

DIRECTIVE

Prise en application de l'article L.313-18-1 II du Code de la construction et de l'habitation (CCH), de la convention visée au 13^{ème} alinéa de l'article L.313-3 du CCH et de sa convention d'application pour la mise en œuvre du dispositif de sécurisation locative

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

PERSONNES PHYSIQUES – SECURISATION LOCATIVE

VISALE-Dispositif Général-

Référence provisoire :

PP_VISALE_2_DIR

Mode d'intervention

Caution

Droit ouvert

oui

non

Date de validation
Conseil d'administration
Action Logement Groupe

23/05/2018

Date d'application
Sauf pour les
bénéficiaires (1) :

24/05/2018

30/06/2018

Définition

Visale désigne l'ensemble du dispositif dématérialisé de sécurisation locative, délivré par Action Logement Services. Ce dispositif est gratuit.

Visale est exclusif de toute autre garantie de même nature sur la période couverte (notamment caution ou assurance), y compris pour les étudiants et les alternants (contrat de professionnalisation et contrat d'apprentissage).

Il garantit les loyers et charges impayés, hors dégradations locatives, pour les ménages, entrant dans un logement, dont le niveau de solvabilité est conforme aux conditions fixées au paragraphe « conditions relatives à la solvabilité des ménages ».

Il permet au bailleur de bénéficier d'un contrat de cautionnement soumis à l'article 22-1 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 lors de la signature d'un bail d'habitation avec un locataire bénéficiant d'une certification, délivrée par Action Logement Services, dénommée visa, en cours de validité.

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 assujetti, le produit souhaité dans le cadre d'une enveloppe annuelle.

Bénéficiaires

Peut bénéficier du dispositif Visale :

- Tout salarié (ou titulaire d'une promesse d'embauche) du secteur assujetti à la PEEC (hors secteur agricole) de plus de 30 ans en mobilité professionnelle entrant dans un logement du Parc Locatif Privé :
 - Au plus tard dans les 6 mois suivant son entrée dans l'emploi (notamment CDD, Intérim, contrats aidés, CDI période d'essai) caractérisée par la prise de fonction, et avant la fin de son contrat de travail, à l'exception des CDI confirmés ;
 - Au plus tard dans les 6 mois suivant sa mutation professionnelle, définie comme un changement de lieu de travail, dans la même entreprise ou le même groupe (1 supra).
- Tout jeune de 30 ans au plus (hors étudiant et alternant) entrant dans un logement du Parc Locatif Privé :
 - Salarié ou titulaire d'une promesse d'embauche du secteur assujetti à la PEEC ;
 - Salarié ou titulaire d'une promesse d'embauche du secteur agricole ;
 - Autres situations (indépendants, demandeurs d'emploi, bénéficiaires de minima sociaux, fonctionnaires titulaires, stagiaires....).
- Tout étudiant ou alternant de 30 ans au plus entrant dans un logement du Parc Locatif Privé ou du Parc Locatif Social ou Assimilé ;

- Des publics prioritaires d'Action Logement entrant dans un logement du Parc Locatif Privé (1 supra) :
 - Tout salarié éligible au dispositif Louer Pour l'Emploi sous réserve du respect des conditions définies par la Directive LPE.
 - Tout salarié de plus de 30 ans du secteur assujéti à la PEEC ou tout demandeur d'emploi depuis moins de 6 mois âgé de plus de 30 ans et dont le dernier employeur était une entreprise du secteur assujéti à la PEEC, confrontés à un évènement exceptionnel fragilisant son lien à l'emploi et au logement, sous réserve du respect des conditions fixées au paragraphe « conditions relatives aux salariés confrontés à un évènement exceptionnel ».

La notion d'âge s'apprécie à la date de la demande du visa.

Dès lors qu'une personne d'un ménage locataire est éligible, l'ensemble du ménage est éligible. Le ménage locataire est défini par l'ensemble des co-titulaires du bail.

