

DIRECTIVE

Prise en application de l'article L.313-18-1 II du Code de la construction et de l'habitation (CCH)
et de la convention visée au 13^{ème} alinéa de l'article L.313-3 du CCH

Offre de services du Groupe Action Logement
distribuée dans la limite de l'enveloppe nationale annuelle

PERSONNES PHYSIQUES – SECURISATION LOCATIVE GARANTIE LOCA-PASS®

Référence provisoire :
PP-GLP_2_DIR

Mode d'intervention	Caution	Droit ouvert	oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
Date de validation : Conseil d'administration Action Logement Groupe	20/12/2017	Date d'application	Annexe au bail émise à compter du 01/03/2018

Définition

Caution au sens des articles 2288 et suivants du code civil, accordée par Action Logement Services au locataire d'un logement conventionné appartenant à une personne morale pour prendre en charge, pendant une durée déterminée, le paiement du loyer et des charges de sa résidence principale en cas de défaillance de celui-ci.

En cas de mise en jeu de la caution, Action Logement Services est subrogée au bailleur conformément à l'article 2306 du même code dans tous ses droits et actions sur les sommes à recouvrer à hauteur du montant des sommes versées.

Bénéficiaires

- Salariés des entreprises du secteur privé non agricole, quelles que soient leur ancienneté et la nature de leur contrat de travail. Les préretraités sont assimilés à des salariés en activité.
- Jeunes de moins de 30 ans ayant déposé un dossier de demande d'aide au plus tard le jour de leur trentième anniversaire.

Les mineurs non émancipés et les majeurs protégés peuvent bénéficier de la GARANTIE LOCA-PASS® à condition que le contrat de location ou la convention d'occupation en structure collective soit signé par le représentant légal et que le nom du bénéficiaire figure sur ces documents.

S'agissant d'un droit ouvert, il est précisé que cette notion recouvre les aides pour lesquelles, toute personne qui répond aux critères d'éligibilité peut obtenir, sans intervention d'un employeur assujéti, le produit souhaité dans le cadre d'une enveloppe annuelle.

Cibles de bénéficiaires

Au moins 30 % des ménages bénéficiaires doivent avoir moins de 30 ans.

Opérations ou dépenses finançables retenues

Prise en charge du loyer et des charges pour :

- Les baux des logements loués nus régis par le titre premier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- Les baux des logements loués meublés régis par le titre premier bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- Les conventions d'occupation en structure collective ;
- Les baux glissants lorsque l'occupant devient titulaire du titre d'occupation.

En cas de colocation, la mensualité garantie comprend les seuls loyers et charges dus par le bénéficiaire.

Conditions d'éligibilité

Conditions relatives au logement

Le logement doit :

- Etre situé sur le territoire français (métropole, DROM) ;

- Appartenir à une personne morale ;
- Et faire l'objet d'une convention ouvrant droit à l'APL (article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation) ou d'une convention signée avec l'Anah.
Précision : Les sociétés civiles immobilières constituées entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne sont pas considérées comme des personnes morales.
- Faire l'objet de la signature d'un bail, d'une convention d'occupation en structure collective ou d'un avenant en cas de colocation.

Il n'est pas possible d'intervenir lorsque le logement est un bateau-logement (péniche) ou une maison mobile (habitation légère de loisir), lesquels ne répondent pas à la définition de « bâtiment d'habitation » au sens des articles R. 111-1 et suivants du CCH.

Il est impossible de cumuler, sur un même logement, la GARANTIE LOCA-PASS® avec une autre GARANTIE LOCA-PASS®, ou une aide de même nature accordée par le fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Conditions relatives aux bénéficiaires

Les jeunes de moins de 30 ans, les mineurs non-émancipés ou les majeurs protégés doivent être :

- En formation professionnelle ;
- Ou en recherche d'emploi ;
- Ou en situation d'emploi, quelle que soit la nature du contrat de travail et quel que soit l'employeur, y compris le secteur agricole ainsi que les fonctionnaires d'une des trois fonctions publiques (Etat, territoriale, hospitalière) non titulaires d'un emploi permanent (vacataires, contractuels, auxiliaires...).
- Pour les étudiants, la situation d'emploi est caractérisée par l'existence :
 - D'un contrat à durée déterminée d'une durée minimale de trois mois, en cours au moment de la demande d'aide ;
 - Ou d'un ou plusieurs contrats à durée déterminée pour une durée cumulée minimale de trois mois, au cours des six mois précédant la demande d'aide ;
 - Ou d'une convention de stage d'au moins trois mois en cours au moment de la demande.
- Les étudiants boursiers d'État français sont également éligibles.

Le bénéficiaire peut solliciter une nouvelle aide sur un nouveau logement à condition d'être à jour des sommes dues à Action Logement sur un précédent logement.

Caractéristiques

Montant garanti

Prise en charge de 9 mensualités de loyers et charges locatives, à l'exclusion des frais annexes aux impayés et indemnités d'occupation, nettes d'aides au logement, plafonnées à 2 000 €.

Il est précisé que la mensualité est constituée du montant du loyer et des charges locatives effectivement appelé par le bailleur avec les précisions suivantes :

- Le loyer peut avoir subi une révision ;
- L'éventuel supplément de loyer de solidarité est pris en compte au titre de la garantie ;
- Les aides au logement versées au bailleur viennent en déduction des montants pris en charge.

Durée

Cet engagement est pris pour une durée de 3 ans ou pour la durée initiale du bail si celle-ci est inférieure à 3 ans, courant à compter de la date de prise d'effet du bail.

Délai de présentation de la demande

La demande de caution doit être présentée au plus tard 2 mois après l'entrée dans les lieux du demandeur.

Mise en jeu

La garantie est mise en jeu sur demande du bailleur après mise en demeure adressée au locataire restée infructueuse. Dès la mise en œuvre de la garantie, le montant des impayés réclamé par le bailleur est versé par Action Logement Services.

Parallèlement, Action Logement Services, subrogée dans les droits du bailleur, réclame les montants correspondants au locataire et met en place le cas échéant un plan d'apurement de la dette.