

Contacts

- **Le site des Allocations familiales** : www.caf.fr
 - ↳ Liste de nos points d'accueil sur le www.caf.fr en saisissant "33000" dans la zone située sous la carte
- **Le site de la Msa** (dont les prestations familiales) : www.msa33.fr
La boîte aux lettres de la Msa : msa33ccapex.blf@msa33.msa.fr
 - ↳ Liste de nos points d'accueil sur www.msa33.fr rubrique "Services pratiques"
- **Agence nationale de l'habitat** (Anah) : www.anah.fr
- **Agence départementale pour l'information sur le logement** (Adil) : www.adil33.com
- **Centre d'Information Logement** (Cil) : www.cil.com
- **Le site du ministère du Logement et de la Ville** : www.logement.gouv.fr
- **La direction régionale de l'équipement** : www.aquitaine.equipement.gouv.fr
- **La direction départementale des territoires et de la mer** : www.gironde.equipement.gouv.fr
- **Le fonds de solidarité pour le logement** : www.fsl33.org
- **La Commission de conciliation** : www.commissions-crci.fr

Que faire si votre locataire ne paie plus son loyer ?

N'attendez pas que la situation s'aggrave. La Caf ou la Msa (pour ses ressortissants) est votre interlocuteur unique pour signaler tous vos impayés de loyer. Elle vous conseille et vous aide à gérer ces situations.

Qu'entend-on par impayés de loyer ?

➔ si l'aide au logement (Al ou Apl) vous est directement payée :

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.

➔ si l'aide au logement (Al) est directement payée au locataire :

l'impayé est établi quand il a un retard de paiement de 2 échéances totales consécutives ou non.

Dès que l'impayé est établi, signalez le sans tarder à la Caf/Msa pour éviter d'avoir à la rembourser à l'organisme, sans préjudice pour le locataire. Si votre locataire perçoit l'aide au logement, nous vous la verserons directement et immédiatement si nous avons déjà connaissance de votre Rib ou vous serez averti qu'il vous est possible d'en demander le paiement en fournissant votre Rib.

En fonction de la situation du locataire, la Caf/Msa pourra maintenir l'aide au logement avec mise en place d'un plan d'apurement de la dette ou solliciter l'avis de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (Ccapex).

La procédure d'impayés

L'aide au logement continuera de vous être versée par la Caf ou la Msa. Mais pendant une période de 6 mois suivant le signalement ; vous devez établir un plan d'apurement avec l'aide de la Caf/Msa pour trouver une solution amiable avec votre locataire. En parallèle, vous pouvez, sous certaines conditions, 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 peut être interrompu.



Déménagement, colocation, logement meublé

Votre locataire déménage et l'aide au logement vous est versée directement ?

Pour éviter d'avoir à rembourser l'aide au logement que la Caf/Msa aurait pu vous verser après le déménagement de votre locataire, vous devez signaler immédiatement à la Caf/Msa la date du départ de celui-ci et nous communiquer sa nouvelle adresse si vous la connaissez.

Colocation ?

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

En l'absence de bail écrit : il y a colocation si la quittance est établie à plusieurs noms ou si plusieurs quittances sont délivrées au titre du même logement dès lors que les titulaires constituent 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/Msa 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/Msa tout départ ou arrivée d'un nouveau co-locataire pour lui permettre de réétudier le droit des occupants.

Logement meublé ?

Un logement meublé est équipé dans chaque pièce du mobilier nécessaire à son usage (ex : la chambre* 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. La mise à disposition gratuite des meubles ne confère pas au local les caractéristiques d'un meublé.

* La chambre est définie comme une pièce unique sans WC.