- Cas particulier des colocations de plus de deux personnes :
Ces colocations ne sont éligibles que dans le cadre de baux multiples. Dans ce cas, il ne peut y avoir que deux personnes éligibles au plus par bail et le loyer couvert est celui du bail individuel.

Conditions d'éligibilité

▪ Conditions relatives à la situation professionnelle des salariés âgés de plus de 30 ans :

Pour les salariés âgés de plus de 30 ans, le contrat de travail doit être d'une durée minimale d'1 mois. A défaut, le salarié doit pouvoir justifier d'une durée de travail, continue ou non, d'au moins 1 mois, au cours des 3 mois précédant la demande de visa.

Par exception, ces conditions ne s'appliquent pas aux salariés âgés de plus de 30 ans confrontés à un évènement exceptionnel compromettant leur maintien dans le logement et fragilisant le lien à l'emploi.

La promesse d'embauche est acceptée dès lors que la prise de fonction débute dans un délai maximum de 3 mois.

Le CDI Intermittent est considéré comme un CDI.

Le CDD avec un terme imprécis (ex : retour du titulaire en congé-maladie ou congé-maternité) est considéré comme un CDD s'il contient une durée minimum. A défaut de durée minimum, il est considéré comme un CDI.

▪ Conditions relatives à la solvabilité des ménages

- Le ménage locataire est éligible dans la limite d'un loyer maximum, calculé à partir d'un taux d'effort logement (rapport loyer / ressources) basé sur l'ensemble des ressources du ménage.
- Les ressources prises en compte sont les revenus d'activité, les revenus de remplacement, les revenus dits de « complément », y compris les aides au logement et les prestations sociales et familiales de l'ensemble des co-titulaires du bail.
- Les aides au logement doivent être justifiées par une simulation de l'organisme payeur des prestations « logement ». Une quote-part de l'aide au logement estimée dans le cadre de la simulation est automatiquement prise en compte pour le calcul du loyer maximum. Le montant de cette quote-part est fixé à 67%.
- Le loyer maximum pouvant être garanti est égal à 50% de la somme de toutes les ressources de tous les co-titulaires du bail, dans la limite du plafond d'exclusion défini par la présente directive au paragraphe « Caractéristiques ».
- Pour les bénéficiaires étudiants et alternants de 30 ans au plus ne disposant pas de ressources propres, la garantie est accordée pour un montant de loyer maximum fixé au paragraphe « Caractéristiques ». Au-delà de ce loyer, l'étudiant ou l'alternant relève des conditions de solvabilité fixées pour les autres catégories de ménages.

▪ Conditions relatives aux salariés ou demandeurs d'emploi confrontés à un évènement exceptionnel :

- Les salariés ou demandeurs d'emploi depuis moins de 6 mois âgés de plus de 30 ans, confrontés à un évènement exceptionnel fragilisant leur lien à l'emploi et nécessitant leur entrée dans un nouveau logement, ou leur maintien dans le logement actuel dans le cadre de la signature d'un avenant au bail ;

- Sont uniquement éligibles les salariés ou demandeurs d'emploi:
 - Se manifestant auprès d'un conseiller Action Logement, au plus tard 6 mois après la survenance de l'évènement générateur du déséquilibre emploi-logement.
 - Confrontés à un évènement exceptionnel qui peut être d'ordre familial (divorce, séparation, décohabitation, décès du conjoint), économique et social (licenciement, perte d'emploi) ou médical, générant un déséquilibre économique se traduisant par une baisse des ressources d'au moins 25% et/ou un taux d'effort supérieur à 35% compromettant le maintien dans le logement.
 - Pour ces publics concernés par un déséquilibre économique comme présenté ci-dessus, la délivrance des visas est conditionnée à l'accord du conseiller Acton Logement.

- **Le visa**

- Demande de visa

La demande de visa par le candidat locataire est une étape obligatoire pour que le locataire et le bailleur puissent bénéficier du dispositif Visale. La demande de visa est effectuée en ligne par le candidat locataire sur le site www.visale.fr avant la signature du bail.

