



La Caf
À VOS CÔTÉS



ALLOCATIONS
FAMILIALES

Caf
Touraine



Sécurité sociale

GUIDE
DU

baillleurs

CAF TOURAINE 2016

SOMMAIRE

LOUER VOTRE LOGEMENT P.4

I. Votre logement peut-il être loué? p.4

A - Votre logement doit répondre aux caractéristiques de décence et de salubrité p.4

B - Normes minimales d'habitabilité p.5

II. Mon futur locataire est-il solvable? p.5

A - S'assurer de la solvabilité du locataire p.5

B - Les justificatifs p.5

C - Dépôt de garantie, caution... décryptage p.5

III. Comment procéder pour la signature du bail? p.8

A - La durée d'un bail d'habitation p.8

B - Les documents obligatoires à fournir p.9

C - Les charges locatives imputables au locataire p.10

PENDANT LA LOCATION P.11

I. Entretien du logement – Qui fait quoi? p.11

II. La non-décence p.16

III. Vous, le locataire et la Caf p.17

A - Modalités de paiement d'une aide au logement p.17

B - En juillet, c'est la télédéclaration! p.18

IV. Impayé de loyers p.18

V. L'expulsion p.18

DÉPART DU LOCATAIRE P.19

I. Le préavis p.19

II. État des lieux p.20

III. Vous, la Caf et le locataire p.20

IV. Le dépôt de garantie p.20

ANNEXE 1

Impayé plan d'apurement

ANNEXE 2

**La procédure d'expulsion pour impayé de loyers
ou défaut du dépôt de garantie**

PRÉAMBULE



VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE OU BAILLEUR
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 modalités de location, vos droits et devoirs, les aides au logement de la Caf, le mode de versement et sur les démarches à réaliser en cas d'impayé de loyers.

Mais aussi de vous guider sur les bonnes pratiques et d'anticiper les démarches pour assurer une relation sereine et constructive entre vous, votre locataire et la Caf.

Le saviez-vous ?

En 2015, les Caf ont aidé plus de 6 millions de familles à faire face à leurs dépenses de logement.

À la Caf Touraine, le montant des aides attribuées au logement représente environ 25 % du montant global des versements.

Les Caf contribuent 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.

LOUER VOTRE LOGEMENT

I. VOTRE LOGEMENT PEUT-IL ÊTRE LOUÉ ?

A - Votre logement doit répondre aux caractéristiques de décence et de salubrité

Vous êtes 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 et doté des éléments de confort rendant le logement conforme à l'usage d'habitation (Décret 2002-120 du 30 janvier 2002).

Les principales caractéristiques de décence :

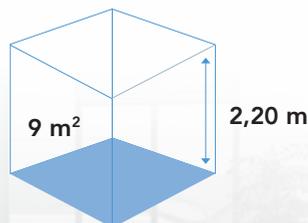
- Les conditions relatives à la sécurité et à la santé.
- Le bon état du gros œuvre, de la couverture, des escaliers, des balcons.
- L'état et la nature des canalisations et des revêtements ne présentant pas de risque pour la santé.
- La conformité aux normes de sécurité et de bon état d'usage des branchements de gaz, électricité, chauffage, eau chaude.
- La ventilation et éclairage naturel suffisants.

Pour en savoir +

- Pour connaître l'ensemble des critères de décence du logement, se référer au décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.
- L'agence nationale pour l'information sur le logement a pour mission d'informer les usagers sur les questions relatives au logement.
- L'union nationale de la propriété immobilière est une association de défense et d'information des propriétaires de biens immobiliers.

B - Normes minimales d'habitabilité

Le logement doit disposer d'au moins une pièce ayant une surface habitable de 9 m² et de 2,20 m de hauteur sous plafond.



La superficie globale du logement doit au moins être égale à :

- 9 m² pour une personne seule,
- 16 m² pour deux personnes (+9 m² par personne supplémentaire).

Le logement que vous louez ne doit pas être un local par nature impropre à l'habitation. Vous ne pouvez donc pas louer 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.



II. MON FUTUR LOCATAIRE EST-IL SOLVABLE ?

A - S'assurer de la solvabilité du locataire

Ses ressources doivent être au moins égales au triple du montant du loyer, charges comprises (soit un taux d'effort* jusqu'à 30%), même si elles ne résultent pas d'un contrat de travail à durée indéterminée.

Peuvent être pris en compte : revenus d'activité, allocations, prestations sociales, pensions, etc.

$$\text{Taux d'effort} = \frac{\text{Loyer + charges et taxes locatives mensuelles}}{\text{Ensemble des ressources mensuelles y compris aide au logement}}$$

* Taux d'effort : Loyer + charges et taxes locatives mensuelles / Ensemble des ressources mensuelles y compris aide au logement.

B - Les justificatifs

IDENTITÉ

un des documents suivants.

- Carte nationale d'identité française ou étrangère.
- Passeport français ou étranger.
- Permis de conduire français ou étranger.
- Document justifiant du droit au séjour du candidat étranger à la location.

REVENUS

un ou plusieurs documents suivants.

- Le dernier avis d'imposition.
- Trois derniers bulletins de salaire.
- Justificatif de versement des indemnités de stage.
- Justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, bourses, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des trois derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits, établis par l'organisme payeur.
- Attestation de simulation relative aux aides au logement.



PROFESSION

Un ou plusieurs documents suivants.

