

BONNES PRATIQUES

afin de contribuer à une efficacité de traitement : ECHANGES BAILLEURS PRIVES/CAF 13

Libellé	Bailleurs		Caf
Coordonnées Mails + téléphone	Afin de favoriser les échanges d'information en dématérialisé ou par coproduction téléphonique les bailleurs doivent communiquer leur mail ainsi que les numéros de téléphone actualisés à la Caf.	→	<p>bailleurs131.cafmarseille@cnafrmail.fr</p> <p>La caf 13 met à disposition une boîte aux lettres fonctionnelle dématérialisée avec un accès à tous les bailleurs du département pour toutes informations relatives au logement. Le libellé de l'objet doit être formalisé (ex : tél/mail ; signalement impayés ; signalement résiliation de bail, impayé/plan d'apurement, ...)</p> <p>← Ces informations sont traitées dans des délais prioritaires (10 jours), les droits actualisés et les réponses apportées aux mails des bailleurs.</p>
Réglementation	Bailleur : Loi 89 visant à l'amélioration des rapports locatifs Bailleur et locataire sont soumis à des obligations contractuelles bipartite Loi ALUR : le bailleur est tenu de déclarer le déménagement et la résiliation de bail dès le mois suivant l'événement à la Caf (décret du 6/6/2016)	←	<p>Code de la SS = 3 conditions générales d'ouverture et maintien de droit :</p> <ul style="list-style-type: none"> -occupation effective du logement en tant que résidence principale, -paiement de la charge de logement, -habitabilité du logement (peuplement et décence)
La demande d'aide au logement	- par téléprocédure réalisée par le locataire : www.caf.fr = L'allocataire remplit les données logement à la place du bailleur : bailleur personne physique : Nom et Prénom inscrit sur le bail à reporter bailleur personne morale : numéro de Siret indispensable à communiquer -par papier : l'allocataire remplit la demande d'aide au logement le bailleur remplit et transmet l'attestation de loyer à la caf par courrier	← → ←	<p>-par téléprocédure un dossier complet peut être étudié dans les 10 jours</p> <p>Examen du dossier = traitement dans le flux 5/6 semaines de délai. La Caf réclame les éléments manquants pour le traitement du dossier</p>
Attestation de loyer (cerfa)	Demande par téléprocédure www.caf.fr : l'attestation de loyer remplie par le bailleur n'est plus une pièce justificative obligatoire lorsque le bailleur est une personne physique ou une personne morale trouvée dans le système des tiers Caf par son nom/prénom ou numéro de siret	→	L'attestation de loyers est réclamée au bailleur lorsque celui-ci n'est pas connu de la CAF.
Demande de tiers payant	Le bailleur se positionne sur le versement direct ou non. Ce choix est porté sur l'ensemble des locataires de son parc. Il a la possibilité de refuser le tiers payant sur demande expresse pour 1 dossier spécifique	→	La caf attribue une donnée de référence à chaque tiers. Elle enregistre dans son système toutes les données de ce tiers (nom/prénom, n° de Siret, adresse, numéro de tél, mail, versement direct ou non, coordonnées du compte bancaire, modalité d'échange des bordereaux de paiement)
RIB Unique	Le bailleur transmet un seul RIB pour l'ensemble de son patrimoine	→	Permet le traitement automatisé et rapide de la demande d'aide effectuée par téléprocédure.
Ouverture de droits		←	A chaque ouverture de droits la Caf transmet un mail ou un courrier à l'allocataire et au bailleur (tiers payant ou non) pour informer de l'ouverture En supplément, si paiement en tiers payant et paiement d'un rappel : notification de droit au bailleur
Quittance de loyer de juillet N-1	Télédéclaration des loyers Quittance papier ou attestation du montant du loyer dû (en cas de non paiement)	→ →	<p>Injection automatique par le système des montants de loyer de juillet N-1 = pas de suspension au renouvellement de droit à compter de janvier N+1</p> <p>Traitement dans le flux avec des délais de 5/6 semaines</p>

Variation de droits	Tout changement de situation peut entraîner une variation du droit	←	Les variations de droits relatives aux changements de situations de l'allocataire sont renseignées exclusivement lorsque le bailleur perçoit l'AL
Signalement date de déménagement	Le bailleur déclare le déménagement à la Caf conformément à la loi Alur via la balf bailleur / objet : « signalement date de déménagement et information sur le paiement » A noter que le locataire peut également signaler ce changement via www.Caf.fr	→	La Caf met fin au droit du logement quitté selon les règles suivantes : 1 ^{er} cas : pas de nouvelle demande faisant suite à la fin d'occupation effective -occupation jusqu'au dernier jour du mois : le mois du déménagement est dû. -non occupation mais paiement jusqu'au dernier jour du mois : le mois du déménagement est dû. 2ème cas : nouvelle demande pour un nouveau logement occupé au titre de la résidence principale -le mois de déménagement est dû au titre de l'ancien logement -le mois suivant le déménagement est dû au titre du nouveau logement
Signalement date résiliation de bail	-Le bailleur déclare la date de résiliation de bail suite au départ de son locataire -Le bailleur déclare la date de résiliation de bail au motif impayé par DJ + fixation indemnités d'occupation et fourni le jugement via la balf bailleurs	→ ←	Si l'aide est versée à l'allocataire, le droit versé à tort est réclamé dans tous les cas à l'allocataire. Si l'aide est versée au bailleur : le droit versé à tort est réclamé au bailleur, si celui-ci justifie qu'il a déduit l'aide au logement du montant du loyer car celui-ci était dû au titre du bail alors l'indu sera répercuté à l'allocataire. La Caf maintient le droit au titre de la procédure d'impayé, si l'impayé avait déjà été déclaré ou réclame les informations manquantes.
Signalement d'impayé	Le bailleur déclare l'impayé de loyers dans les 2 mois suivants sa constitution (loi Alur)	→ ←	La Caf met en place la procédure d'impayé permettant le maintien de droit à certaines conditions