La demande doit intégrer des informations sur l'identité, la situation professionnelle et les ressources du candidat locataire et de l'ensemble des co-titulaires du bail.

Le visa précise le montant du loyer (charges comprises) pouvant être prévu au bail et pouvant faire l'objet d'une prise en charge par Action Logement Services. Le loyer maximum ne peut être supérieur au plafond d'exclusion défini par la présente directive au paragraphe « Caractéristiques ».

En fonction de la situation déclarée par le demandeur du visa, plusieurs pièces justificatives (identité, situation professionnelle ou autre statut et ressources) seront demandées au candidat locataire et co-titulaires du bail, afin de justifier les déclarations fournies.

Une nouvelle demande de visa peut être faite sans condition de délais dans la mesure où les conditions d'éligibilité du locataire sont vérifiées au moment de cette nouvelle demande.

- Durée de validité du visa délivré

- Un mois à compter de la date de certification pour :

- Les salariés en emploi, âgés de plus de 30 ans avec un contrat de travail d'une durée inférieure ou égale à 1 mois au moment de la demande,
 - Les titulaires de promesse d'embauche avec un contrat de travail d'une durée inférieure ou égale à 1 mois au moment de la demande.

- Trois mois à compter de la date de certification pour :

- Les jeunes âgés de 30 ans au plus à l'exception des étudiants et les alternants ;
 - Les salariés en emploi, âgés de plus de 30 ans, avec un contrat de travail d'une durée supérieure à 1 mois au moment de la demande, dans la limite de la fin du contrat de travail et dans la limite de 6 mois à compter de la prise de fonction ;
 - Les titulaires de promesse d'embauche avec un contrat de travail d'une durée supérieure à 1 mois au moment de la demande, dans la limite de la fin du contrat et dans la limite maximum de 3 mois ;
 - Les salariés en emploi ou demandeurs d'emploi âgés de plus de 30 ans confrontés à un évènement exceptionnel fragilisant leur lien à l'emploi et nécessitant l'entrée dans un nouveau logement ou leur maintien dans le logement actuel dans le cadre de la signature d'un avenant au bail.

- Six mois à compter de la date de certification pour :

- Les étudiants et les alternants.

La date de signature du bail doit intervenir au plus tard à la date de fin de validité du visa.

La date d'effet du bail doit intervenir au plus tard au 1er du mois qui suit la date de fin de validité du visa.

▪ Logements concernés

Seuls sont garantis les locaux à usage d'habitation, loués nus ou meublés, à une/des personne(s) physique(s) au titre de sa (leur) résidence principale, dans le cadre d'un Bail soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ou du Code civil.

En cas de Bail mixte, seule la part du loyer correspondant à la résidence principale est couverte.

La notion de résidence principale s'entend au sens d'une occupation du logement au moins 8 mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du CCH.

Les logements doivent être situés sur le territoire français (Métropole, DROM¹), à l'exclusion des COM².

La chambre chez l'habitant est éligible dès lors qu'elle fait l'objet de la signature d'un contrat de location ou de la signature d'une convention de mise à disposition ou d'occupation, à l'exception des chambres situées dans les gîtes ruraux, les meublés de tourisme ou en chambre d'hôtes.

▪ Pour le Parc Locatif Privé :

- Les logements appartenant à des bailleurs personnes physiques propriétaires, seules ou en indivision, de :
 - Logements non conventionnés à l'APL (Aide personnalisée au logement) au sens de l'article L. 351-2 du CCH ;
 - Logements ayant fait l'objet d'une convention au titre des articles L. 321-4 (conventionnement Anah hors APL), L. 321-8 (conventionnement Anah APL) et R 321-23 du CCH ;
 - Logements ayant fait l'objet d'une convention au titre des articles R 331-17 à R 331-21 du CCH (convention PLS – Prêt locatif social- personnes physiques).