- Contrat de travail, convention de stage, attestation de l'employeur (datant de moins de trois mois).
- Toute pièce récente attestant de l'activité pour les autres professionnels.
- Carte d'étudiant ou certificat de scolarité pour l'année en cours.



JUSTIFICATIF DE DOMICILE

en fonction de la situation de votre futur locataire.

En matière de justificatif de domicile, le propriétaire ne peut demander qu'un seul des documents suivants :

- Les trois dernières quittances de loyer ou, à défaut, attestation du précédent bailleur, ou de son mandataire, indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges.
- Attestation d'élection de domicile établissant le lien avec un organisme agréé au titre de l'article L. 264-2 du code de l'action sociale et des familles.
- Attestation sur l'honneur de l'hébergeant indiquant que le candidat à la location réside à son domicile.
- Dernier avis de taxe foncière ou, à défaut, titre de propriété de la résidence principale.

Bon à savoir !

Les documents que vous ne pouvez pas demander à votre futur locataire :

- photo d'identité
- carte d'assuré social
- copie de relevé de compte bancaire ou postal
- contrat de mariage ou certificat de concubinage

Pour en savoir +

- Ces listes ne sont pas exhaustives, n'hésitez pas à vous référer aux listes officielles figurant dans la loi ALUR, décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015.

C - Dépôt de garantie, caution... décryptage.

LE DÉPÔT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est une somme d'argent versée en garantie de la bonne exécution d'un contrat. Le dépôt de garantie est remis par le locataire au propriétaire du bien loué, afin de garantir la bonne exécution de ses obligations, c'est-à-dire le paiement régulier des loyers ainsi que le règlement des éventuelles réparations. Cette somme peut être restituée totalement ou partiellement à la sortie du logement.

LA CAUTION / LE GARANT

Une personne (un parent, un ami...) ou un organisme se porte caution d'un locataire, c'est-à-dire qu'elle s'engage à payer le loyer et les charges si celui-ci est dans l'incapacité de le faire. Cette personne devient le « garant ».

Un nouveau dispositif de sécurisation des loyers impayés existe depuis le 20 janvier 2016 : VISALE (Visa pour le Logement et l'Emploi). Financé et géré par Action Logement (l'ex 1% logement), VISALE permet aux propriétaires qui choisissent comme locataire un salarié précaire ou un jeune actif d'être remboursés des impayés de loyers. Pour plus de renseignements : VISALE.fr

Pour en savoir +

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) accorde, sous certaines conditions, des aides financières (secours ou prêts) aux personnes qui rencontrent des difficultés pour assurer les dépenses de leur logement (dépôt de garantie, premier loyer, assurance du logement...). Il existe un FSL dans chaque département.

Action Logement facilite l'accès au logement pour favoriser l'emploi et accompagne les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle.



Quelle est la différence entre une caution, un garant et un dépôt de garantie ?

III. COMMENT PROCÉDER POUR LA SIGNATURE DU BAIL ?

Le bail (ou contrat de location) matérialise les droits et les obligations du propriétaire et du locataire. Certaines mentions et informations doivent obligatoirement y figurer. Les règles dépendent selon que le logement est meublé ou vide.

Depuis le 1^{er} août 2015, le contrat de bail doit être établi par écrit en autant d'exemplaires qu'il y a de parties (propriétaire, locataire, colocataires, caution...)

A - La durée d'un bail d'habitation

Le bail doit être conclu pour une durée minimum :

- de 1 an pour un logement meublé
- de 3 ans lorsque le propriétaire est un particulier
- ou 6 ans lorsque le propriétaire est une personne morale (par exemple une SCI, une association).

Par exception, la durée peut être inférieure à 3 ans (ou 6 ans), mais d'au minimum 1 an, si le propriétaire prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles (exemple : retraite qui oblige le propriétaire à reprendre son logement).

Le motif de reprise qui justifie cette durée plus courte doit impérativement figurer dans le bail.

Le bail est reconduit par tacite reconduction si le bailleur et le locataire ne se manifestent pas.

Bon à savoir !

Le site du service public met à disposition des modèles de contrat de bail. Rendez-vous sur www.service-public.fr rubrique « logement ».

- modèle de bail : logement vide
- modèle de bail : logement meublé



B - Les documents obligatoires à fournir

PAR LE BAILLEUR

(Liste non exhaustive) :

- La notice d'information de l'arrêté du 29 mai 2015.
Elle rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de recours concernant les litiges.
- Le règlement intérieur de la copropriété.
- Le diagnostic technique :
 - › un diagnostic de performance énergétique (DPE).
 - › un constat de risque d'exposition au plomb (CREP).
 - › un état des risques dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels et dans les zones de sismicité et un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz (EIRNMT).
- Le diagnostic amiante.
- Une information relative à l'accès aux technologies de l'information et de la communication (accès Internet, antenne, fibre optique...).
- L'état des lieux d'entrée comprenant une grille de vétusté.
- Le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage.
- Le relevé des compteurs d'énergie et de fluides.



PAR LE LOCATAIRE

- L'attestation d'assurance.
- L'engagement du garant.
- Le dépôt de garantie (maximum un mois de loyer sans charges).

Bon à savoir !

- Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de modifier l'état des lieux d'entrée dans les 10 jours après signature. Les éléments de chauffage peuvent être remis en cause dans le premier mois de mise en route.
- Si l'attestation d'assurance n'est pas fournie sous un mois, elle peut faire l'objet de résiliation de bail.
- Le dépôt de garantie peut être encaissé immédiatement.

