

PROPRIETAIRE

Prévenir les impayés de loyer : 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 ses dernières fiches de paie et son dernier avis d'imposition, ou à défaut sa dernière déclaration fiscale. Informez-le du niveau prévisionnel des charges qui lui incombera et ne sous-évaluez pas le montant des provisions, vous éviterez ainsi les déconvenues ultérieures.

■ Vous pouvez lui demander la **caution d'un tiers** (un parent ou ami généralement) qui se substituera à lui 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.

■ **Vous pouvez vous assurer contre les impayés de loyer :**

Tout propriétaire peut s'assurer contre les éventuels impayés de loyers, charges et dégradations dont le locataire pourrait être l'auteur. Il existe actuellement deux formules :

- une assurance impayés de loyer auprès de l'assureur choisi par le propriétaire et selon les conditions proposées par celui-ci : se renseigner auprès des professionnels, et comparer les coûts et modalités de prise en charge proposées ;
- la garantie des risques locatifs, dite GRL, mise en place par l'Etat et le 1 % Logement : tout propriétaire peut souscrire un contrat d'assurance GRL auprès d'une assurance de son choix qui a adhéré au dispositif GRL.

Dans les deux cas, la prime d'assurance impayés de loyers est déductible du revenu foncier, sous réserve d'être distincte des autres risques couverts éventuellement.

Attention : Si vous avez souscrit une assurance garantissant les obligations locatives (assurance impayé de loyer privée ou GRL) vous ne pourrez pas bénéficier du cautionnement d'un tiers.

■ **Aides au logement**

Si votre locataire a droit à une aide au logement, allocation logement ou aide personnalisée au logement, vous pouvez demander à la caisse dont il relève - la CAF, caisse d'allocations familiales ou la CMSA, 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.

Nb : le logement loué doit être décent.

■ **Votre locataire peut bénéficier d'une aide pour financer le dépôt de garantie**

Avance LOCA-PASS® du 1% logement

Une avance sans intérêt ou avec intérêt à taux réduit, correspondant au montant du dépôt de garantie prévu dans le bail (un mois de loyers hors charges maximum pour les baux signés depuis le 9.2.08), peut être accordée au locataire par un organisme gestionnaire du 1% logement.

C'est au locataire d'en faire la demande à l'organisme gestionnaire du 1 % logement (CIL ou CCI) le plus proche de son domicile, ou s'il est salarié d'une entreprise assujettie au 1% logement, à l'organisme gestionnaire auquel son entreprise verse sa participation.

Pour plus de renseignement nous contacter.

Fonds de Solidarité Logement

Si le locataire dispose de ressources faibles et rencontre des difficultés, il peut demander une aide au Fonds de Solidarité Logement sous forme de prêt sans intérêt ou de subvention (par le biais d'un travailleur social).

Il n'est pas possible de cumuler l'aide du FSL et d'un organisme 1 % logement pour financer la même dépense, par exemple le dépôt de garantie. En revanche une garantie et une avance LOCA-PASS du 1% logement peuvent être accordées pour le même logement.

Charte de prévention des impayés de loyer et des expulsions locatives du Haut-Rhin

Source : ADIL du Haut-Rhin / Avril 2012