Sont assimilées aux bailleurs personnes physiques, les sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré.

- Les logements appartenant à des SCI familiales propriétaires de :
 - Logements non conventionnés à l'APL au sens de l'article L. 351-2 du CCH ;
 - Logements ayant fait l'objet d'une convention au titre des articles L. 321-4 (conventionnement Anah hors APL), L. 321-8 (conventionnement Anah APL) et du R 321-23 du CCH ;
 - Logements ayant fait l'objet d'une convention au titre des articles R 331-17 à R331-21 du CCH (convention PLS personnes physiques).
- Les logements appartenant à des personnes morales, autres que les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux :
 - Logements non conventionnés à l'APL au sens de l'article L. 351-2 du CCH ;
 - Logements ayant fait l'objet d'un conventionnement APL, au titre de l'annexe II du R 353-90 du CCH, en application du 3^e de l'article L. 351-2 du CCH (convention PLS institutionnels).
- Les logements appartenant à des personnes morales, autres que les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux et les organismes exerçant une activité de maîtrise d'ouvrage agréés au titre de l'article L 365-2 du CCH :
 - Logements ayant fait l'objet d'une convention au titre des articles L. 321-4 (conventionnement Anah hors APL), L. 321-8 (conventionnement Anah APL) et du R 321-23 du CCH ;

▪ Pour le Parc Locatif Social ou Assimilé :

- Les logements appartenant à des personnes morales, dont les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux :
 - Logements conventionnés à l'APL au sens de l'article L. 351-2 du CCH ;
 - Logements – foyer au sens de l'article L.633-1 du CCH, à l'exception des pensions de famille définies par le même article ;

¹ Guadeloupe, Martinique, Mayotte, Guyane, La Réunion.

² Saint-Pierre et Miquelon, Polynésie Française, Saint-Barthélemy, Nouvelle-Calédonie, Saint-Martin, Wallis et Futuna.

- Logements conventionnés ou non, situés dans des résidences étudiantes ou universitaires gérés par toute autre personne morale (notamment CROUS), ayant vocation à accueillir spécifiquement des étudiants.
- Les logements appartenant aux organismes HLM et aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, situés dans les DROM.

Sont exclus du bénéfice de la garantie Visale :

- Les logements pour lesquels le bailleur a été mis en demeure de faire cesser la mise à disposition aux fins d'habitation de locaux impropres à l'habitation en application de l'article L. 1331-22 du Code de la santé publique ou ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 ou L. 511-3 du CCH ou d'un arrêté d'insalubrité mentionné aux articles L. 1331-26-1 ou L. 1331-28 du Code de la santé publique, sauf lorsque l'autorité responsable a prononcé la mainlevée de l'arrêté.
- Les baux pour lesquels le bailleur a souscrit un contrat d'assurance pour les risques couverts par le dispositif Visale (article 22-1 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).
- Les baux pour lesquels le bailleur a recours à une caution personne physique ou morale, y compris pour les étudiants et alternants.
- Les baux dont le titulaire ou co-titulaire est un ascendant ou descendant direct du bailleur ou d'un des associés d'une SCI familiale, jusqu'au 2^e degré.
- Les baux sans clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus.
- Les logements appartenant à des bailleurs ayant fait l'objet de fraude avérée au dispositif ou de déchéance de garantie pour négligence grave et avérée.
- Les bateaux-logement (péniches) ou les maisons mobiles (habitations légères de loisir).
- Les logements situés en résidence touristique au sens de l'article D.321-1 du code du tourisme ou en résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) au sens de l'article L.631-11 du CCH.

Autres conditions

Un locataire précédemment bénéficiaire de Visale peut être éligible au dispositif, pour un nouveau bail, s'il est à jour de ses loyers (dette soldée) ou s'il bénéficie d'un plan de remboursement amiable en cours et respecté.