Pour en savoir +

Le site du service public met à disposition les documents obligatoires que le bailleur doit fournir lors de la signature du bail.
Rendez-vous sur www.service-public.fr onglet « particulier » rubrique « logement ».

C - Les charges locatives imputables au locataire

Les charges locatives, qu'on appelle également charges récupérables, sont des dépenses que le propriétaire peut répercuter sur le locataire.

Dépenses concernées :

- Ascenseurs et monte-charge.
- Eau froide, eau chaude et chauffage collectif.
- Installations individuelles.
- Parties communes intérieures.
- Espaces extérieurs.
- Taxes et redevances d'entretien.

Bon à savoir !

- Privilégiez les mensualités ! Pour l'équilibre budgétaire de votre locataire, privilégiez une provision sur charges mensuelles.
- La taxe foncière, les frais du syndic et l'assurance garantie des loyers ne peuvent être répercutés sur le locataire.

Pour en savoir +

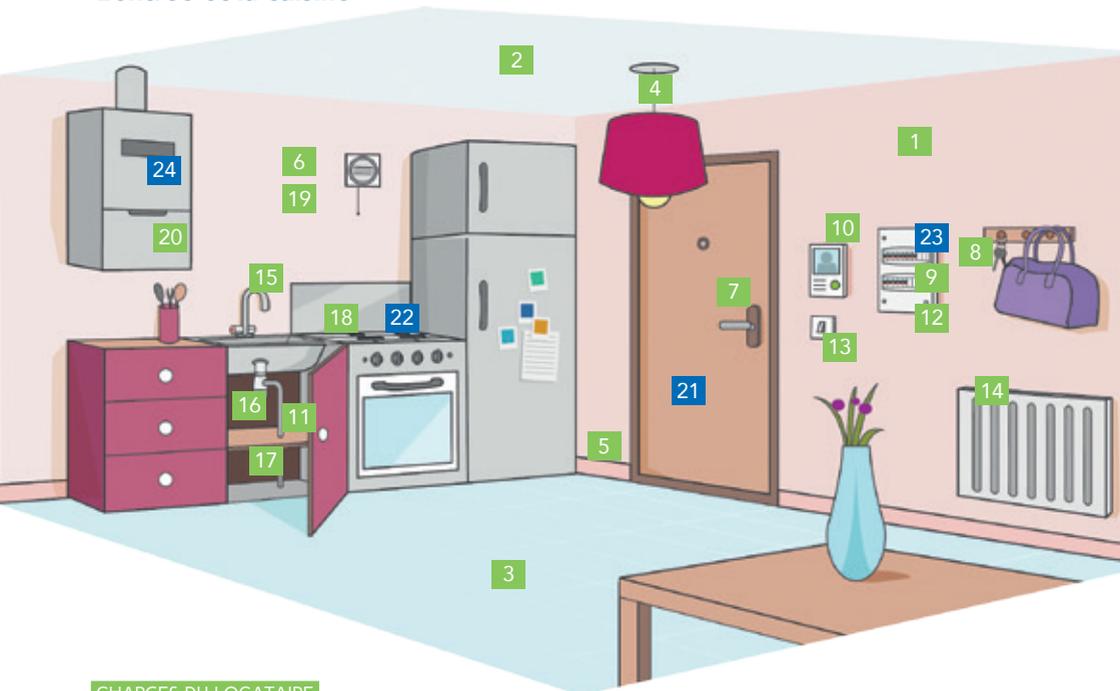
Le site du service public met à disposition la liste des charges imputables. Rendez-vous sur www.service-public.fr onglet « particulier » rubrique « logement ».



PENDANT LA LOCATION

I. ENTRETIEN DU LOGEMENT, QUI FAIT QUOI ?

L'entrée et la cuisine



CHARGES DU LOCATAIRE

Le locataire entretien :

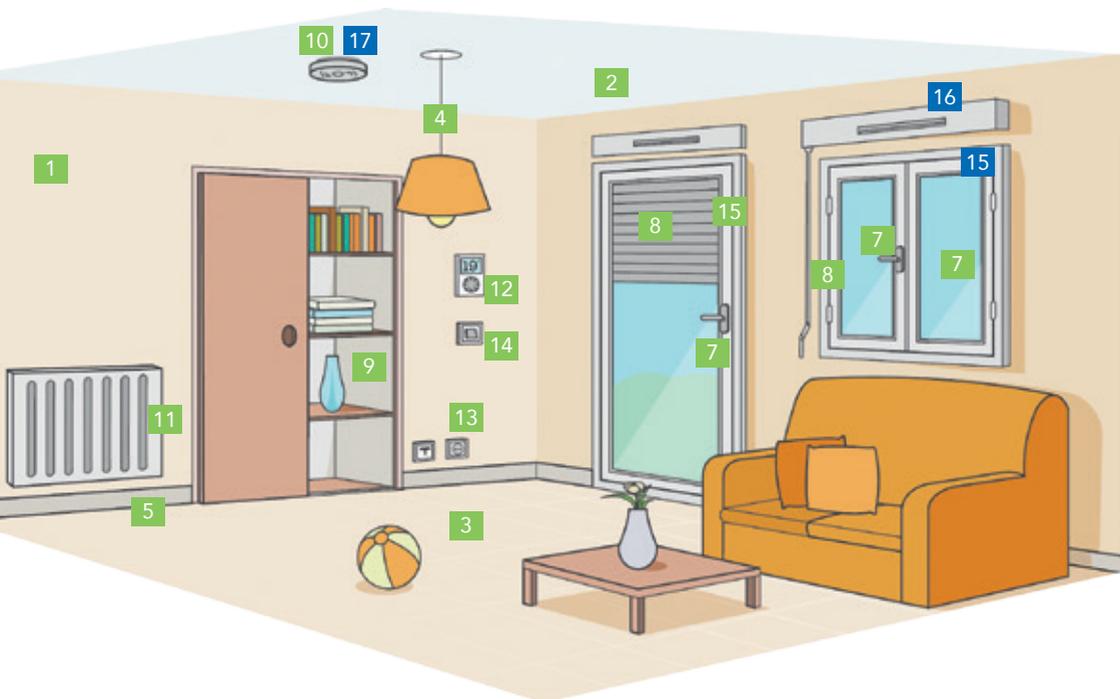
- 1 Mur : entretien, réparation peintures, papiers-peints, rebouchage trous
- 2 Plafond : entretien, réparation peintures, rebouchage trous
- 3 Sol : entretien, réparation parquet, lino, carrelage
- 4 Ampoule, douille, applique : remplacement, réparation
- 5 Plinthes : entretien, réparation
- 6 Grille d'entrée d'air : entretien
- 7 Porte et fenêtre : entretien vitres, réparation poignée, serrure, judas, barre de seuil, paumelle, gond, joint
- 8 Clés, badges, télécommandes : changement de piles, réparations
- 9 Tableau de communication, coffret VDI : panne
- 10 Combiné interphone : entretien, panne
- 11 Meuble évier : entretien, réparation

