

APL et SCI

Description

Le lien entre APL et [SCI](#) suscite naturellement de nombreuses interrogations chez les locataires. Il convient de savoir qu'aujourd'hui, près de deux millions de Français bénéficient effectivement de l'Aide Personnalisée au Logement (APL). Pourtant, les lois en vigueur peuvent priver les locataires de cette allocation, notamment dans le cas où le bailleur est une Société Civile Immobilière (SCI).

[Créer ma SCI en ligne](#)

Aide au logement et Société Civile Immobilière : qu'est-ce que c'est ?

L'APL est **destinée à tous ceux qui souhaitent accéder à des logements décents**.
Peuvent bénéficier de cette aide les :

- Locataires ;
- Propriétaires occupants ;
- Propriétaires bailleurs ;
- Sous-locataires.

Le montant de l'allocation sera déterminé en fonction de nombreux critères dont :

- Le niveau de revenu du bénéficiaire ;
- Sa situation matrimoniale ;
- Le nombre de personnes à sa charge.

Ce dispositif permet de recevoir jusqu'à **258,06 € en 2020**.

Pour les propriétaires, cette aide vient alléger les mensualités prévues pour le remboursement du crédit immobilier. Pour les locataires, elle est destinée à réduire les charges locatives qui pèsent sur les demandeurs. Cependant, cette seconde catégorie de bénéficiaires doit **bien se renseigner dans le cas où le bien loué appartiendrait à une SCI**. Les réformes menées au cours de ces dernières années peuvent les priver du droit de bénéficier de l'APL.

Zoom : si vous souhaitez investir les APL perçus grâce à un logement mis en location dans la [création d'une SCI](#), recourir aux services de LegalPlace vous permet de vous décharger de toutes les tâches administratives qui peuvent freiner votre projet.

Peut-on percevoir les APL si le bailleur est une SCI ?

Les locataires d'un bien appartenant à une SCI peuvent bénéficier de plein droit de l'APL. Toutefois, **il faut que les deux parties soient liées** par un [contrat de bail](#). Pour anticiper les vérifications réalisées par la Caisse d'allocations familiales (CAF) ou la mutualité sociale agricole (MSA), il doit exister des [preuves de paiement des loyers](#). La SCI comptabilisera ainsi chaque versement et elle délivrera également une [quittance au locataire](#) lors de chaque paiement effectué.

Même si tout le monde peut en principe bénéficier de l'APL lorsque le bailleur est une SCI, il convient de **s'intéresser à certains cas particuliers**. Différentes réformes ont effectivement été adoptées afin de limiter certaines pratiques jugées abusives.

Réforme 2014 des APL en SCI

Cette réforme datant de 2014 ne permet plus aux **locataires qui ont un lien de parenté ou de filiation avec leur bailleur** de bénéficier de l'APL. Cela inclut les personnes qui louent un logement appartenant à une SCI dont les associés sont des membres de leur famille.

Cette décision a pour but de mettre fin à une pratique abusive relativement courante. Avant 2014, de nombreux particuliers occupaient un bien appartenant à une [SCI familiale](#) à titre gratuit ou avec un loyer dérisoire. Malgré cette situation, ils percevaient encore l'APL.

Logement loué à une indivision

La règle concernant les biens loués à une indivision **découle aussi de la réforme de 2014**. Ici encore, l'existence de liens de parenté ou de filiation entre le bailleur et le locataire pourrait empêcher ce dernier de percevoir l'APL.

Bon à savoir : cela inclut également les liens nés de l'union entre ses enfants avec une autre personne. Un bail contracté entre un gendre et son beau-père ou sa belle-mère privera le locataire de cette aide (sauf si l'un des couples a opté pour le régime de la séparation de biens). Il en est de même lorsque les deux parties sont liées par un pacte civil de solidarité.

Droit à l'APL dans le cas d'une SCI ou d'une indivision

Il faut porter une attention particulière à sa situation lorsque l'on compte louer un bien appartenant à un membre de sa famille. Il existe une dérogation dans le cas d'un bien indivisible. **Si une personne extérieure à sa famille possède une quote-part du bien**, le locataire pourra prétendre à l'APL.

Toutefois, il est toujours conseillé de consulter au préalable la [Caisse d'allocations familiales \(CAF\)](#) ou la [Mutualité Sociale Agricole](#) avant de prendre une quelconque décision. Ces établissements livreront des éclaircissements qui permettront au principal concerné de mieux considérer ses options.

Peut-on percevoir les APL si le logement appartient à un membre de notre famille ?

Les dispositions citées précédemment concernent uniquement les propriétaires et les bailleurs qui ont un lien de parenté ou de filiation ([PACS](#) par exemple). Par ailleurs, **les particuliers peuvent profiter de cette aide** si le bien appartient seulement :

- Au beau-père ou à la belle-mère ;
- Au gendre ou à la belle-fille ;
- À la sœur ou au frère ;
- À l'oncle ou à la tante ;
- Au cousin ou à la cousine ;
- Au neveu ou à la nièce.

Dans des circonstances similaires, mais avec une SCI comme bailleur, le locataire a peu de chances de bénéficier de l'APL. Toutefois, **il conserve ce droit si les membres de sa famille détiennent moins de 10 % des parts** sociales de la société.

FAQ

Les propriétaires ont-ils aussi droit à l'APL ?

Ils peuvent également prétendre à l'APL. Dans ce cas de figure, l'aide est destinée à alléger les mensualités qu'ils doivent à la banque pour le remboursement de leur emprunt. L'octroi de cette allocation dépend toutefois du profil du propriétaire.

Quels sont les documents à fournir pour demander l'APL ?

Les demandeurs doivent fournir entre autres :

Une copie de la carte d'identité nationale ou de l'acte de naissance pour les personnes de nationalité française ;

Une copie du titre de séjour en cours de validité pour les ressortissants étrangers ;

Un relevé d'identité au nom du demandeur ;

Une attestation d'emprunt pour les propriétaires.

Comment avoir l'APL en couple ?

Les deux époux doivent déposer une demande auprès de la CAF de la MSA. En plus des documents exigés, ils sont tenus de fournir un avis d'imposition s'ils sont propriétaires ou bien une attestation dûment signée par le bailleur s'ils sont locataires.

L'associé d'une SCI peut-il bénéficier de l'APL ?

Dans la majorité des cas, l'associé d'une SCI qui occupe un bien appartenant à sa société n'a pas droit à l'APL. Toutefois, les exceptions sont admises en fonction :

Des parts détenues par le principal concerné ;

Des ressources dont il dispose ;

De la valeur de son patrimoine immobilier.

Quelles sont les conditions pour toucher l'APL ?

La CAF et la MSA décident de l'octroi de l'APL selon :

Le niveau de revenu et la situation fiscale du demandeur ;

Le montant du loyer ;

Le nombre de personnes à charge.