La caution locative étudiante (CLE)

## Description

La caution locative étudiante (CLE), remplacée depuis 2018 par le dispositif VISALE gratuit d'Action Logement, est une garantie de l'Etat permettant aux étudiants sans garant personnel de conclure un contrat de location et d'accéder aux logements plus facilement.

Les conditions d'éligibilité s'étendent au-delà du statut étudiant. Il s'agit aussi d'une garantie de paiement pour le propriétaire en cas de loyers et de charges impayés et de dégradations locatives.

**Flash actu :** Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !
Modèles de contrats de location

# Quelles sont les conditions d'éligibilité à la garantie VISALE pour les locataires ?

La garantie VISALE est octroyée aux locataires éligibles en fonction de leur statut, des caractéristiques de leur logement et du bail proposé.

## Les locataires éligibles à la garantie VISALE

Les **locataires** pouvant bénéficier de la garantie Visale sont les suivants :

- Les personnes entre 18 et 30 ans quelle que soit leur situation professionnelle;
- Les personnes de plus de 30 ans salariées : depuis moins de 6 mois, ou gagnant moins de 1500€ nets/mois, ou en mobilité professionnelle ou encore bénéficiant d'une promesse d'embauche ( datant de moins de 3 mois);
- Tout public éligible au bail mobilité
- Les ménages logés par un organisme d'intermédiation locative



© 2023 LEGALPLACE SAS

**Attention**: Le ménage locataire signant le bail doit être le même que celui mentionné dans le visa et le contrat de cautionnement. Si tel n'est pas le cas, le contrat de cautionnement sera nul en cas de mise en jeu de la caution.

### Les caractéristiques du logement du locataire

Les conditions d'obtention de la garantie VISALE relatives au **logemen**t sont les suivantes :

- Le logement peut être meublé ou vide;
- Le logement doit faire l'objet d'un bail loi 1989;
- Le logement concerné doit être la résidence principale du locataire;
- Le loyer (charges comprises) doit être de 1500€ maximum en Ile-de-France ou de 1300 euros maximum sur le reste du territoire

## Quelles sont les conditions d'éligibilité à la garantie VISALE pour les bailleurs?

Pour qu'un bailleur bénéficie de la garantie Visale, son logement ainsi que le bail doivent remplir certaines conditions.

### Les caractéristiques du logement loué

Le logement proposé à la location, afin de bénéficier de la garantie VISALE, doit:

- être un logement meublé ou une location vide localisé sur le territoire français;
- se conformer au Règlement sanitaire départemental;
- être la résidence principale du locataire;
- être un logement locatif privé conventionné.

Peuvent également bénéficier de la garantie VISALE, les logements dans les foyers, dans des résidences étudiantes (mais seulement pour les personnes âgées de 18 à 30 ans), ou encore les logements éligibles aux APL destinés aux étudiants et aux alternants.



© 2023 LEGALPLACE SAS

**A noter**: Le locataire peut cumuler la garantie Visale avec d'autres aides. Il peut notamment bénéficier : d'une avance loca-pass (prêt sans intérêt) pour financer le dépôt de garantie à verser au bailleur au moment de la signature du bail, ou encore d'une aide au logement (APL, ALF, ALS). Les alternants peuvent également percevoir l'aide mobili-jeune pour réduire le montant de leur loyer.

### Les conditions relatives au bail d'habitation

Quant à lui, le bail d'habitation :

- Ne doit pas être conclu avec un autre membre de la famille du propriétaire;
- Doit contenir une clause autorisant la rupture du bail en cas de loyers impayés;
- Doit être signé après avoir reçu le numéro de visa et avant la fin de la durée de validité dudit visa.

**Bon à savoir**: En cas de colocation, chaque colocataire peut bénéficier individuellement de Visale. Toutefois, chacun d'entre eux doit signer un bail indépendant avec le bailleur. Le loyer couvert est alors celui du bail individuel. Si un seul demandeur est éligible, l'ensemble du ménage locataire l'est dans la limite d'un bail signé par deux personnes. Lors de la demande de visa, la personne éligible du ménage devra se déclarer en tant que « demandeur » et l'autre personne en tant que « co-titulaire ».

## Quelles sont les démarches du locataire pour obtenir la garantie VISALE ?

La démarche pour obtenir cette garantie est **à l'initiative du locataire et elle est gratuite**. Elle s'effectue entièrement en ligne et se fait en trois étapes :

1. La demande,
2. L'obtention du visa,
3. La recherche du logement.

L'obtention de la garantie Visale se matérialise par la délivrance d'un **visa** au locataire.

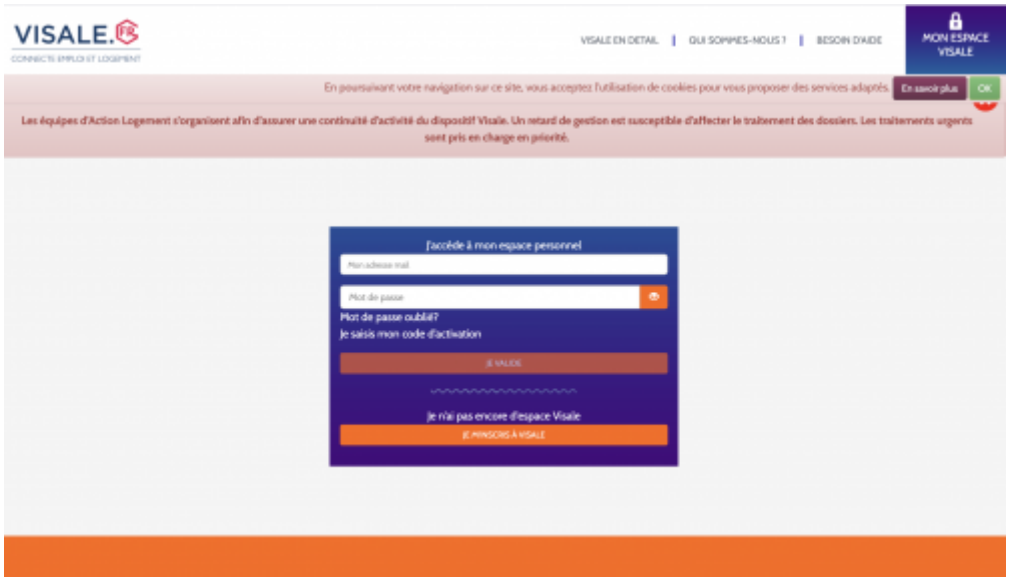
Pour obtenir ce visa, vous devez dans un premier temps créer votre espace personnel et remplir le formulaire de demande. Ensuite, suivra une étape d'instruction de la demande par Action Logement à l'issue de laquelle vous sera transmis un visa certifié. Enfin, vous n'aurez plus qu'à transmettre ce visa à votre futur bailleur.



© 2023 LEGALPLACE SAS

## Etape 1 : La création d’un espace personnel sur le site Visale et la demande de visa

Pour effectuer une demande de visa sur le site Visale, il est nécessaire de créer un espace personnel. Lorsque vous vous rendez sur le site, vous avez soit la possibilité de vous connecter à votre espace personnel si celui-ci est déjà créé, soit la possibilité de procéder à la création de votre compte en renseignant les informations demandées.




Une fois le compte créé, vous pouvez dès à présent effectuer votre demande de visa en cliquant sur “Demander un visa”.

Vous devrez alors remplir un formulaire en 3 étapes :

- L’identification du demandeur;
- Les informations relatives au logement ou au calcul du loyer;
- Les pièces justificatives à fournir.

Cette étape permet de vérifier que vous remplissez bien les conditions pour pouvoir bénéficier de la garantie Visale.



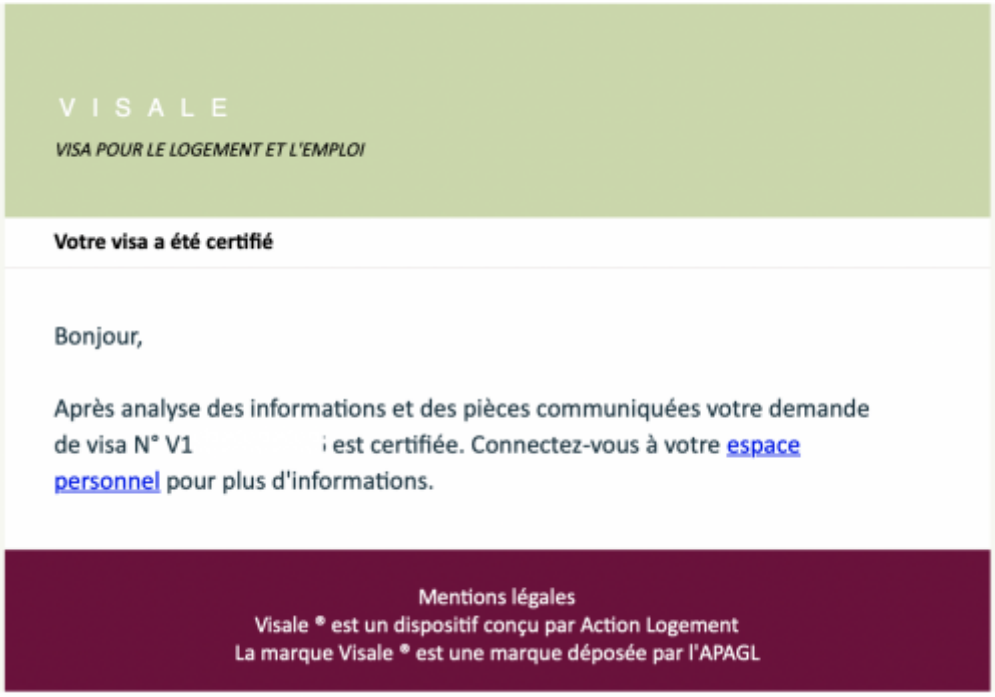
© 2023 LEGALPLACE SAS

## Etape 2 : L’instruction de la demande

Action Logement vérifie que le locataire remplisse bien les conditions pour bénéficier de la garantie. Une fois la demande acceptée, Action Logement lui délivre un **visa disponible dans les 2 jours ouvrés** sur son espace personnel.

Le demandeur reçoit un mail pour lui notifier l’acceptation de sa demande et la disponibilité de son visa sur son espace personnel. Le locataire peut alors se connecter sur son espace et télécharger le visa.

Le mail que vous recevrez en cas d’acceptation de votre demande est le suivant :




**A noter**: Le locataire peut être informé par mail ou SMS de la disponibilité de son visa en ligne.



© 2023 LEGALPLACE SAS

### Etape 3 : La remise du visa au bailleur

En vous connectant sur votre espace personnel et en cliquant sur *“Mes demandes/Mes visas”,* vous pourrez télécharger le visa.
Sur ce document, vous aurez entre autres sa date de validité. Si vous n’avez pas encore trouvé le logement pour lequel vous souhaitez obtenir la garantie, vous pouvez continuer vos recherches en respectant les caractéristiques du logement inscrites sur le visa.

Une fois le logement trouvé, vous n’aurez plus qu’à transmettre le visa certifié à votre bailleur. Ce visa permet de garantir au bailleur que son futur locataire peut effectivement bénéficier de la garantie Visale

**Attention**: La demande de cette garantie doit être effectuée avant la signature du bail.

## Quelles sont les démarches du bailleur pour bénéficier de la garantie VISALE ?

A l’instar du locataire, les démarches du bailleur afin de bénéficier de la garantie VISALE s’effectuent en **3 étapes:**

1. L’inscription sur le site Visale;
2. Les vérifications;
3. La demande du contrat de cautionnement

### Etape 1: L’inscription du bailleur sur le site VISALE

L’inscription sur le site VISALE passe par la création d’un espace personnel pour le



© 2023 LEGALPLACE SAS

bailleur, et ce avant la signature du bail avec le locataire.

Toutefois, cela n'est possible qu'après la transmission du numéro de Visa par le locataire.

### Etape 2: Les vérifications à la charge du bailleur

Après avoir créé son espace personnel sur le site, le bailleur devra renseigner le numéro du visa du locataire afin que sa validité soit confirmée.

