

# Guide à l'attention des bailleurs privés

**Vous voulez mettre un logement en location ?  
en l'état ou après y avoir fait des travaux ?**

## Des incitations à la mise en location :



Vous souhaitez réaliser des travaux dans votre logement (rénovation énergétique, adaptation à la perte d'autonomie...) L'Anah peut vous accorder une aide financière, sous conditions.

### Des travaux avec des aides:

L'Anah propose plusieurs types d'aide pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique

- **MaPrimeRénov'**
- **MaPrimeRénov'** parcours accompagné

<https://www.anah.gouv.fr/>

### Un conventionnement avec travaux :

Loc'avantages :

- **MaPrimeAdapt'** pour adapter son logement à la perte d'autonomie (installation d'un monte escalier électrique, aménagement de la salle de bain...).
- **Ma Prime Logement décent** pour sécuriser les logements indignes (insalubres) ou dégradés

<https://france-renov.gouv.fr/aides/simulation#/>



### Un conventionnement sans travaux:

En signant une convention avec l'Anah: *Agence nationale de l'habitat*, vous pouvez obtenir une réduction de votre impôt sur le revenu. En contrepartie, le loyer doit être abordable et le revenu de votre futur locataire ne doit pas dépasser un montant maximum.



## L'intermédiation locative

**IML**



Vous confiez  
votre bien

à un tiers



Location ou sous  
location à des  
ménages en  
précarité



Déduction  
fiscale



Garantie  
paiement du  
loyer et des  
charges



Remise en état si  
dégradation



Gestion assurée  
par le tiers

Vous confiez votre bien à un tiers (essentiellement une agence immobilière à vocation sociale ou un organisme agréé), en vue d'une location ou sous-location, à des ménages aux revenus modestes.

Outre la déduction fiscale, les avantages sont multiples: garantie du paiement des loyers et des charges, remise en état du logement en cas de dégradation, gestion assurée par un tiers.

## Avant la signature du bail

### Le cautionnement

Demander la caution d'un tiers (par exemple, un parent) qui se substituera au locataire si celui-ci ne peut remplir ses engagements comme le non-paiement du loyer. La personne qui se porte caution s'engage au moment de la signature du bail. C'est un engagement important, c'est pourquoi la rédaction de l'acte de cautionnement est strictement réglementée.

### L'assurance loyer impayés

Souscrire un contrat d'assurance « impayés de loyer ». L'étendue et la nature des garanties varient selon les contrats et les sociétés d'assurance. Peuvent être pris en charge le remboursement des loyers et des charges, des indemnités prévues au bail, les frais de contentieux, de vacance et de recouvrement, etc.

### La garantie visale

Conçu pour les propriétaires du parc privé souhaitant proposer leur logement à la location. Visale est un cautionnement qui couvre toute la durée du bail dans la limite de 36 mensualités impayées. Proposé par Action Logement (acteur de référence du logement des salariés depuis plus de 60 ans). Visale est un service entièrement gratuit, qui propose aux salariés (voir conditions d'éligibilité sur le site) une alternative idéale à la caution physique. L'ensemble des démarches s'effectue en ligne, via une interface simple d'utilisation et un espace personnel sécurisé sur visale.fr. Le bailleur a la garantie de percevoir ses loyers sans franchise ni carence, conformément aux règles du contrat de cautionnement. <https://www.visale.fr>



**FASTT CONFIANCE BAILLEUR**  
Le FASTT propose aux bailleurs qui louent leur logement à un salarié intérimaire, des solutions qui les protègent de tout incident pendant 3 ans : FASTT Confiance Bailleur. ( Garantie gratuite Visale d'Action logement)  
<https://www.fastt.org>

### Besoin de conseils sur la rédaction d'un bail ?

Vous pouvez bénéficier d'un conseil complet, neutre et gratuit auprès des juristes de l'Adil du Var :



Email : [adil@adil83.org](mailto:adil@adil83.org)

<https://www.adil83.org>

Maison de l'Habitat  
Immeuble Les Cyclades  
1766 Chemin de la Planquette  
83 130 LA GARDE

Tél : 04 94 22 65 80

## Pendant le bail

### DES DESACCORDS PENDANT LA DUREE DU BAIL : QUI CONTACTER ?



**L'Adil du Var :** L'ADIL du Var conseille et informe gratuitement, les particuliers sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales du logement.  
Tel : 04 94 22 65 80



<https://www.adil83.org/>

## Un conciliateur de justice :

Le conciliateur de justice a pour mission de permettre le règlement à l'amiable des désaccords.

Il tient des permanences dans un lieu public et il est tenu à la neutralité. L'intervention du conciliateur de justice est gratuite.

Le conciliateur de justice peut intervenir pour des différends entre propriétaires et locataires ou locataires entre eux, pour des impayés...



<https://cdad83.fr/index.php/conciliateurs-de-justice/>

## Que faire en cas d'impayés ?

Signaler l'impayé à la CAF



Contactez l'Adil du Var pour mettre en place un règlement amiable de la dette avec votre locataire



Contactez **SOS LOYERS IMPAYES 0805 160 075**



Si votre locataire est allocataire CAF/MSA, que vous perceviez ou non l'allocation logement, vous devez obligatoirement vous rapprocher de la CAF/MSA et signaler l'impayé de loyer ou de charges.  
[www.caf.fr](http://www.caf.fr) onglet « partenaires »  
[www.msaprovenceazur.fr](http://www.msaprovenceazur.fr)

Numéro vert gratuit créé à destination des propriétaires et des locataires.

## la procédure judiciaire et la fin du bail

### Votre locataire ne s'est pas manifesté suite à l'impayé de loyers, contactez un commissaire de justice

Le commissaire de justice va rédiger un commandement de payer les loyers et va l'apporter à votre locataire. Il s'agit du premier acte de la procédure judiciaire. Si le locataire ne règle pas dans les 6 semaines qui suivent cet acte, son bail pourra être résilié.

Le commissaire de justice vous accompagne tout au long de la procédure d'expulsion.

Si le locataire ne réagit pas au commandement, il faudra le convoquer au Tribunal Judiciaire.



Contactez l'Adil du Var pour vous aider à préparer l'audience  
04 94 22 65 80

Vous pouvez vous faire assister par un avocat lors de l'audience au Tribunal :

Pour une prise en charge totale ou partielle des frais d'avocats :

<https://www.aidejuridictionnelle.justice.fr/> Sous condition de ressources



### L'expulsion

La procédure d'expulsion est longue, il faut être patient .

Seul un commissaire de justice peut se charger de l'expulsion du locataire :

- Vous ne devez pas entrer dans le logement avant l'intervention du commissaire de justice, ni faire changer la serrure, ni toucher aux meubles. Dans le cas contraire, vous risquez d'être poursuivi en justice pour violation de domicile.
- Si vous faites l'expulsion par vous-même, vous risquez jusqu'à 3 ans de prison et 30 000 € d'amende.