- 12 Tableau électrique : dépannage, changement de fusibles
- 13 Interrupteur : réparation, remplacement
- 14 Radiateur : entretien, réparation robinets, purge
- 15 Robinet évier : entretien, réparation robinetterie, joints
- 16 Évacuations : débouchage conduit, bonde et siphon
- 17 Alimentation eau : réparation fuites, entretien
- 18 Gazinière : changement flexible de gaz
- 19 VMC : entretien, dépannage bouche
- 20 Chaudière : dépannage, entretien

CHARGES DU PROPRIÉTAIRE

- 21 Portes et fenêtres : remplacement
- 22 Canalisation gaz : remplacement
- 23 Tableau électrique : remplacement
- 24 Chaudière : remplacement

La pièce de vie



CHARGES DU LOCATAIRE

Le locataire entretient :

- 1 Mur : entretien, réparation peintures, papiers peints, rebouchage trous
- 2 Plafond : entretien, réparation peintures, rebouchage trous
- 3 Sol : entretien, réparation parquet, lino, carrelage
- 4 Ampoule, douille, applique : remplacement, réparation
- 5 Plinthes : entretien, réparation
- 6 Grille d'entrée d'air : entretien
- 7 Porte et fenêtre : entretien, réparation vitres, poignée, serrure, judas, barre de seuil, paumelle, gond, joint
- 8 Volet : déblocage, entretien, réparation, manivelle, sangle, interrupteur, tablier, butée de tablier
- 9 Placards : entretien, réparation portes, boutons, poignées, rails, roulettes, étagères

- 10 Détecteur de fumée : entretien
- 11 Radiateur : entretien, réparation robinets, purge
- 12 Programmeur chauffage : entretien, réparation thermostat et interrupteur
- 13 Prises de courant, TV, téléphone : réparation
- 14 Interrupteur : réparation, remplacement
Cheminée : ramonage

CHARGES DU PROPRIÉTAIRE

- 15 Portes et fenêtres : remplacement
- 16 Volet roulant : remplacement coffre et mécanisme
- 17 Détecteur de fumée : remplacement

La salle de bain



CHARGES DU LOCATAIRE

Le locataire entretient :

- 1 Mur : entretien, réparation peintures, papiers peints, rebouchage trous
- 2 Plafond : entretien, réparation peintures, rebouchage trous
- 3 Sol : entretien, réparation parquet, lino, carrelage
- 4 Ampoule, douille, applique : remplacement, réparation
- 5 Plinthes : entretien, réparation
- 6 Mobilier et équipement sanitaire (meuble sous-vasque, lavabo, miroir...) entretien, réparation
- 7 Grille d'entrée d'air : entretien
- 8 Baignoire et douche (gaine technique, habillage baignoire, rampe et main courante, porte) : entretien, réparation
- 9 Faïence : remplacement joints et carreaux
- 10 Flexible de douche, douchette et support : entretien, réparation

