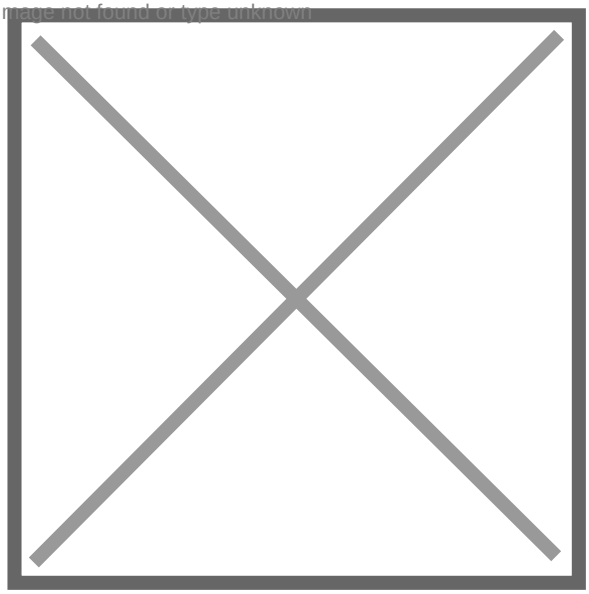
Image not found or type unknown



APL : agence, locataire et bailleur

Par **Kris1950**, le **22/02/2017** à **14:49**

Bonjour,

Je loue un appartement dans une agence immobilière avec un loyer modeste de 550 € par mois : CAF 200 € inclus que je perçois directement de la CAF de mes locataires.

L'agence a reçu une lettre de mise en demeure de la part de la CAF lui demandant la somme à rembourser de 1.874 € correspondant à un trop perçu pendant 1 an, car mes locataires n'auraient plus droit à l'APL depuis 1 an, date d'entrée dans les lieux.

Il y a des irrégularités sur la lettre de la CAF où il est mentionné : fin de bail, alors que mes locataires sont toujours dans l'appartement.

Je ne comprends pas pourquoi la CAF attend 1 an pour se faire rembourser cette somme importante ?

L'agence me demande de la rembourser sur mes prochains loyers à venir.

Elle a envoyé une LRAR à mes locataires pour les informer de cette situation, et un mail à la CAF, dont je ne connais pas le contenu.

je ne suis pas responsable de la négligence et des mauvaises déclarations de mes locataires envers la CAF et le Fisc. Mes locataires n'ayant pas payé la taxe d'habitation aux impôts, car j'ai reçu de mon côté une taxe pour appartement vacant, mes locataires n'ayant rien déclaré.

Est-ce à moi de rembourser l'agence qui a fait l'avance à la CAF suite à la lettre de mise en demeure, ou à mes locataires de payer cette somme ?

Merci de m'éclairer sur cette question;

Par **Lag0**, le **22/02/2017** à **15:27**

Bonjour,
C'est vous qui avez touché cette somme de la CAF, c'est donc bien à vous de rembourser.
Ensuite, vous demanderez à votre locataire de vous rembourser puisque ce sera alors un impayé de loyers.

Par **Kris1950**, le **22/02/2017** à **15:30**

Merci, je m'en doutais, car j'ai fait des recherches sur internet, mais c'est injuste!
j'ai souscrit une assurance loyers impayés, mais je ne sais pas à quel moment , il faut contacter l'assurance ?
Merci de votre réponse

Par **Lag0**, le **22/02/2017** à **15:39**

[citation]mais c'est injuste! [/citation]
C'est bien vous qui avez demandé à toucher directement l'allocation de la CAF !
Si c'était votre locataire qui l'avait touchée, vous n'auriez pas à rembourser...

Par **Kris1950**, le **22/02/2017** à **18:54**

C'est l'agence qui me l'a conseillé pour être sûr de la recevoir!!!!
Je fais confiance à mon agence qui s'y connaît en gestion, c'est du moins , ce que je pensais...

Je ne sais pas quand je dois contacter mon assurance :loyer-impayé pour cette dette?

Par **morobar**, le **22/02/2017** à **19:01**

Pour le moment, tant que vous n'avez rien réclamé au locataire, il n'y a pas d'impayé.
La TH n'est pas un impôt déclaratif. Votre locataire n'a donc rien à déclarer, il vous suffit de retourner l'avis de recouvrement en indiquant les coordonnées du résident au 01/01.

Par **Kris1950**, le **22/02/2017** à **21:13**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Je ne comprends pas le terme:TH ni l'avis de recouvrement,j'ai reçu de l'agence un mail et une lettre de la CAF jointe avec une injonction de lui rembourser la somme de 1874euros.
Mes locataires se doivent de déclarer leurs revenus à la CAF et au fics, pour régler aussi leur taxe d'habitation et être en règle avec les administrations.
Pour l'instant, j'attends de savoir s'ils se sont manifestés aprés la LRAR que l'agence leur a envoyée.
Merci de vos conseils.

