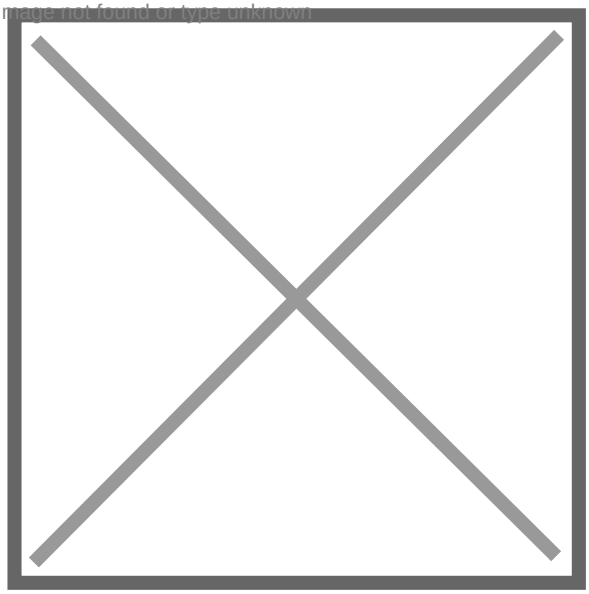
Image not found or type unknown



Loyer à terme à échoir et apl versement direct au propriétaire

Par **michel**, le **26/03/2016** à **17:34**

Bonjour

Je suis bailleur privé et je reçois l'APL directement sur mon compte pour une locataire (a la demande de la maman de ma loctaire)

J'ai remboursé par erreur un mois de trop à mon locataire si bien que je me retrouve avec un retard de paiement de loyer chaque mois :
ex : Pour le loyer de mars mon locataire a versé 58€ et je ne percevrai l'apl : 256€ que le 5 avril
J'ai demandé à ma locataire de me rembourser ce mois d'apl afin que son loyer de mars soit à jour (dans le bail le paiement se fait en début de mois)

Je me suis adressé à ses parents mais la maman me dit que je dois attendre le début du mois suivant (l'apl étant versé en début de mois pour le mois précédent invoque-t-elle)
Je le sais mais dans le bail il est inscrit que le loyer est du en début de mois.
elle me demande de la souplesse et étant bailleur elle aussi elle me dit complètement ignorer les problèmes d'impayer.
mais je pense que ce n'est pas une bonne habitude qu'elle donne à sa fille de payer avec un mois de retard.

J'ai consulté un des guides du bailleurs de la CAF et il est conseillé au bailleur que je suis de retenir les sommes utiles pour le paiement du loyer et de rembourser ensuite et rapidement je pense au locataire l'excès de paiement de la caf. Ce qui est tout à fait normal et c'est ce que j'ai fait mais avec une erreur.

Elle me dit aussi que lors du départ de sa fille de l'appartement je percevrai un mois d'apl de trop : ce qui n'est pas certain du tout.

Elle me dit aussi qu'elle est caution solidaire et que de toute façon je serai toujours payé : ce que je traduis par "tout est permis"

J'espère que j'ai été assez claire sinon demandez moi des précisions et je vous les donnerai sans problème

Ayant rencontré des problèmes d'impayés particulièrement cette année Je suis un peu plus pointilleux

bon week end à tous

Par **Lag0**, le **26/03/2016** à **19:35**

[citation]ex : Pour le loyer de mars mon locataire a versé 58€ et je ne percevrai l'apl : 256€ que le 5 avril
J'ai demandé à ma locataire de me rembourser ce mois d'apl afin que son loyer de mars soit à jour (dans le bail le paiement se fait en début de mois) [/citation]

Bonjour,
Malheureusement, lorsque le bailleur demande à percevoir directement les allocations logement, il accepte aussi d'être payé à terme échu pour la partie CAF. Vous ne pouvez donc pas exiger de votre locataire qu'il vous avance cette partie CAF en début de mois.
C'est le revers de la médaille de l'assurance d'être payé lorsque l'on demande le versement direct par la CAF. Si vous vouliez toucher l'intégralité du loyer par terme à échoir, il fallait laisser le locataire toucher lui-même les allocations.

http://www.senat.fr/questions/base/2012/qSEQ121102814.html
[citation]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]

Par **michel**, le **26/03/2016** à **20:28**

Bonjour Lag0
Ce n'est pas ce que j'ai lu dans le guide du bailleur.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Je ne suis pas assuré que le dernier loyer soit payé.
Avec ce genre de paiement en début du mois suivant (car l'apl est viré vers le 5 ou 6 du mois suivant) les impayés de loyer risquent de se multiplier.
D'autant que nous ne sommes pas informés lorsqu'il y a un changement du montant d'apl le plus souvent une baisse importante. Le jeune locataire négligent comme c'est souvent le cas ne change pas le montant de son virement et vous découvrez un mois après qu'il vous doit un peu plus.
Il est ensuite très difficile de récupérer les loyers dus. (c'est du vécu)

Par **Lag0**, le **27/03/2016** à **09:37**

Comme déjà dit, si vous voulez toucher l'intégralité du loyer en début de mois, il ne faut pas demander le tiers payant des allocations logement.
Avec le tiers payant, vous acceptez d'être payé en 2 fois, la partie locataire en début de mois et la partie CAF en fin de mois.

[citation]Je ne suis pas assuré que le dernier loyer soit payé. [/citation]
Là, je ne comprends pas bien. Pour le dernier mois, il en est de même que pour tous les autres...

Par **michel**, le **27/03/2016** à **11:15**

OK mais j'ignorais que le virement de l'apl intervenait un mois plus tard.

Merci Lag0
bonnes Pâques
Michel

Par **bodol**, le **20/01/2017** à **17:40**

bonjour, je suis locataire, droits apl ouverts au 1er janvier 2017 donc versé aux propiétaire debut février. Debut janvier je paye ma part du loyer (loyer moins le montant apl) et aujourd'hui ils me demandent de régler ce qui manque pour janvier...Si debut février je regle loyer entier, ils me devront les aide de janvier?
Merci d'avance

Par **athena62**, le **09/03/2018** à **15:15**

BONJOUR
JE VOULAIS SAVOIR MON PROPRIETAIRE RECOIS APL le 25 mars et je voulais savoir si c'est pour le mois de mars ou mois avril car mon proprietaire me dit que c'est pour mars cela me s'emble bizarre

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

dans l'attente d'une reponse du personne qui s'en connait merci

Par **Shannaaaa4578**, le **23/11/2018** à **08:51**

BONJOUR marque de politesse[smile4]

Apl verser en mars au bailleur = apl de février.

Et insidessuite c'est 1 mois de décaler. Tu fini ton contra tu par en décembre (mois payer + Apl versé de nov) le bailleur percevra en janvier le dernier apl (apl du mois de decembre) même si tu n'est plus dans lapartement. C'est toujours 1 mois de décaler.

Par **Shannaaaa4578**, le **23/11/2018** à **08:57**

En demandans le versement direct vous accepter le mois décaler. Quand son contrat finira et que le locataire partira l apl qui ne vous a pas verser sera verser après son départ.

Ex : Apl toucher de fevrier = apl de janvier

Le contra se fini en février (apl que vous percevra du mois de janvier + la somme du locataire du dernier mois) en mars vous percevrai le dernier apl alor squil aura quitter les lieu.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés