

LOCATION

Quelles garanties pour faire face aux loyers impayés ?

1/ Visale, dispositif 100% gratuit d'Action Logement : une alternative au cautionnement solidaire personne physique

Bénéficiaires

- Avoir entre 18 et 30 ans quelle que soit la situation professionnelle
- Ou être âgé de plus de 31 ans et salarié d'une entreprise du secteur privé ou agricole et justifier d'un salaire net mensuel inférieur ou égal à 1.500 € nets/mois
- Ou être salarié du secteur privé ou agricole en mobilité professionnelle : CDI en période d'essai, CDD depuis moins de 6 mois, en promesse d'embauche ou en mutation
- Ou être logé par un organisme d'intermédiation locative
- Ou être éligible au bail mobilité
- Être de nationalité française ou résidant dans l'UE, EEE, Suisse, Andorre, Monaco ou San Marin Disposer d'un titre de séjour Résident ou visa en cours de validité valant autorisation de travail pour les résidents hors UE/EEE

Type de location

- Résidence principale du locataire ou bail mobilité
- Logement décent meublé ou vide
- Situé dans une résidence universitaire ou logement / foyer pour les 18 / 30 ans
- Situé sur le territoire français

Montant garanti

- 36 mois de loyer maximum
- Dans la limite de 1.300 €/mois charges comprises pour les salariés et 600 € pour les étudiants (1.500 € pour les salariés et 800 € pour les étudiants en Ile de France)
- Éligibilité conditionnée à un taux d'effort plafonné à 50% des ressources

Quelles démarches ?

- Création par le locataire d'un espace personnel sur www.visale.fr sur lequel il doit déposer sa demande.
- Délivrance du visa, à durée limitée, une fois les conditions remplies, vérifiées.
- Présentation du visa lors de toutes les démarches et nécessaire inscription du bailleur à son tour sur www.visale.fr avant la signature du bail afin d'activer la demande de contrat de cautionnement.
- Date de signature du bail : entre le jour de la validation du cautionnement par le bailleur et la fin de validité du visa

2/ Le cautionnement solidaire évolue : l'ordonnance n°2021-1192 du 15.09.2021 réintègre le cautionnement d'un bail d'habitation, dans le droit commun, à compter du 01.01.2022.

L'acte de caution solidaire est un document, distinct du bail, par lequel une personne s'engage en lieu et place du locataire, à honorer le loyer.

- Le nouvel article 2297 du Code Civil fait désormais référence à une mention - non plus manuscrite – mais apposée par la caution elle-même (par voie électronique).
- Le contenu de l'acte est fixé par le texte, sans imposer une formulation donnée.
- Les accessoires de la dette couverts par le cautionnement ne sont plus mentionnés.
- La durée de l'engagement n'est plus obligatoirement indiquée.
- La caution doit indiquer à peine de nullité, qu'elle s'engage à payer ce que doit le débiteur dans la limite d'un montant en principal et accessoires, exprimé en chiffres et en lettres.
- La reproduction d'une partie de l'art.22-1 de la loi n°89-462 du 06.07.1989 dernier alinéa reste obligatoire

Il est par ailleurs, interdit à un bailleur de refuser le cautionnement d'une personne physique, au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Le cumul du cautionnement solidaire avec tout autre type de garantie comme une assurance loyers impayés, est interdit, sauf pour les étudiants et les apprentis.

Pour en savoir plus sur la mise en œuvre du cautionnement et/ou de la garantie Visale en cas d'impayés, prenez rendez-vous auprès de l'Adil au 01.42.79.50.51, ou auprès de l'accueil de chacune des mairies d'arrondissement.