



Droit locatifs/Paiement Loyer

Par **globi**, le **27/04/2019** à **15:05**

Bonjour,

Locataire d'un logement depuis plusieurs années, loyers réglés à terme échu par la CAF à notre notaire. Notre propriétaire décide de vendre et change de gérance pour une agence, nous n'avons donc décidé de rien et sommes, normalement, restés dans notre logement et pas de déménagement. L'agence nous demande alors de régler, d'un coup, comme ça, un loyer au 1er du mois alors que les paiements ont toujours été à terme échu et continuent de cette façon. Elle refuse de se caler sur le mode de paiements CAF. En faite, c'est comme si on nous demandais un loyer"d'entrée.

Sont'il en droit d'exiger un loyer au premier alors que nous n'avons pas bougé ? Si vous aviez une reponse, alors merci bien d'avance.

Par **Lag0**, le **28/04/2019** à **09:22**

Bonjour,

Si j'ai bien compris, la CAF verse directement l'allocation au bailleur. Dans ce cas, le bailleur ne peut pas exiger le paiement du loyer total en début de mois, seule la partie restant à votre charge est exigible. Pour la partie CAF, il doit se contenter du paiement à terme échu. Il n'y a que si la CAF vous versait à vous l'allocation et que vous payiez votre loyer au bailleur qu'il pourrait l'exiger (si le bail indique un paiement à échoir).

[citation]Réponse du Ministère de l'égalité des territoires et du logement publiée dans le JO Sénat du 07/03/2013 - page 806

À travers le système des aides personnelles au logement, le Gouvernement poursuit l'objectif de favoriser l'accès au logement des ménages à revenus modestes et leur maintien dans le logement. Ainsi, 6,4 millions de ménages en bénéficient. Afin de garantir le bailleur de l'affectation de l'aide au paiement du loyer qui lui est dû, celui-ci est autorisé à en demander le versement direct entre ses mains. Le versement de l'allocation logement intervient à terme échu, au cours du mois suivant celui au titre duquel l'aide est versée. L'allocation logement est due à compter du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel les conditions d'ouverture du droit sont réunies. En fonction de la période de sa demande, les droits de l'allocataire sont ouverts à compter du 1er du mois suivant la demande si celle-ci a été faite au cours du mois de la prise d'occupation du logement, ou à compter du 1er du mois de la demande si celle-ci a été faite au cours d'un mois postérieur à la prise d'occupation du logement. Dans les deux cas, l'aide est versée à terme échu en début de mois suivant. Le premier mois d'occupation du logement n'est pas couvert par l'aide au logement, et le bailleur facture l'intégralité du loyer à l'occupant. **Pour les mois ouvrant droit à l'allocation, le bailleur ayant demandé le bénéfice du tiers payant n'est pas autorisé à réclamer la totalité du loyer. La règle du paiement à terme échu de l'allocation a pour effet d'entraîner un léger décalage temporel entre le mois au titre duquel le loyer, net de l'allocation logement, est exigible, et celui où l'allocation logement qui se rapporte à ce même mois est versée. S'agissant de locataires à faibles ressources, puisque bénéficiant de l'aide au logement, il ne paraît ni opportun, ni équitable, de devoir faire payer à ce locataire une avance dont le fait générateur serait le choix du bailleur d'opter pour le tiers payant. En outre, une avance de la part du locataire constituerait un double paiement de la part de loyer couverte par l'aide, remboursable à réception de l'allocation logement ou, au plus tard, au départ du locataire dont la dernière aide est versée le mois suivant son départ, ce qui serait source de complexité.**

[/citation]

<https://www.senat.fr/questions/base/2012/qSEQ121102814.html>

Par **globi**, le **19/08/2019** à **00:05**

Vous avez bien compris. Merci beaucoup pour votre réponse.

Par **morobar**, le **19/08/2019** à **17:42**

Bonsoir,

Sauf erreur de ma part, la CAF règle toujours le loyer à terme échu au bailleur, tandis que celui-ci réclame son loyer au début du terme.

Mais avec le temps et le roulement des paiements on ne sait plus si c'est la poule qui a pondu l'oeuf ou si la poule est issue d'un oeuf déjà pondu.

Le mieux est donc de reprendre le bail c'est une mention qui y figure à coup sur.