Si le visa est valide, le bailleur devra alors renseigner les éléments relatifs au logement et au bail.

### Etape 3: La demande du contrat de cautionnement

Si le bailleur a respecté les étapes énoncées ci-dessus, une proposition de contrat de cautionnement sera automatiquement générée. Le bailleur devra alors accepter les conditions du contrat. Une fois cette dernière démarche effectuée, le bailleur et le locataire vont pouvoir **signer le contrat de location**.

**Zoom**: Dans le cadre des baux d'habitation, un acte de cautionnement est souvent requis. Pour vous accompagner dans vos formalités et simplifier vos démarches, LegalPlace vous propose de rédiger votre acte de caution solidaire. Pour l'obtenir, il vous suffit de remplir le formulaire et d'apporter les justificatifs demandés.

## Comment fonctionne la garantie VISALE ?

La garantie VISALE a pour but de couvrir les impayés de loyers et les dégradations locatives. Toutefois, tous les risques locatifs ne sont pas couverts par cette garantie.

### Une garantie pour les impayés de loyers

Le dispositif Visale permet de garantir **36 impayés de loyers et charges locatives** pendant toute la durée du bail pour les l**ogements du parc locatif privé**.

Quant aux **logements du Parc Locatif Social ou assimilé**, Visale garantit **9 mois de loyers et charges locatives**.

Le bailleur s'engage à déclarer les impayés de loyers directement sur son espace personnel sur le site Visale et à valider une quittance subrogative indiquant les



© 2023 LEGALPLACE SAS

sommes dues.

Il s'engage également à gérer l'ensemble des démarches nécessaires auprès du locataire pour le recouvrement des impayés.

Le bailleur s'engage à **2 formalités principales** à compter de la constitution de l'impayé:

- **Mettre en demeure le locataire,** par lettre recommandée avec accusé de réception de régulariser son impayé sous 8 jours dans un délai de 15 jours;
- **Informer la caution** en déclarant l'impayé sur l'espace personnel dans un délai de 30 jours calendaires.

Lorsque les impayés sont pris en charge, le **locataire reste redevable auprès d'Action Logement**. Il devra alors s'acquitter des sommes dues dès le moment où il sera de nouveau solvable.

## Une garantie pour les dégradations locatives

Cette garantie prend en charge les dégradations locatives à hauteur d'un montant maximum équivalent à **2 mois de loyers et charges** pour le bail mobilité et **2 mois de loyers et charges,** déduction faite du dépôt de garantie pour les autres baux.

Comme pour les impayés de loyers, les dégradations locatives devront être **déclarées par le bailleur** sur son espace personnel. Celui-ci dispose d'un **délai de 60 jours calendaires** à partir de la récupération effective du logement pour effectuer cette déclaration.

## Les exclusions de la garanties VISALE

Toutefois, ce dispositif ne garantit pas :

- Le défaut d'entretien, l'usure normale, la vétusté, les dommages causés aux espaces verts, aménagements extérieurs, arbres, plantations, éléments de clôture et de fermeture de terrains privatifs ;
- Les dommages causés aux biens mobiliers et aux éléments d'équipement amovibles ;
- Les dommages causés par la transformation des lieux loués, autorisée par le bailleur.



© 2023 LEGALPLACE SAS

# FAQ

## Quelle aide pour le dépôt de garantie et la caution du logement ?

Il existe des aides qui peuvent être attribuées pour financer les dépenses relatives au logement. Notamment, l'avance Loca-pass permet de financer le dépôt de garantie exigé lors de la signature du bail. Par ailleurs, la garantie Visale permet quant à elle de financer les impayés de loyers et charges.

## Comment trouver un garant ?

Si vous n'avez pas de proche susceptible de se porter caution pour vous, il est possible de bénéficier de la garantie Visale si vous êtes un étudiant de moins de 30 ans notamment. Pour ce faire, vous pouvez effectuer une demande directement sur le site Visale.fr.

## La garantie Visale est-elle cumulable avec d'autres aides ?

Oui ! Vous pouvez par exemple bénéficier de la garantie Visale et des APL si vous remplissez les conditions d'attribution.



© 2023 LEGALPLACE SAS