

Coronavirus (Covid-19) : précisions pour la garantie Visale au 15 avril 2020

L'organisme Action Logement a récemment apporté des précisions importantes pour la souscription et la mise en œuvre de la garantie Visale, dans le cadre de la crise sanitaire liée au Covid-19.

Que faut-il savoir ?

Le dispositif de garantie Visale, appelée aussi caution Visale, est un dispositif parapublic, mis en place en 2016 et géré par l'Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL) et l'organisme Action Logement. Le dispositif vise à permettre à un bailleur de se prémunir contre des impayés.

Dans le parc privé, sous conditions, tout bailleur peut avoir recours au dispositif Visale pour la (re)location d'un logement, loué nu ou en meublé à titre de résidence principale, y compris en colocation, à un locataire éligible.

Pour actionner le dispositif, des démarches sont à mener sur un site internet dédié - visale.fr.

Incidence de l'état d'urgence sanitaire.

L'organisme Action Logement, qui assure la gestion du dispositif Visale, a récemment apporté les précisions suivantes.

Pour la souscription des contrats de cautionnement :

- Action Logement précise que si l'entrée d'un locataire dans un logement est « annulée », le contrat souscrit doit être annulé rapidement sur le site visale.fr (rubrique Action / Actualiser mon contrat/ Annuler mon contrat).
- Si l'entrée du locataire est simplement reportée, le contrat de cautionnement déjà souscrit restera valable pour une signature de bail ou une entrée dans les lieux reportée ultérieurement.

Pour des impayés.

Pour bénéficier de la garantie Visale au titre d'impayés de loyers, un bailleur doit respecter une certaine procédure.

Une déclaration est à effectuer sur le site visale.fr, et la garantie est mise en œuvre dans les conditions suivantes.

Un impayé de loyer est constitué dans les deux cas suivants :

- Soit à la constitution de l'impayé de loyer total (charges comprises) : après le deuxième impayé de loyer total par le locataire, consécutif ou non, aides au logement perçues par le bailleur déduites ;
- Soit à la constitution de l'impayé de loyer partiel (charges comprises), si le cumul des impayés partiels, consécutifs ou non, dépasse un mois de loyer, aides au logement perçues par le bailleur déduites.

En temps normal, à compter de la survenance d'un impayé de loyer, un bailleur doit relancer le locataire par lettre simple.

A compter de la constitution de l'impayé par le locataire, un bailleur doit en outre :

- sous 15 jours calendaires, adresser au locataire par LRAR une mise en demeure de régler sous huitaine ;
- dans un délai de 30 jours calendaires, informer la caution (Visale) en déclarant l'impayé via son espace personnel sur le site visale.fr.

En temps normal, après la déclaration initiale d'impayé de loyer, si le dossier est complet et conforme, le bailleur reçoit une réponse sous 15 jours ouvrés (sur son espace personnel) avec une quittance subrogative précisant le montant qui sera versé.

Dès acceptation et validation par le bailleur de la quittance subrogative, le remboursement des loyers est effectué par Visale, par virement sur son compte.

Action Logement a fourni les indications suivantes, concernant les modalités de déclaration des impayés et de gestion des dossiers en cours, pendant la période de confinement.

Concernant les déclarations d'impayés de loyers, les délais sont portés à 60 jours (soit 30 jours supplémentaires).

- En cas de nouveau dossier d'impayés de loyers survenus à partir de mars 2020
Par exemple, pour un loyer exigible au 5 mars 2020 et impayé, suivi d'un autre impayé pour le loyer d'avril 2020, un bailleur peut effectuer sa déclaration jusqu'au 5 juin 2020.
- Pour une déclaration d'aggravation d'impayés à partir du terme du mois de mars 2020
Par exemple, un loyer exigible au 5 mars 2020 est impayé et un dossier d'impayé est déjà déclaré sur la période antérieure à mars, la déclaration peut être régularisée jusqu'au 5 mai 2020 (au lieu du 5 avril 2020).
- Pour un dossier déjà déclaré, avec un départ de locataire à partir de mars 2020 Il est précisé que les justificatifs utiles à la gestion des dossiers, y compris les états des lieux de sortie, peuvent être produits avec un délai supplémentaire de 30 jours.

Action Logement précise en outre qu'une LRAR (pour la mise en demeure) peut être remplacée par un courriel (de mise en demeure).

En cas de retard de production de justificatifs, du fait de la situation de confinement, des « consignes de souplesse de gestion » seront appliquées tenant compte des situations au cas par cas.

- Pour un dossier déjà déclaré avant le 16 mars 2020, en cours de gestion.

Pour les quittances subrogatives transmises à partir de mars 2020, qui ne sont pas validées dans le délai de 30 jours, une nouvelle quittance actualisée sera émise sur demande du bailleur (utiliser la messagerie sur l'espace Visale, rubrique « Indemnisation »).

Concernant la garantie Visale, Action Logement précise que ses services assurent une continuité d'activité en prenant en charge, en priorité, les dossiers urgents.

Pour toute question ou suivi d'un dossier Visale, il est possible de contacter les services d'Action Logement au numéro suivant (hotline) : 0970 800 800 (de 9h00 à 17h30 du lundi au vendredi), ou par le biais des réseaux sociaux Visale (par ex., sur Twitter : compte @Visale_fr).

Action Logement indique également proposer un « service d'accompagnement social gratuit et confidentiel » aux locataires rencontrant des difficultés pour le paiement de leurs loyers.