



## LOGEMENT

### FICHE TECHNIQUE

Décembre 2016

#### Locataires, pas de caution ? Pensez à la garantie VISALE

##### **Dépôt de garantie et caution : attention aux confusions**

Tout d'abord, il convient définir les notions. Au moment de louer un logement, le propriétaire peut demander au locataire un dépôt de garantie et/ou qu'une personne se porte caution du paiement du loyer et des charges. Dans les faits, pour nombre de consommateurs, ces deux actes, pourtant très différents et qui n'ont pas le même objet, sont souvent confondus.

**Le dépôt de garantie** est la somme exigée par le bailleur en vue de s'assurer du respect pour le locataire de ses obligations (obligation de payer le loyer et les charges et obligation de maintenir l'appartement en bon état, notamment).

*Le dépôt de garantie permet au propriétaire de garder de l'argent « d'avance », en garantie, pourrait-on dire.*

**La caution** est une tierce personne qui prend l'engagement de se substituer au locataire en cas de défaillance de ce dernier.

*Le cautionnement, c'est lorsqu'un membre de la famille ou un ami s'engage auprès du propriétaire à payer, en lieu et place du locataire, le montant du loyer et des charges au cas où ce dernier ne ferait pas face à ses obligations.*

##### **La Garantie Visale, c'est quoi?**

C'est le cautionnement accordé par [Action Logement](#) au locataire, pour prendre en charge le paiement du loyer et des charges locatives de sa résidence principale, dans le parc privé, en cas de défaillance de celui-ci.

##### **Quels locataires sont concernés ?**

Les jeunes de moins de 30 ans, qu'ils soient salariés, non-salariés, chômeurs ou étudiants (sauf les non-boursiers rattachés au foyer fiscal de leurs parents).

##### **Quelles conditions doivent remplir ces locataires ?**

###### ▪ **Durée du contrat de travail**

La durée du contrat de travail doit être d'1 mois minimum. A défaut, le salarié devra justifier d'une durée de travail d'au moins 1 mois au cours des 3 mois précédents sa demande.

###### ▪ **Taux d'effort pour être éligible à la Garantie Visale**

Le taux d'effort doit être de 50% au maximum. Pour ce calcul, sont pris en compte le loyer et les charges et les revenus d'activité ou de remplacement, comme suit :

(loyer + charges)/revenus

Particularité pour les jeunes salariés de moins de 30 ans en CDI confirmé : le taux d'effort est compris entre 30 et 50%.

### **Pour quels logements la garantie Visale s'applique t-elle ?**

La garantie Visale concerne uniquement les logements constituant la résidence principale du locataire, situés sur le territoire français (métropole, DROM hors COM), qu'ils soient vides ou meublés.

Le bailleur doit être privé, qu'il soit personne physique ou morale. Il faut savoir qu'il peut s'agir aussi d'une résidence universitaire non conventionnée, ou d'un logement non conventionné géré par toute autre personne morale.

Sont exclus les locations avec, comme bailleur, les organismes HLM ou SEM de construction et de gestion de logements sociaux.

### **Le loyer maximal du logement**

Le loyer charges comprises ne doit pas dépasser 1500 euros dans Paris intramuros, 1 300 euros sur le reste du territoire.

### **Les conditions relatives au contrat de bail**

Il est impératif que le bail signé soit conforme à la loi. Cela veut dire que les dispositions issues de la loi du 6 juillet 1989, que le logement soit vide ou meublé, doivent être appliquées. Entre autres, le modèle de contrat de bail type doit impérativement être utilisé :

- [modèle de contrat de bail pour un logement nu](#)

- [modèle de contrat de bail pour un logement meublé](#)

De plus, ce contrat de bail devra contenir une clause de résiliation en cas de non-paiement du loyer. En effet, sa présence au sein du contrat de bail est indispensable pour Action Logement afin de pouvoir engager une action en justice pour résiliation du bail en cas de non-respect par le locataire de ses engagements de remboursement.

Le bail ne doit prévoir d'autres garanties ayant le même objet que la garantie Visale, notamment une caution personne physique, une assurance.

### **Quel est le montant maximal compris dans la garantie Visale ?**

Le montant garanti est de 36 impayés de loyers et charges locatives nettes d'aides au logement.

### **Quelle est la durée de cette garantie ?**

La garantie Visale joue jusqu'au départ du locataire, dans la limite des 3 premières années du bail.

### **Comment demander à bénéficier de la garantie Visale ?**

L'ensemble des démarches doit être réalisé en ligne via le site [www.visale.fr](http://www.visale.fr).

En premier lieu, le locataire doit obtenir, avant la signature du bail, un visa certifié par Action Logement, garantissant au bailleur son éligibilité. Il faut savoir qu'Action Logement s'engage à certifier le visa sous 2 jours ouvrés.

Une fois le visa remis au bailleur, il doit adhérer, avant la signature du bail, au dispositif (via le site [www.visale.fr](http://www.visale.fr)) en acceptant les conditions de la garantie. Il obtient alors un contrat de cautionnement pour son futur locataire.

### **Une fois que la garantie Visale a été activée, comment cela se passe ?**

Les sommes avancées par Action Logement devront être remboursées par le locataire. Les modalités de remboursement peuvent être gérées à partir de l'espace personnel du locataire du site [www.visale.fr](http://www.visale.fr).

Il faut savoir qu'Action Logement est en mesure d'engager une action en justice pour résiliation du bail en cas de non-respect par le locataire de ses engagements de remboursement.