

VISALE : une garantie du risque locatif

MARS 2017

Ce VISA pour le Logement et l'Emploi, mis en place par action Logement, offre aux bailleurs une garantie de paiement des loyers, pour certains locataires, ces derniers ayant ainsi la possibilité de proposer une meilleure couverture du risque d'impayés au propriétaire bailleur.

Quels locataires ?

Peuvent bénéficier du dispositif VISALE certains candidats locataires salariés du secteur privé, les jeunes de moins de 30 ans et les ménages remplissant certaines conditions.

Sont éligibles à la garantie VISALE :

- ⇒ **Le salarié précaire ou titulaire d'une promesse d'embauche dans le secteur privé, âgé de plus de 30 ans**, quel que soit son contrat de travail (hors CDI confirmé), qui entre dans un logement dans les 6 mois de sa prise de fonction. Sont donc visés, les salariés en période d'essai pour un CDI, les salariés en CDD, les intérimaires, les intermittents, les apprentis, etc.
- ⇒ L'aspirant locataire devra faire sa demande pour bénéficier du VISALE avant la fin de son contrat de travail et au plus tard dans les 6 mois suivant son entrée dans l'emploi.
- ⇒ **Tout jeune de moins de 30 ans au plus (jusqu'au 31^{ème} anniversaire)**, peut bénéficier de la garantie VISALE, qu'il soit salarié, chômeur ou étudiant (à l'exclusion des étudiants non boursiers et rattachés au foyer fiscal de leurs parents) dès lors que le logement appartient au parc locatif privé.
- ⇒ **Les ménages en difficulté** et logés dans le parc privé par le biais d'un organisme d'intermédiation locative agréé.

Les chômeurs de plus de 30 ans ne sont pas retenus comme pouvant bénéficier de la garantie VISALE.

Quels logements ?

Les logements (vides et meublés) du secteur privé constituant la résidence principale du locataire sont ciblés par le dispositif VISALE.

Comment fonctionne le dispositif VISALE ?

La garantie VISALE est un engagement gratuit pour le locataire et le bailleur.

Elle vise à couvrir les impayés de loyers (charges comprises) du locataire, quelle qu'en soit la cause, au cours des 3 premières années du bail et dans la limite du départ du locataire.

Elle ne couvre pas les dégradations locatives. Le bailleur qui voudrait en plus une assurance qui ne soit pas limitée dans le temps et qui couvre les dégradations locatives, les frais de procédure, devra souscrire à une assurance classique payante.

Qui la demande ?

Il revient au candidat locataire de faire la demande de la garantie VISALE avant de signer son bail. A l'obtention de son visa (il faut compter 2 jours), il transmet celui-ci à son futur bailleur qui devra ensuite adhérer et renseigner les références du visa afin d'obtenir le contrat de cautionnement.

Toutes ces démarches se font *via* une plateforme unique: visale.fr.

Quelles sont les conditions de la garantie ?

Conditions liées au bénéficiaire

- ⇒ Le bénéficiaire salarié de plus de 30 ans doit justifier d'un contrat de travail d'une durée minimale d'un mois au moment de la demande. Pour une durée de contrat inférieure à un

mois, le salarié doit pouvoir justifier d'une durée de travail au moins équivalente à un mois au cours des 3 mois précédents sa demande. La demande doit être faite avant la fin du contrat et au plus tard six mois après le début du contrat.

- ⇒ Le bénéficiaire de plus de 30 ans se prévalant d'une promesse d'embauche doit faire sa demande dans un délai maximum de trois mois entre la date de signature de cette promesse d'embauche et la date de prise de fonction prévue.
- ⇒ Il suffit que l'un des candidats locataires composant le ménage appartienne à une des ses catégories pour que l'ensemble du ménage soit éligible au dispositif VISALE.
- ⇒ Le ménage candidat locataire est éligible dans la limite d'un taux d'effort maximum, (Loyer + Charges/Revenus d'activité ou de remplacement du ménage locataire) de 50 %.
- ⇒ Le candidat locataire de moins de 30 ans en CDI confirmé devra justifier d'un taux d'effort compris entre 30 et 50 %.
- ⇒ Le candidat locataire étudiant de 30 ans au plus, boursier et/ou indépendant fiscalement, pourra bénéficier de VISALE sans justification de ressources à condition que son loyer n'excède pas 425 €. Au delà de ce plafond, il devra remplir les mêmes conditions que les autres catégories de ménages candidats locataires.
- ⇒ Le visa du locataire doit être en cours de validité.
- ⇒ Le bailleur doit adhérer au dispositif sur la base du visa certifié et valide du candidat locataire, avant la signature du bail et après avoir accepté les conditions de garantie.

Conditions liées au logement

- ⇒ Le logement doit constituer la résidence principale du locataire.
- ⇒ Le logement doit être situé sur le territoire français.
- ⇒ Le logement peut être vide ou meublé.
- ⇒ Le logement doit appartenir à un bailleur du parc privé, personne physique ou morale.

Conditions liées au loyer

Le loyer global charges comprises ne doit pas excéder, dans le Tarn, 1 300 €.

Conditions liées au bail

- ⇒ Le bail ne peut être conclu entre membres d'une même famille.
- ⇒ Le bail doit être conforme à la loi du 6 juillet 1989 qui régit les locations à usage d'habitation principale.
- ⇒ Le bail doit contenir une clause de résiliation en cas d'impayés de loyers.
- ⇒ En cas de colocation de plus de deux colocataires, le bail doit être individualisé pour chaque colocataire.

Le bail doit être signé dans le délai de validité du visa.

Dès lors que le propriétaire adhère à VISALE, le locataire n'a pas à fournir de garant personne physique ou morale, en effet, VISALE n'est cumulable avec aucun autre système de garantie ou de caution.

La mise en jeu de la garantie VISALE

VISALE garantit 36 impayés de loyers et **charges locatives** pendant une durée limitée aux trois premières années du bail et dans la limite du départ du locataire.

En cas de prise en charge des impayés du locataire, celui-ci reste redevable auprès d'Action Logement du remboursement de sa dette et Action Logement peut le cas échéant agir en résolution du bail.



Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe
81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - fax 05.63.48.73.81

e-mail : adil81@wanadoo.fr

toutes nos publications sur : adiltarn.org

Nouvel indice de référence des loyers :



4^{ème} trimestre 2016 :

soit 125.50 + 0.18%