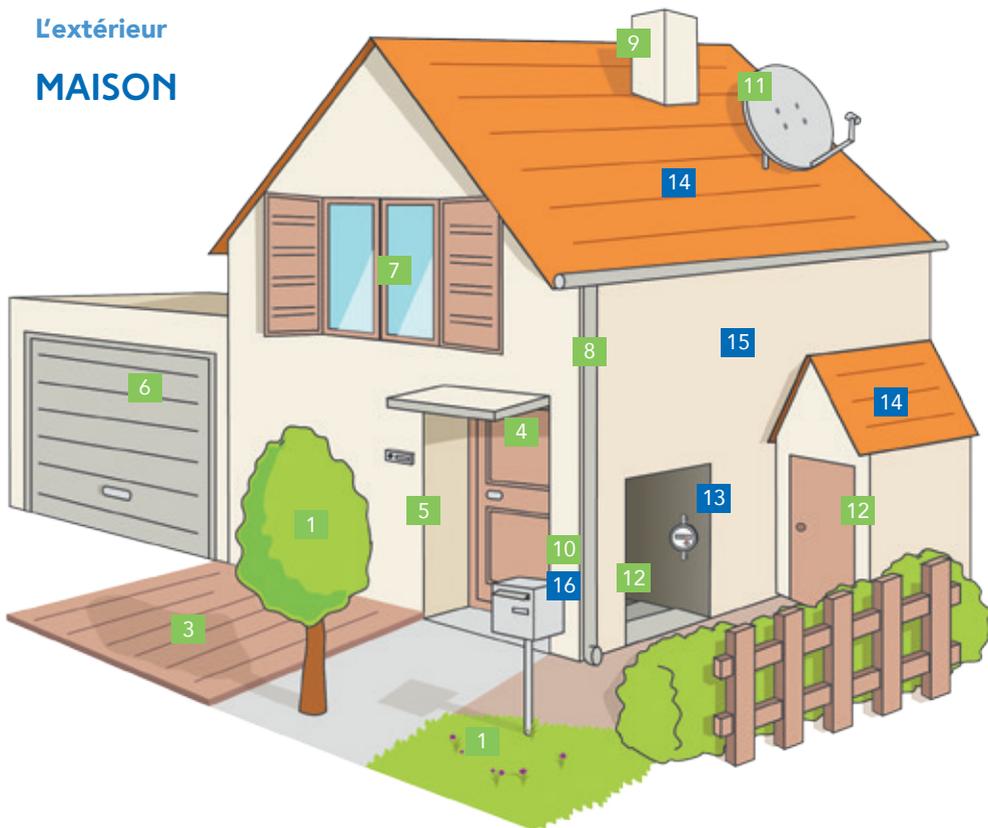
- 11 WC : entretien et remplacement abattant et socle WC
- 12 VMC : entretien, dépannage bouche
- 13 Alimentation eau : entretien, réparation tuyauterie et canalisations
- 14 Robinet : entretien, réparation robinetterie, joints
- 15 WC : entretien et réparation mécanisme chasse d'eau
- 16 Ballon d'eau chaude : dépannage, entretien

CHARGES DU PROPRIÉTAIRE

- 17 Colonne d'eaux usées (logements collectifs) : entretien, réparation
- 18 Ballon d'eau chaude : remplacement

L'extérieur

MAISON



CHARGES DU LOCATAIRE

Le locataire entretien :

- 1 Haie, arbustes, arbre, pelouse, fleurs : taille, tonte, arrosage
- 2 Portillon, clôture : entretien, réparation
- 3 Terrasse : entretien, réparation
- 4 Porte d'entrée et marquise : entretien, réparation poignée, serrure, judas, barre de seuil, paumelle, gond, joint
- 5 Sonnette : réparation, changement de piles
- 6 Porte de garage : entretien, réparation
- 7 Fenêtres, baies-vitrées et velux : entretien, réparation
- 8 Gouttières : entretien
- 9 Cheminée : ramonage conduit
- 10 Boîte aux lettres : entretien, réparation dont serrure

- 11 Antenne, parabole : entretien, réparation

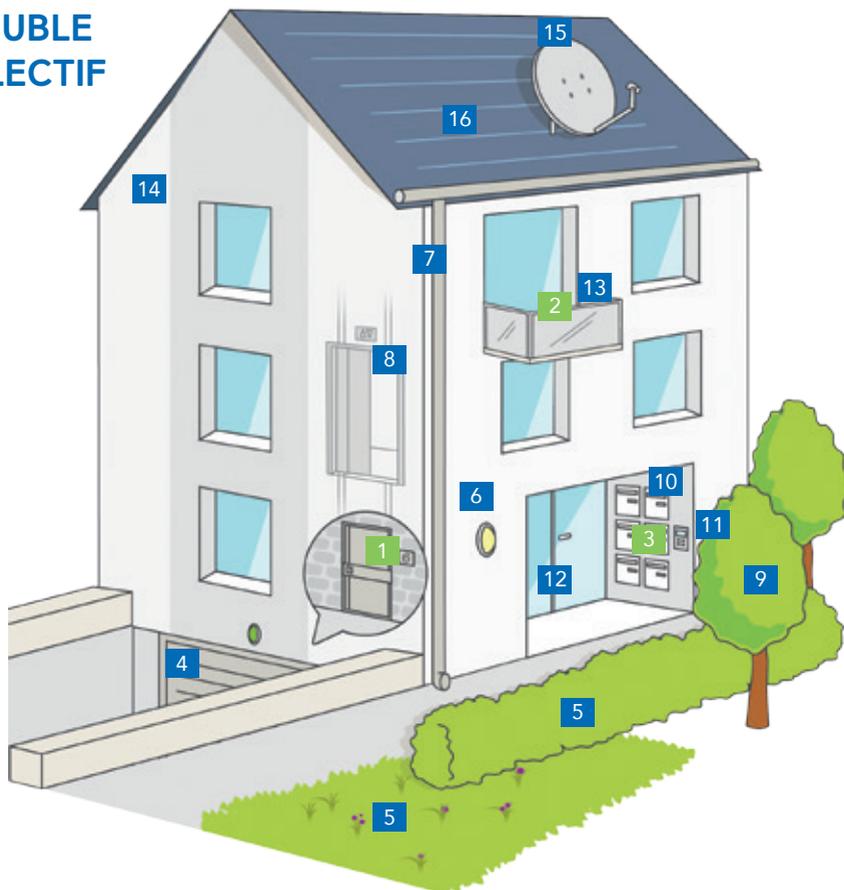
- 12 Cave, cabanon : entretien, réparation porte et serrure

