



n° 3 / 2016

... Actu de la semaine ...

Sécurisation des loyers : « VISALE » visa pour le logement et l'emploi

Service gratuit de sécurisation des loyers, le dispositif « VISALE » permet de répondre aux attentes des candidats locataires salariés des entreprises, et des bailleurs du parc locatif privé. Ces derniers, (*personnes morales ou physiques*) sont garantis, sous conditions d'éligibilité des locataires, du paiement des loyers impayés durant les 3 premières années du bail.

QUI EST CONCERNÉ ?

Un des titulaires du bail doit être :

- salarié d'une entreprise du secteur privé hors agricole entrant dans un emploi et dans un logement locatif du parc privé ;
- salarié de plus de 30 ans quel que soit le contrat de travail (*hors CDI confirmé*), entrant dans un logement dans les 3 mois de sa prise de fonction, pendant la durée du contrat de travail ;
- salarié de moins de 30 ans quel que soit le contrat de travail, entrant dans un logement dans les 12 mois de sa prise de fonction, pendant la durée de son contrat de travail ;
- tout ménage entrant dans un logement locatif privé via un organisme agréé d'intermédiation locative.

Le contrat de travail doit être d'une durée minimale d'1 mois. Pour une durée inférieure, le salarié devra justifier d'une durée de travail d'au moins 1 mois au cours des 3 mois précédant sa demande.

Quel contrat : le contrat de location ne doit pas être conclu entre membres d'une même famille et doit contenir une clause résolutoire. La caution « VISALE » est exclusive pour le bailleur de toute autre garantie de même nature (*assurance Loyers impayés, caution familiale, garantie LOCA-PASS®*). Le bail doit être signé dans le délai de validité du visa, avec un loyer maximum charges comprises de 1 300 €.

Pour quels logements : le logement, *vide ou meublé*, doit constituer la résidence principale du locataire et appartenir à un bailleur du parc privé, hors organismes HLM ou SEM.

Concernant les revenus, le ménage locataire est éligible dans la limite d'un taux d'effort maximum de 50% (*loyer + charges / revenus d'activité*). Pour les jeunes salariés de moins de 30 ans en CDI confirmé, le taux d'effort doit être compris entre 30 et 50%. L'ensemble des revenus doit être justifié.

QUE GARANTIT LE DISPOSITIF ?

Il permet au locataire de sécuriser le futur bailleur, le locataire reste tenu de ses obligations et notamment du paiement du loyer. Quelle que soit la cause des difficultés de paiement, « VISALE » prend en charge tous les loyers impayés (*charges comprises*) au cours des 3 premières années du bail, dans la limite du départ du locataire, à l'exclusion des dégradations locatives. Si un bailleur est indemnisé par « VISALE », Action Logement agit directement auprès du locataire en recouvrement des loyers impayés et en résolution du bail. Le locataire peut rembourser de manière échelonnée sa dette, dès la reprise du paiement du loyer courant.

QUELLES SONT LES MODALITÉS D'APPLICATION ?

- Le locataire doit obtenir avant la signature du bail, un visa certifié par Action Logement, garantissant au bailleur son éligibilité. **Ce visa est valide sur la durée du contrat de travail dans la limite de 3 mois.**
- Le bailleur, sur la base du visa certifié remis par son futur locataire avant la signature du bail, renseigne les éléments relatifs au logement et au bail, puis accepte les conditions du cautionnement pour être garanti en cas d'impayé de loyers.

Pour toute information complémentaire : <https://www.visale.fr/#/>



Réalisé le 21 janvier 2016