

## EDITO

### **Mieux vaut prévenir que guérir !**

*Les propriétaires bailleurs privés constituent à 70 % l'offre locative départementale. Ils sont confrontés à la question de l'impayé locatif, de sa prévention et de son traitement. La Caf contribue à la solvabilisation d'un locataire du privé sur trois avec le versement de l'allocation logement. 70 % des informations juridiques données par l'Adil 26 concernent les rapports locatifs.*

*Des réunions d'information des propriétaires bailleurs ont été organisées sur ce thème par la Caf et l'Adil 26, en liaison avec les services de l'Etat et du Département.*

*Nous avons décidé de compléter cette action par une lettre d'information périodique qui permettra de renouveler et d'actualiser cette information au travers de trois différentes rubriques : dossier, actualité et informations pratiques.*

*Une meilleure connaissance des procédures, du droit, des aides susceptibles d'être sollicitées vous permettra de mieux réagir face à cette délicate question de l'impayé locatif.*

Raymond RINALDI    Anne Marie REME-PIC  
Président du Conseil    Présidente de l'ADIL 26  
d'Administration de  
la Caf de la Drôme

## DOSSIER

### **Les aides au maintien dans le logement**

**Les aides au maintien font partie du Fonds unique logement et habitat « Fulh » (anciennement Fsl).**

L'aide au maintien peut être accordée pour permettre à un ménage de bonne foi de se maintenir dans son logement alors qu'il se trouve confronté à une difficulté pour assurer ses obligations de paiement de son loyer et des charges locatives.

**C'est une aide à caractère social destinée aux ménages à faibles ressources, disposant d'un logement locatif adapté à leurs revenus. Les conditions d'attribution sont simplifiées pour les dettes peu élevées.**

**Le locataire en difficulté doit, pour mobiliser cette aide, contacter un travailleur social du centre médico-social (Cms) dont dépend sa commune ou son quartier.**

Plusieurs conditions principales sont requises pour bénéficier de cette aide :

- les ressources du ménage doivent être inférieures à un plafond qui est fonction de la composition familiale,
- le loyer doit être proportionné aux ressources du locataire (un taux d'effort est calculé : loyer mensuel déduction faite des aides au logement sur ressources mensuelles moyennes),
- la reprise du paiement du loyer courant est exigée sur les trois derniers mois, sauf pour les ménages faiblement endettés (moins de 381 euros en avril 2006) ou cas particulier.

suite au verso

## ACTUALITE :

**Réunion d'information des propriétaires bailleurs sur la  
prévention des risques d'impayés locatifs  
le 4 décembre 2007 à 17 H 15**

Hotel de ville, Salle François Mitterrand, Bourg les Valence  
**avec :**

- la Mairie de Bourg les Valence,
- la Caisse d'allocations familiales (Caf) et la Mutualité Sociale Agricole (Msa),
- la Commission locale de l'habitat (Département de la Drôme),
- la Direction départementale de l'équipement de la Drôme (DDE),
- l'Association départementale d'information sur le logement de la Drôme (Adil 26).

-un plan d'apurement de la dette compatible avec les ressources du ménage doit être établi entre le propriétaire bailleur et le locataire,

-le locataire ne doit pas avoir bénéficié récemment d'une aide du Fulh.

**Trois types de décisions** sont prévues :

-l'accord d'office correspondant à des conditions minimales de ressources, de taux d'effort et de dette,

-le rejet d'office quand les conditions maximales de ressources ou de taux d'effort sont dépassées,

-la décision après examen de la Commission locale de l'habitat «Clh», quand les conditions de l'accord d'office ou du rejet d'office ne sont pas réunies (5 Commissions locales de l'habitat sont chargées de l'instruction des aides du Fulh sur la Drôme).

**L'aide est un secours** qui couvre 50 % de la dette soumise à un plafond.

Le versement de l'aide est effectué sous forme de chèque libellé au bailleur.

Il est important de prévenir la Caf dès deux mois d'impayé de loyer.

## INFORMATIONS PRATIQUES

### Bien rédiger son contrat de location

Le bail ou contrat de location est un document essentiel pour le propriétaire comme pour le locataire. En précisant clairement les droits et obligations de chacun, il favorise les bonnes relations. Il est obligatoirement établi par écrit et doit contenir un certain nombre de mentions :

- le nom et l'adresse du propriétaire et de son mandataire ;
- la durée de la location et la date à partir de laquelle le locataire dispose du logement ;
- la description du logement et de ses annexes (cave, garage, jardin...) ;
- la destination du local loué (habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel) ;
- le montant du loyer et les conditions de sa révision éventuelle ;
- l'éventuelle provision pour charges.

Un état des lieux établi contradictoirement avant l'entrée dans le logement est fortement recommandé.

Il est utile de prévoir un dépôt de garantie. Celui-ci est limité à 2 mois de loyers hors charges.

Le bail peut également contenir une clause résolutoire prévoyant la résiliation de plein droit du bail en cas d'impayé du loyer, des charges ou du dépôt de garantie ou en cas de non-souscription d'une assurance «habitation».

Le bailleur peut également demander qu'un tiers se porte caution du paiement des loyers. Ce cautionnement pour être valable devra faire l'objet d'un acte spécifique écrit de la main de la caution et contenant un certain nombre de mentions obligatoires.

## POUR EN SAVOIR PLUS :



Caisse d'allocations familiales  
10 rue Marcel Barbu  
26023 VALENCE Cedex 9  
0.820.25.26.10 (0,118 euros /min)  
www.caf.fr



ADIL

information  
logement



ADIL 26  
44 rue Faventines  
26010 VALENCE Cedex  
04.75.79.04.04  
adil.dromenet.org