Vidange des fosses septiques

CHARGES DU PROPRIÉTAIRE

- 13 Compteur d'eau : dépannage
- 14 Toitures maison et cabanon : entretien, réparation
- 15 Façade : entretien, réparation
- 16 Boîte aux lettres : remplacement

IMMEUBLE COLLECTIF



CHARGES DU LOCATAIRE

Le locataire entretien :

- 1 Cave : entretien, réparation porte et serrure
- 2 Balcon : entretien
- 3 Boîte aux lettres : porte et serrure

CHARGES DU PROPRIÉTAIRE

- 4 Porte de garage, barrière : débloctage, entretien, réparation
- 5 Haies, arbustes, pelouse, fleurs : taille, tonte, arrosage
- 6 Ampoule, douille, applique : remplacement, réparation
- 7 Gouttières : dégorgement
- 8 Ascenseur : entretien, dépannage

- 9 Arbre : élagage
- 10 Batterie de boîte aux lettres : remplacement
- 11 Interphonie : dépannage, remplacement
- 12 Porte de hall : entretien, réparation
- 13 Garde-corps : réparation
- 14 Façade : entretien, réparation
- 15 Antenne, parabole : entretien, réparation
- 16 Toiture : entretien, réparation

II. LA NON-DÉCENCE

L'entretien du logement se fait à tout moment, même pendant la location.

L'absence d'entretien du logement par vous ou votre locataire peut entraîner des dégradations qui peuvent mener à un état de non-décence.

La Caf Touraine lutte contre la non-décence et s'appuie sur un partenaire habilité pour effectuer le diagnostic de non-décence.

Pour en savoir +

Agence nationale de l'habitat (ANAH)

Elle a pour objet d'aider à l'amélioration des logements locatifs privés en attribuant sous certaines conditions, des subventions aux propriétaires privés qui réalisent des travaux.

CONSÉQUENCES DE LA NON-DÉCENCE DU LOGEMENT SUR LES ALLOCATIONS DE LOGEMENT (AL)

Lorsque le logement n'est pas conforme aux critères de décence, **l'aide au logement n'est plus versée, elle est dite consignée et ce pendant 18 mois.**

Pendant cette période, le locataire s'acquitte uniquement de son loyer résiduel.

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.

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

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

Bon à savoir !

Si les travaux ont été effectués dans les 18 mois et sous réserve de la visite de conformité effectuée par le prestataire habilité, l'allocation logement est restituée au propriétaire.

Pour en savoir +

Sur la loi ALUR, rendez-vous sur www.service-public.fr, onglet rubrique « logement ».

III. VOUS, LE LOCATAIRE ET LA CAF

Le locataire peut bénéficier d'une aide au logement sous certaines conditions.

Bon à savoir !

Simulation, estimation des aides, informations, demande en ligne...
Rendez-vous sur le www.caf.fr et l'application mobile Caf-Mon compte.

A - Modalités de paiement d'une aide au logement

L'allocation logement est versée soit

1 au locataire.

2 au propriétaire s'il le souhaite sur simple demande. Il s'agit du "tiers-payant". Dans ce cas, le locataire vous verse la part restante du loyer.

Vous pouvez demander le tiers-payant sans l'accord du locataire. Dans ce cas, le propriétaire a des obligations envers la Caf en cas d'impayés de loyer.

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.

Tout changement de situation (professionnelle, familiale, financière) 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.

Bon à savoir !

L'aide au logement est calculée en fonction de la situation du locataire. Propriétaire, restez vigilant, car vous n'êtes pas avisé des changements de situation de votre locataire. Vous devez être attentif aux sommes versées par la Caf.

ZOOM SUR LA COLOCATION

La colocation est une location consentie par un bailleur à plusieurs copreneurs inscrits sur le bail, solidaires du paiement du loyer dans son intégralité.

La Caf ouvre un dossier pour chaque colocataire.

Ne sont pas concernés par la colocation : la vie maritale ou le pacs.

Pour en savoir +

Rendez-vous sur le caf.fr et sur le guide du locataire.

B - En juillet, c'est la télédéclaration !

Vous devez déclarer le montant du loyer du mois de juillet à la Caf.

La Caf vous envoie automatiquement votre numéro d'utilisateur et votre code confidentiel nécessaires pour faire votre télédéclaration.

Communiquer le loyer du mois de juillet, s'est assurer le paiement de l'allocation logement de l'année civile suivante.

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

Pour déclarer les loyers de vos locataires, rendez-vous sur le site Internet de la Caf : www.caf.fr

IV. IMPAYÉ DE LOYERS

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. Dans tous les cas, sans tarder, nous vous invitons à prendre contact avec lui afin de rechercher une solution amiable.

Cependant, dès le premier mois d'impayé de loyer, il est conseillé de le notifier par lettre recommandée. En cas de non réponse, un huissier peut vous accompagner sur vos droits et recours possibles. Quelle que soit l'aide au logement perçue, vous devez signaler les impayés de loyers à la Caf.

	Vous percevez l'aide au logement de votre locataire	Votre locataire perçoit l'aide au logement
Le signalement	Il doit être fait dans les deux mois qui suivent ce constat par courrier ou mail à la Caf	Il doit être fait au plus tôt par courrier ou mail à la Caf
Définition d'un impayé	Somme au moins égale à 2 fois le montant mensuel net du loyer (après déduction de l'aide au logement)	Somme au moins égale à 2 fois le montant mensuel brut du loyer (avant déduction de l'aide au logement)
La Caf	La Caf demande aux propriétaires de signer un plan d'apurement dans un délai de 6 mois afin de maintenir le versement de l'allocation logement au bailleur. VOIR ANNEXE 1	

V. L'EXPULSION

Avant de vous engager dans une procédure d'expulsion, nous vous invitons à trouver un arrangement amiable avec le locataire.