Action Logement Services se réserve le droit d'engager à l'encontre du locataire, toute action notamment judiciaire qu'elle jugerait utile, en cas de déclaration erronée ou mensongère sur le site, ou de justificatifs produits erronés ou mensongers et/ou de manœuvres frauduleuses lors de l'application du contrat.

Caractéristiques

Produit gratuit

Conditions de garantie

Dépenses couvertes :

- Pour les Logements du Parc Locatif Privé

Le contrat de cautionnement couvre au maximum 36 impayés de loyer soit 36 mois de loyer quittancés, impayés totalement ou partiellement, continus ou discontinus.

- Pour les logements du Parc Locatif Social ou Assimilé

Le contrat de cautionnement couvre au maximum 9 impayés de loyer soit 9 mois de loyer quittancés, impayés totalement ou partiellement, continus ou discontinus.

- Le loyer quittancé impayé comprend :

- Les loyers et charges récupérables et taxes impayés (inscrits au bail, y compris leur révision contractuelle ou leur réévaluation) ;
- La redevance, les indemnités d'occupation ou contributions dans le cas d'une convention d'occupation ou d'hébergement impayées, y compris leur révision contractuelle ou réévaluation,
- Les régularisations des charges locatives impayées de l'année civile en cours et de l'année précédente sous réserve de leur justification par le bailleur ;
- Les indemnités d'occupation, à l'exclusion de tout autre frais et pénalités facturés par le bailleur.

- **Durée de la garantie :**
Le contrat de cautionnement prend effet à compter de la date d'effet, ou à défaut à la date de signature, du Bail pour toute sa durée, renouvellement compris.
- **Plafond d'exclusion :**
Le loyer maximum charges comprises autorisé est :
 - 1 500 € en Ile de France.
 - 1 300 € France métropolitaine et DROM.
 Pour les étudiants et les alternants sans justification de ressources, le loyer maximum est fixé à :
 - 800€ en Ile de France
 - 600€ France métropolitaine et DROM.
- **Mise en jeu de la garantie**
 - **Au moment de l'impayé de loyer**
Lors de sa déclaration des impayés de loyer sur le site via son espace personnel, le bailleur s'engage à fournir des informations exactes et complètes ainsi que les différents documents demandés en ligne justifiant de sa situation et de ses actions réalisées avant et au moment de la mise en jeu de la caution (titre de propriété, bail, RIB...). D'autres pièces peuvent être demandées pour justifier de sa situation et de ses actions. Il garantit la validité des informations saisies sous peine de perdre le bénéfice de la caution.
 - Dès la survenance de l'impayé de loyer, le bailleur s'engage à relancer le locataire, par lettre simple.
 - A compter de la constitution de l'Impayé³ de loyer permettant la mise en jeu de la caution :
 - A défaut de régularisation par le locataire, le bailleur s'engage au plus tard dans les 15 jours calendaires à adresser au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception une mise en demeure de régler sous huitaine.
 - Le bailleur s'engage dans un délai de 30 jours calendaires à en informer Action Logement Services en déclarant l'impayé via son espace personnel.
 - En cas de nouvel impayé de loyer s'ajoutant à la dette du locataire ayant généré la mise en jeu de la caution, le bailleur dispose d'un délai de 15 jours calendaires à compter de la date d'exigibilité du loyer pour effectuer via le site une déclaration complète et détaillée de l'impayé dont il demande la prise en charge. Il s'engage à fournir toute pièce demandée, dans ce même délai.
 - En cas de départ du locataire, le bailleur s'engage à fournir à la caution via le site, dans un délai de 60 jours calendaires à compter de la remise des clés par le locataire ou de l'état des lieux de sortie ou de la reprise des lieux par un mandataire, le solde de tout compte remis à son locataire.
 - Le bailleur s'engage à actualiser trimestriellement la dette du locataire, sur le site, dans un délai de 105 jours calendaires à compter de la date du dernier impayé de loyer déclaré.
 - Le bailleur s'engage à informer la caution à tout moment ou au plus tard aux échéances prévues, de tout évènement impactant le suivi du dossier (nouvel Impayé, encaissement direct de fonds de la part du locataire, départ ou abandon du logement, ...).

