La garantie Visale

Description

Le dispositif Visale est un mécanisme de cautionnement gratuit qui permet aux propriétaires d'avoir une garantie en cas de loyers impayés de la part des locataires.

Ce dispositif a été mis en place par Action Logement, en remplacement de l'ancien dispositif Garantie Universelle des Loyers (GUL) et dans le but de faciliter l'accès au logement du parc privé.

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

Qu'est-ce que le dispositif Visale ?

Le dispositif Visale est un plan de prise en charge effectué et mis en place par Action Logement au travers d'actes de caution solidaire gratuits.

Le rôle de ce dispositif est de **prendre en charge les garanties locatives et le paiement du loyer** en cas de défaillance du locataire. Avec ce dispositif, le locataire dispose d'un garant crédible qui lui évite tout autre caution et peut ainsi accéder à une location.

En cas de loyers impayés, Action Logement se substitue au locataire défaillant et **rembourse les sommes dues au bailleur, jusqu'à l'équivalent de 36 mensualités**. Ce dernier devra par la suite rembourser Action Logement de toutes les sommes réglées.

Bien qu'étant totalement gratuit pour les deux parties, ce dispositif **est purement facultatif** et les propriétaires ne souhaitant pas que leur locataire ait recours à Visale peuvent toujours souscrire une assurance pour loyers impayés, appelée couramment Garantie de Loyers Impayés (GLI).

Zoom: Il est conseillé de faire appel à un professionnel afin de disposer d'un bail d'habitation conforme aux réglementations en vigueur. Ainsi, LegalPlace met à votre disposition un modèle de contrat de location. Celui-ci est facilement personnalisable et

© 2023 LEGALPLACE SAS

s’adapte à votre situation, grâce à un questionnaire à remplir en ligne.

Quelles sont les conditions d’éligibilité au dispositif Visale ?

Pour obtenir cette garantie, plusieurs conditions liées à la situation du locataire et au logement doivent être remplies.

Personnes concernées

Le dispositif Visale s’applique à toute personne :

- âgée de 18 ans et ayant moins de 31 ans (salarié, fonctionnaire, étudiant, jeune en alternance, chômeur…) ;
- salarié du secteur privé, agricole ou non, percevant jusqu’à 1 500 € net par mois ;
- salarié du secteur privé, agricole ou non en mobilité professionnelle ;
- salarié du secteur privé, agricole ou non avec une promesse d’embauche de moins de 3 mois ;
- salarié du secteur privé, secteur agricole inclus, âgé de plus de 30 ans et embauché depuis moins de 6 mois à l’exclusion des CDI confirmés ;
- locataire d’un logement loué avec un bail mobilité ;
- locataire d’un logement loué par un organisme d’intermédiation locative.

Outre les qualités liées à la personne, d’autres conditions existent pour l’octroi de ce dispositif.

C’est le cas par exemple pour les ménages et les personnes âgées de 30 ans. Le montant du loyer, charges comprises, **ne devra pas dépasser 50 % de leurs revenus** .

Un locataire étudiant âgé de moins de 30 ans qui ne justifie pas de ressources, pourra bénéficier de cette garantie uniquement si le montant de son loyer **n’excède pas 800€/mois** en cas de logement situé en Ile-de-France et **600 € par mois** hors Ile-de-France.

A noter : Le dispositif Visale protège un bail consenti à l’égard de deux personnes d’une même famille. S’il concerne une colocation, il sera personnel et individuel à chaque locataire et doit pouvoir se rompre à tout moment par l’effet d’une clause.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Types de logements éligibles

Pour bénéficier de cette garantie, le logement doit :

- être la résidence principale du locataire : il peut s'agir d'un logement loué nu ou meublé ;
- être décent et respecter le règlement sanitaire départemental ;
- disposer d'un loyer charges comprises n'excédant pas 1 300 € et la moitié des ressources du locataire ;
- faire l'objet d'un contrat de location comportant une clause résolutoire.