Par **Lag0**, le **23/02/2017** à **07:05**

[citation]La TH n'est pas un impôt déclaratif. Votre locataire n'a donc rien à déclarer,[/citation]
C'est bien suite à la déclaration des revenus sur laquelle on indique notre adresse au 1er janvier de l'année, que la taxe d'habitation est basée. Donc si le locataire ne déclare pas ses revenus ou y indique une mauvaise adresse, il ne reçoit pas de taxe d'habitation pour son logement.

Par **morobar**, le **23/02/2017** à **07:44**

Lorsqu'on dit que la TH n'est pas un impôt déclaratif, cela signifie qu'en cas d'omission par le Trésor Public, une éventuelle régularisation sera effectuée sans pénalité.
Alors qu'omettre de déclarer ses revenus impliquera un redressement accompagné de pénalités et surtaxes.

Par **Kris1950**, le **23/02/2017** à **10:16**

Ce que je sais , c'est que le Trésor Public s'est retourné vers moi pou payer la taxe appartement vacant, et j'ai dû lui fournir la preuve avec une attestation de location faite par mon agence pour être exonérée de cet impôt.
Le locataire doit don régler sa TH.
Merci pour votre éclaircissement, car lorsque une situation se présente, nous ne sommes pas toujours au courant des termes juridiques en terme d'immobilier.

Par **morobar**, le **23/02/2017** à **10:47**

Ceci dit, il vous faut réclamer au locataire le montant répété par la CAF, exiger un paiement en une seule fois.
En cas de refus vous pourrez alors entreprendre la résolution du bail.
Vous pouvez établir le montant des loyers dus, en affectant les paiements intervenus aux loyers les plus anciens, en remplaçant la partie CAF de" chaque mois par tout ou partie d'un règlement postérieur du locataire.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Kris1950**, le **23/02/2017** à **13:56**

Je ne sais pas encore si mes locataires voudront bien me rembourser cette somme importante?
Je suis dans l'attente de réponses de l'agence immobilière, et ont'ils été cherché leur LRAR envoyée par l'agence?(ils disposent je crois d'un certain temps pour le chercher à la Poste en cas d'absence).
Ils peuvent aussi faire"le mort" vis à vis des envois en LRAR!
C''est ce que je redoute, et peut-être vont'ils demander à l'agence un échelonnement de remboursements envers moi?
Mais comme vous l'écrivez, je préfèrerais aussi, qu'ils me remboursent la totalité de la dette(1874euros), et de continuer à me verser les loyers,sinon en effet, cela peut entraîner une rupture de bail,et je ne pense être dans mes tords dans ce cas-là.

Mais l'erreur ne vient'elle pas aussi de la CAF qui a attendu 1an de trop versé pour se manifester auprés de mon agence,il me faudrait l'avis d'un avocat (gratuit) en mairie pour ces renseignements.

J'appréhende les frais d'avocat, en cas de poursuite judiciaire, et je fais confiance à mon assurance loyers impayés , que je n'ai pas encore contacté, n'ayant pas assez de réponses et d'éléments à ce jour à mes questions, notamment si une dette de cette somme envers moi de la part de mes locataires est considérée comme "loyer impayé"? Jusqu'à ce jour, ils me versaient par l'intermédiaire de l'agence 350 euros de leur poche,l'APL m'étant versée par l'agence...

Sur des informations juridiques sur internet, j'ai lu qu'un locataire peut faire la démarche de se faire effacer une dette importante de CAF, en contactant l'ADIL peut-être,et la dette est versée en remboursement au bailleur qui l'a payé?

Mais ce n'est qu'un hypothèse, aussi c'est à mes locataires de faire des démarches de leur côté,pour éviter tout endettement.
Merci de vos réponses.
Cordialemnt

Par **morobar**, le **23/02/2017** à **17:23**

La CAF instruit sur dossier, puis effectue des contrôles a posteriori.
A priori cet organisme n'a pas commis de faute.
Pour le reste faites comme je vous le dis, imputez les 350 euro sur les loyers les plus anciens, cela va provoquer un décalage du montant de l'aide CAF chaque mois.
Ainsi au bout du compte il va rester 3 ou 4 loyers impayés, sauf si des quittances ont déjà été délivrées.

Par **Kris1950**, le **26/02/2017** à **13:41**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Merci de m'avoir répondu,
Le dossier avance: l'agence a commis une grosse boulette en versant à tord l'ancien bailleur qui logeait mes locataires avant moi! et me verser la même somme d' APL, d'où un trop perçu indument à l'ancien bailleur, qui doit rembourser cette somme.

L'agence m' a envoyé la copie de la lettre LRAR, qu'elle a adressé à mes locataires leur informant qu'ils étaient débiteurs de cette somme-là sur leur compte bancaire, j'en déduis que je n'aurais rien à rembourser à l'agence...
Mes locataires se devant de contacter le plus rapidement la CAF, car ils ont fait également une mauvaise déclaration à la CAF.

Je ne sais pas ,mais la CAF peut se tromper aussi, personne n'est infaillible.

Par **morobar**, le **26/02/2017** à **16:16**

Bonjour,
[citation]en versant à tord l'ancien bailleur qui logeait mes locataires avant moi! et me verser la même somme d' APL, d'où un trop perçu indument à l'ancien bailleur, qui doit rembourser cette somme.
[/citation]
C'est nouveau cela.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés