

### **Votre locataire bénéficie d'une aide au logement :**

Dans le cas où l'allocation logement est versée au locataire qui ne paie plus son loyer depuis deux mois consécutifs, vous pouvez obtenir de la Caf ou de la Msa qu'elle vous soit versée directement : en contrepartie vous devrez établir dans un délai maximum de 6 mois un plan d'apurement avec votre locataire (plan qui étale dans le temps le règlement de la dette).

Lorsque l'aide au logement vous est versée directement et que votre locataire ne règle pas la part du loyer restant à sa charge, vous devez le signaler rapidement à la Caf ou à la Msa.

### **Le locataire ne dispose pas de ressources suffisantes pour apurer sa dette :**

Le Conseil général par le biais du Fsl peut être saisi par le locataire en lien avec l'assistante sociale de son domicile. Ce fonds peut attribuer, sous certaines conditions, des aides financières remboursables ou non et/ou des mesures d'accompagnement social lié au logement pour l'aider dans ses démarches administratives.

Les aides financières sont toujours versées directement au propriétaire.

### **Votre locataire est salarié d'une entreprise du secteur privé d'au moins 10 salariés :**

Il peut contacter le service CIL PASS assistance qui l'informera des solutions possibles dans le cadre du 1% logement.

La solution amiable est la plus satisfaisante.

Si malgré vos tentatives de médiation, vous ne parvenez pas à une solution amiable, vous envisagerez peut-être une procédure judiciaire.

Renseignez-vous sur les démarches à effectuer.

## Adresses utiles

### CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES (Caf)

Avenue Jean Jaurès  
73000 CHAMBERY  
Tél : 0 820 25 73 10 (0,112 € la min)  
www.caf.fr

### ADIL DE SAVOIE

131 rue Juiverie  
73000 CHAMBERY  
Tél : 04 79 69 90 20  
www.adil73.org

### MUTUALITE SOCIALE AGRICOLE (Msa)

106 rue Juiverie  
73016 CHAMBERY Cedex  
Tel : 0 810 73 74 38

### CONSEIL GENERAL DE LA SAVOIE

Service social - Territoires de Développement Social  
Chambéry : 04.79.60.58.80  
Couronne chambérienne : 04.79.75.59.60  
Combe de Savoie : 04.79.44.23.00  
Avant pays savoyard : 04.76.31.60.42  
Aix les Bains : 04.79.34.32.00  
Albertville : 04.79.89.57.00  
Tarentaise /Vanoise : 04.79.24.73.77  
Maurienne : 04.79.64.45.31

### FONDS DE SOLIDARITE POUR LE LOGEMENT (Fsl)

Direction de la Vie Sociale  
Service Cohésion Sociale  
Immeuble le Galaxy  
81 rue François Guise  
73000 CHAMBERY  
Tél : 04 79 70 61 50

Pour tous renseignements sur les dispositifs d'aide du 1% logement :

CIL DE SAVOIE Tél : 04 79 65 16 80  
www.cil73.com



ADIL / AGENCE  
DÉPARTEMENTALE  
D'INFORMATION  
SUR LE LOGEMENT

**PROPRIETAIRES**

**PREVENIR LES  
IMPAYES DE LOYERS**

# COMMENT PREVENIR LES IMPAYES DE LOYERS

## Les précautions à prendre au moment de la signature du bail

- Vérifiez que les ressources de votre locataire lui permettent de supporter le loyer et les charges en lui demandant notamment ses dernières fiches de paie et son dernier avis d'imposition, ou à défaut sa dernière déclaration fiscale.



Dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989, l'article 22-2 liste les documents que vous ne pouvez pas demander au candidat locataire en préalable à l'établissement du contrat de location.

- Si votre locataire a besoin d'une **aide pour verser le dépôt de garantie** que vous êtes en droit de lui demander à l'entrée dans les lieux, il peut solliciter soit un organisme collecteur du **1% logement** (CIL de Savoie), soit le **Fsl** (fonds de solidarité pour le logement) par l'intermédiaire d'une assistante sociale.

- Vous pouvez demander la **caution d'un tiers** (un parent généralement) qui se substituera au locataire en cas de difficulté. C'est un engagement important pour celui qui se porte caution, c'est pourquoi la rédaction de l'acte de caution est strictement réglementée. La caution s'engage au moment de la signature du bail.



L'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que la cautionnement ne peut être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire. Des dispositions spécifiques existent si le bailleur est une personne morale.

- Vous pouvez solliciter **des dispositifs de garantie des paiements des loyers**, tels que :

- \* la garantie LOCA- PASS<sup>®</sup> ou la garantie PASS-GRL<sup>®</sup> (dispositif de garantie, réservé aux candidats locataires du secteur privé avec une couverture totale des loyers impayés, sans limitation dans le temps et sans exigence de caution d'une personne physique ou morale).
- \* le Fsl (fonds de solidarité pour le logement), mais également,

- **Si votre locataire a droit à une aide au logement**, vous pouvez demander à la caisse dont il relève (la Caisse d'allocations familiales ou la Caisse de mutualité sociale agricole) qu'elle vous soit versée directement selon le principe du **tiers payant**. En contrepartie, vous la déduirez du montant du loyer mais vous devez porter cette déduction à la connaissance du locataire. Le locataire ne pourra mettre fin à ce tiers payant sans votre accord.

## L'assurance loyers impayés

Vous pouvez vous assurer contre les impayés de loyers : renseignez-vous auprès des professionnels et comparez les coûts et modalités de prise en charge qui vous sont proposés. Les cotisations afférentes à la seule garantie loyers impayés sont fiscalement déductibles des revenus fonciers.

## Votre locataire ne paie plus son loyer : que faire ?

**Avant d'envisager une procédure contentieuse dont les résultats sont souvent aléatoires**, il convient, si votre locataire est de bonne foi, de rechercher des solutions amiables pour régler les difficultés avec lui.

**N'attendez pas que la situation d'impayés s'aggrave, tentez une médiation** : prenez contact avec lui afin de rechercher ensemble une solution.

**Proposez à votre locataire un plan d'apurement**, c'est-à-dire un accord amiable, écrit, qui prévoit un étalement du remboursement de sa dette sur quelques mois. Le respect de ce plan permet au locataire de conserver son droit à une aide au logement.

**Une personne ou un organisme** (1% logement ou Fsl) **s'est porté caution** pour votre locataire au moment de la signature du bail : s'il ne peut pas payer son loyer, informez-les dès le premier incident de paiement.