Le non-respect de ces conditions peut entraîner le refus de prise en charge, ou une prise en charge partielle, des Impayés de loyer concernés.

- **Païement par la caution et subrogation**

Après instruction de la demande de mise en jeu de la caution, un projet de quittance subrogative, précisant le montant des sommes à lui régler correspondant aux loyers impayés pris en charge, est mis à disposition du bailleur dans son espace personnel. Le bailleur pourra le télécharger et l'imprimer lui permettant d'en prendre amplement connaissance avant validation.

Pour obtenir le règlement de ces sommes, le bailleur devra dans le délai de 15 jours calendaires valider en ligne le projet de quittance subrogative en cliquant sur le bouton prévu à cet effet. Le bailleur disposera alors de sa quittance subrogative définitive, signée par Action Logement Services, dans son espace personnel et pourra l'imprimer ou la télécharger pour la conserver.

3 / En cas d'impayé de loyer total : La date de constitution de l'impayé de loyer total permettant la mise en jeu de la caution, correspond à la date du second impayé de loyer total, consécutif ou non au premier impayé de loyer total.
En cas d'impayé de loyer partiel : La date de constitution de l'impayé de loyer partiel permettant la mise en jeu de la caution, correspond à la date à laquelle le montant total des impayés de loyer partiels dépasse 1 mois de loyer.

Sans préjudice des autres recours légaux, conformément à l'article 2306 du Code civil, dès lors que Action Logement Services, en sa qualité de caution, aura payé au bailleur les sommes impayées par le locataire, elle sera subrogée au bailleur dans tous ses droits et actions sur les sommes à recouvrer au titre de l'impayé de loyer, à hauteur du montant des sommes versées y compris sur l'action en résiliation du bail à expulser le locataire. Le bailleur renonce par ailleurs à se prévaloir des dispositions de l'article 1252 du Code civil instituant un droit de préférence au profit du subrogeant.

Après règlement, toutes les sommes recouvrées par le bailleur ou Action Logement Services sont acquises à Action Logement Services à hauteur du montant de sa subrogation. Toute somme que le bailleur reçoit, acquise à Action Logement Services en vertu de cette subrogation, doit lui être reversée dans les 10 (dix) jours calendaires de son encaissement. Le bailleur s'engage à ne pas s'opposer aux actions diligentées par Action Logement Services, sauf à perdre tout ou partie de ses droits au dispositif Visale.

Au cas où le bailleur empêcherait d'une quelconque façon Action Logement Services d'exercer sa subrogation, les sommes versées au titre de l'impayé de loyer devront lui être restituées. Cette restitution devra intervenir dans les 10 (dix) jours calendaires de la réception de la demande de reversement faite par Action Logement Services.

- Tiers payant

Si le locataire bénéficie d'une aide au logement, le bailleur est tenu de demander le règlement en tiers payant dès la réception de l'information par l'organisme payeur des prestations «logement».

Le non-respect de cette condition engendra la suspension de tout paiement sur les nouvelles déclarations d'impayés de loyer par le bailleur jusqu'à son obtention ou le refus de la garantie au-delà d'un délai de 60 jours calendaires.

Le bailleur est garant de l'exactitude des informations fournies et en sera seul responsable si ces dernières sont erronées, incomplètes ou obsolètes.

Action Logement Services se réserve le droit d'engager toute action à l'encontre du bailleur, notamment judiciaire, qu'elle jugerait utile en cas de déclaration erronée ou mensongère sur le site ou justificatifs produits, et/ou de manœuvres frauduleuses lors de l'application du contrat.

Dans cette hypothèse, le bailleur perdra le bénéfice du dispositif Visale, devra rembourser à Action Logement Services la totalité des sommes perçues, et sera définitivement déchu de la possibilité de souscrire un nouveau contrat de cautionnement du dispositif Visale.