VOIR ANNEXE 2 Procédure d'expulsion



DÉPART DU LOCATAIRE

I. LE PRÉAVIS

CÔTÉ LOCATAIRE

Le locataire doit vous envoyer son préavis par lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai court à partir de la réception du recommandé ou de l'acte d'huissier.

Pour les locations non-meublées : le préavis est de 3 mois.

Il est réduit à 1 mois pour les logements meublés et dans certains cas prévus par la loi : obtention d'un premier emploi, mutation, perte d'emploi, raisons de santé avérées (certificat médical), bénéficiaires RSA, bénéficiaires AAH et **si le locataire quitte ce logement pour un logement social.**

CÔTÉ PROPRIÉTAIRE

Si vous donnez congé à votre locataire, le préavis est porté à 6 mois avant le terme du bail (pour vente du logement ou occupation par vous-même ou par ascendant-descendant).

Le courrier est à envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le délai court à partir de la réception du recommandé ou de l'acte d'huissier.



II. ÉTAT DES LIEUX

L'état des lieux de sortie est réalisé par le propriétaire en présence du locataire ou de son représentant.

Il indique l'état du logement au moment du départ. Il est comparé avec l'état des lieux d'entrée, pour constater les éventuelles réparations ou dégradations, mais en tenant compte de la vétusté.

Chaque pièce sera visitée. Les dégradations ou réparations à réaliser seront déduites du dépôt de garantie (cf Chapitre II c).



Bon à savoir !

Pensez à relever les compteurs d'eau, d'électricité, de gaz lors de l'état des lieux.

Attention : l'état des lieux de sortie, une fois signé, ne pourra plus être remis en cause.

III. VOUS, LA CAF ET LE LOCATAIRE

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

La loi prévoit que le départ d'un locataire doit être signalé dans un délai d'un mois. Passé ce délai, l'aide au logement peut être payée à tort et devra être remboursée.

IV. LE DÉPÔT DE GARANTIE

Vous avez deux mois à compter de la remise des clés pour restituer la somme de dépôt de garantie. Les éventuelles charges locatives, réparations ou dégradations peuvent être déduites sur présentation de devis ou factures.

Le dépôt de garantie ne peut pas servir à payer le dernier mois de loyer !



CARNET D'ADRESSES

Agence nationale de l'habitat (ANAH)

61 avenue de Grammont
37041 Tours Cedex 1
Tél : 02 47 70 80 64
Fax : 02 47 70 80 69
www.anah.fr

Agence nationale pour l'information sur le logement (ADIL)

34 avenue du Maréchal
Maunoury Cité administrative -
Porte C
41000 Blois
Tél : 02 54 42 10 00
Fax : 02 54 42 13 00
www.adil41.org

Caisse d'allocations familiales (Caf)

1 rue A. Fleming
37045 Tours Cedex 9
0810 25 37 10
(Service 0,06 € / min + prix appel)
Un conseiller vous répond du
lundi au vendredi de 09h00 à
16h30.
www.caf.fr
www.touraine.caf.fr

Conseil départemental d'Indre et Loire (CD)

Place de la Préfecture
37000 Tours
Tél : 02 47 31 47 31
www.departement-touraine.fr

Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS)

61 Avenue de Grammont
37000 Tours
Tél : 02 47 70 11 00
www.indre-et-loire.gouv.fr

Fonds de solidarité pour le logement (FSL)

38 rue Edouard Vaillant
37000 Tours
Tél : 02 47 31 49 38
Fax : 02 47 31 49 40
www.departement-touraine.fr/cibles/familles/lhabitat-et-le-logement/le-fonds-de-solidarite-logement

Mutualité sociale agricole (MSA) Berry-Touraine

31 Rue Michelet
37000 Tours
Tél : 02 54 44 87 87
www.msa-berry-touraine.fr/lfr

Solidaire pour l'habitat (SOLIHA)

BP 5825 - 303 Rue Giraudeau
37058 Tours Cedex
Tél : 02 47 36 25 50

LEXIQUE

TIERS PAYANT

le propriétaire reçoit l'allocation logement de son locataire.

ATTESTATION DE LOYER

document Caf à compléter par le bailleur pour étude du droit à l'allocation logement.

QUITTANCE DE LOYER

document remis au locataire après paiement du loyer, attestant du règlement.

AVIS D'ÉCHÉANCE

document demandant le règlement du loyer. Il ne vaut pas quittance.

TACITE RECONDUCTION

durée prolongée automatiquement, sans démarche.

COMMANDEMENT DE PAYER

acte juridique par lequel un créancier, via l'intervention d'un huissier de justice, invite son débiteur à lui verser la somme qu'il lui doit sous peine d'être saisi.

LE DÉPÔT DE GARANTIE

somme d'argent versée en garantie de la bonne exécution d'un contrat. Le dépôt de garantie est remis par le locataire au propriétaire du bien loué, afin de garantir la bonne exécution de ses obligations : c'est-à-dire le paiement régulier des loyers ainsi que le règlement des éventuelles réparations.