Les conditions liées au logement **varient selon que le locataire est ou non étudiant ou apprenti**.

Si le locataire est étudiant ou apprenti, ce dernier doit être :

- âgé d'au moins 18 ans et de moins de 31 ans ;
- inscrit dans un établissement d'enseignement supérieur pour l'année scolaire en cours.

Bon à savoir : Le dispositif Visale couvre les loyers et charges impayés d'un étudiant pendant 9 mois maximum, pour un logement meublé du parc locatif social.

Quelles sont les démarches à effectuer ?

La procédure à suivre pour l'obtention du dispositif Visale **comprend 5 grandes étapes** :

1. Demande en ligne du locataire ;
2. Décision d'Action logement ;
3. Délivrance du visa au locataire ;
4. Remise du visa au propriétaire ;
5. Demande d'un contrat de cautionnement par le propriétaire.

Pour demander la garantie, le locataire doit avant tout créer un espace Visale sur le site d'action logement. Après avoir effectué la procédure d'inscription, il faudra faire une demande à Action logement, qui **vérifiera alors le respect des conditions d'éligibilité**. Une fois celles-ci validées, le locataire recevra son visa.

Le locataire peut télécharger et imprimer le visa à partir de son compte personnel sur

© 2023 LEGALPLACE SAS

le site. Ce document atteste de la garantie qu'apporte le groupe. Le bailleur devra ensuite organiser un contrat de cautionnement en ligne sur le site d'action logement en s'inscrivant sur la plateforme. Une fois le contrat formé, les **deux parties n'auront plus qu'à l'accepter**.

Attention : La demande doit se faire avant la signature du bail. A défaut, le logement ne pourra plus faire l'objet d'une demande de garantie Visale avant la fin du bail.

Que se passe-t-il en cas d'impayés ?

En cas d'impayés, après 2 mois consécutifs ou non, le bailleur doit **les déclarer à la caution via son espace personnel,** en y ajoutant les pièces justificatives. En revanche, si le locataire paie en partie le loyer, le propriétaire doit déclarer l'impayé à Action logement uniquement dès qu'il **atteint l'équivalent de 2 mois de loyer**.

Après cette démarche, Action Logement analysera le dossier et procédera au remboursement de la dette du locataire.

Le locataire quant à lui, effectue ses remboursements en se connectant à son espace personnel sur le site internet. Il peut également demander un échéancier de ses remboursements.

Attention : En cas d'irrégularité dans l'échéancier des remboursements, Action Logement se réserve le droit de demander au juge la résiliation du bail.

Le dispositif Visale est-il cumulable avec d'autres aides ?

Le locataire bénéficiant du dispositif Visale **peut demander d'autres aides,** que ce soit pour financer son dépôt de garantie ou réduire le montant de son loyer :

- Aides aux logements de la Caf telles que l'APL, l'ALF et l'ALS ;
- Avance loca-pass : correspond à un prêt sans intérêt ;
- Aide mobili-jeune ;
- Aide à la mobilité.

FAQ

© 2023 LEGALPLACE SAS

Quelles sont les conditions d'éligibilité relatives à l'état civil du demandeur ?

Le dispositif Visale s’applique aux personnes de nationalité française ou résidant dans l’UE, EEE ou Suisse, Andorre, Monaco et Saint Marin ou aux personnes disposant d’un titre de séjour Résident ou d’un visa en cours de validité valant autorisation de travail pour les résidents hors UE/EEE.

Est-ce que le dispositif Visale prend en charge le dépôt de garantie ?

Ce dispositif est seulement une caution qui permet de justifier auprès d’un bailleur que le locataire est couvert. Il ne prend pas en charge le dépôt de garantie.

Le bailleur peut-il cumuler le dispositif Visale avec une autre garantie ?

Le dispositif Visale doit être l’unique garantie utilisée par le locataire et souscrite par le bailleur sur la période du bail, sous peine de nullité du contrat.

© 2023 LEGALPLACE SAS