LA CAUTION/LE GARANT

une personne se porte caution d'un locataire, c'est-à-dire qu'elle s'engage à payer le loyer et les charges si celui-ci est dans l'incapacité de le faire. Cette personne devient le « garant ».



ANNEXE 1



C.A.F. TOURAINE
1 rue A Fleming - 37046 TOURS CEDEX 9

☎ 0 810 25 37 10 (Coût d'un appel local depuis un poste fixe, hors surcoût imposé par certains opérateurs de téléphonie)
Télécopie : 02 47 31 59 39
🌐 Site internet : www.caf.fr

IMPAYE PLAN D'APUREMENT

Numéro Allocataire

ENTRE :

Le propriétaire Organisme prêteur

Nom, Prénom ou Raison sociale :

Adresse :

ET :

Le locataire L'accédant à la propriété

Nom, Prénom :

Adresse :

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

M., Mme

s'engage(ent) à rembourser à (propriétaire ou organisme prêteur)

la dette de loyers ou remboursement de prêts qui s'élève à €
conformément aux informations ci-dessous :

- ◆ Durée du plan : mois Date de début du plan :
- ◆ Mensualité de remboursement de la dette :
- ◆ Ressources mensuelles des personnes vivant au foyer : €

Il(s) s'engage(ent) également à payer

- ◆ son loyer courant son remboursement de prêts
- ◆ qui est de € chaque mois

A, le

Le propriétaire L'organisme prêteur

Lu et approuvé

Le locataire L'accédant à la propriété

Lu et approuvé

Plan d'apurement.doc
10/2014

00000005019000000000

IMPAYE

>00000005019000000000<

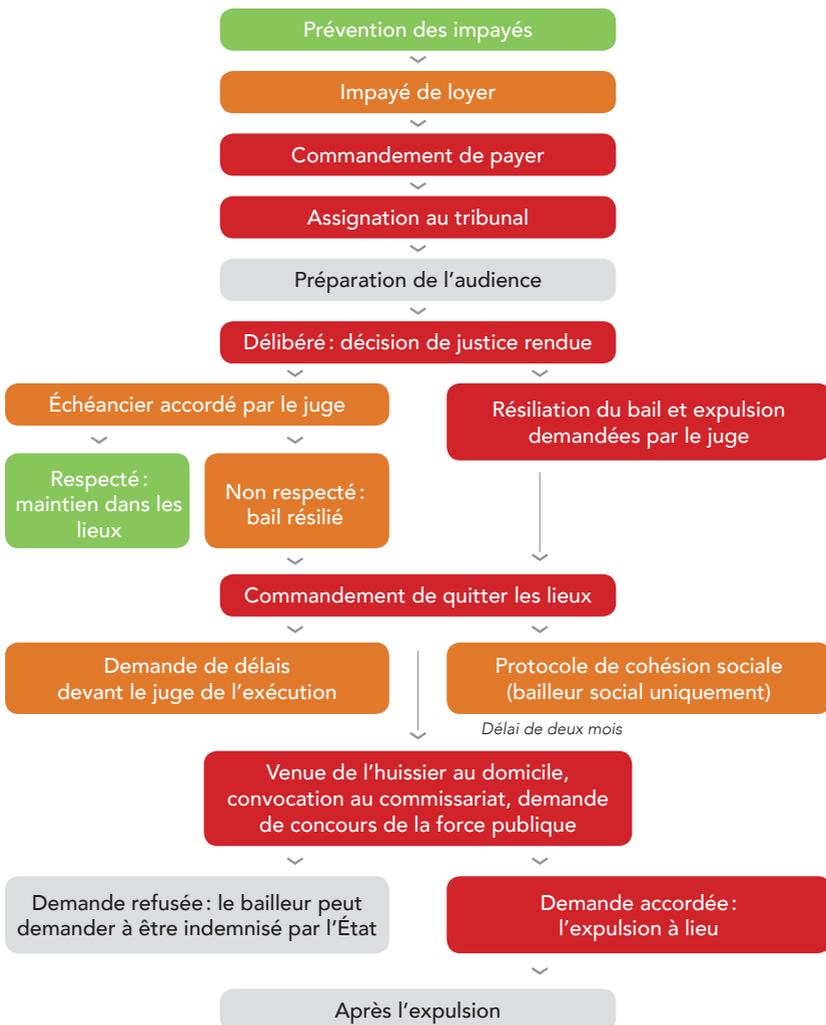
ANNEXE 2

LA PROCÉDURE D'EXPULSION POUR IMPAYÉ DE LOYERS OU DÉFAUT DU DÉPÔT DE GARANTIE

Informations juridiques et modèles de lettres de la Fondation

Un propriétaire bailleur peut demander, devant la justice, l'expulsion de son locataire ou de l'occupant de son logement pour différentes raisons et à certaines conditions.

Chaque étape de la procédure d'expulsion pour impayés de loyer vous est présentée dans l'organigramme ci-dessous :



Caf Touraine

1, rue Alexander Fleming
37045 Tours Cedex 9

0810 25 37 10

Service 0,06 € / min + prix appel

Contacts

Sur le **caf.fr**

Vous pouvez :



**Prendre rendez-vous
à la Caf Touraine**

Points d'accueil
(siège, visio-guichets,
permanences), horaires...



**Faire des demandes
en ligne**

Télécharger
des formulaires.



**Accéder à votre compte
(accès sécurisé).**

Consulter vos paiements,
suivre vos démarches
en ligne, signaler un
changement, télécharger
une attestation de
paiement...