

DELAIS DE DECLARATION DE L'IMPAYE DE LOYER

Les délais de déclaration à respecter par le bailleur



Dans le cadre de la mise en jeu Visale, lors de la survenance d'un impayé de loyer, le bailleur réalise les démarches inscrites au contrat de cautionnement.

En cas de constitution de l'impayé locatif, le bailleur effectue une déclaration d'impayés à partir de son compte utilisateur sur www.visale.fr. Dans ce cadre, il s'engage sur l'exactitude et la complétude des informations et doit transmettre les pièces justificatives appropriées.

L'inexactitude des déclarations et le non-respect des conditions énoncées rendront nul le contrat de cautionnement Visale et entraîneront ainsi, l'absence de versements au Bailleur par la Caution Visale.

Les délais de déclaration à respecter au moment de l'impayé

La date de survenance de l'impayé de loyer intervient au lendemain de la date d'exigibilité du loyer (ou date d'échéance figurant au bail J+1). A minima, deux relances au locataire doivent être effectuées.

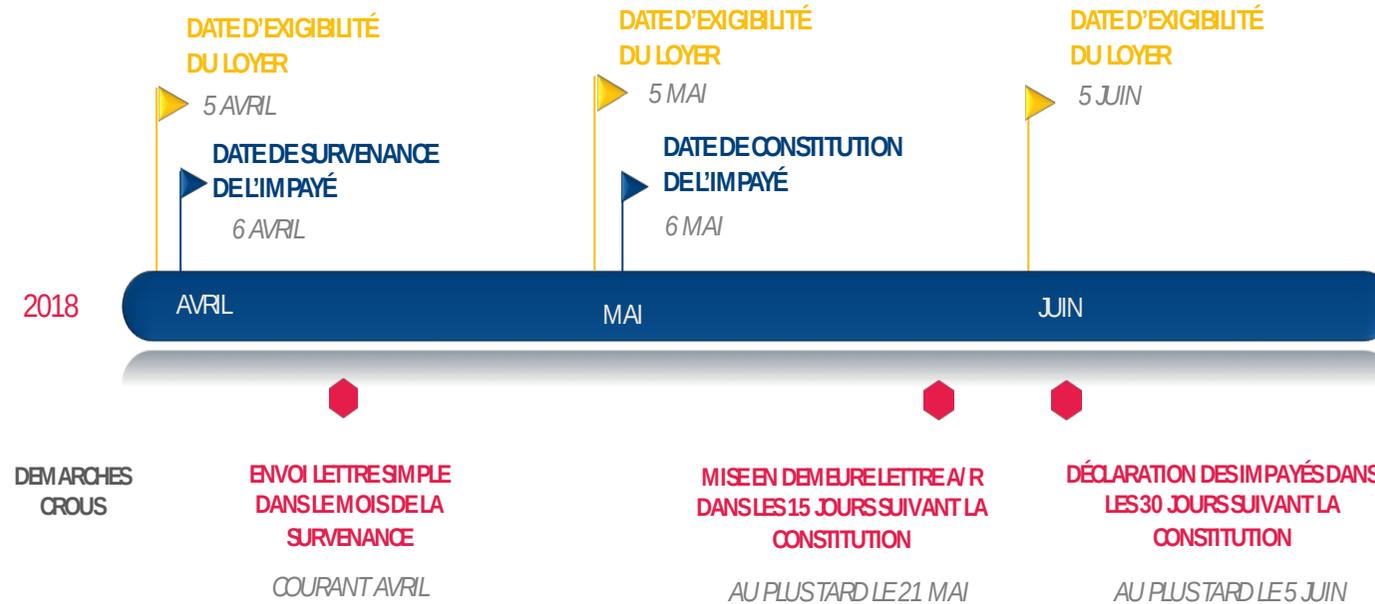


Déclarer la suite de sa constitution

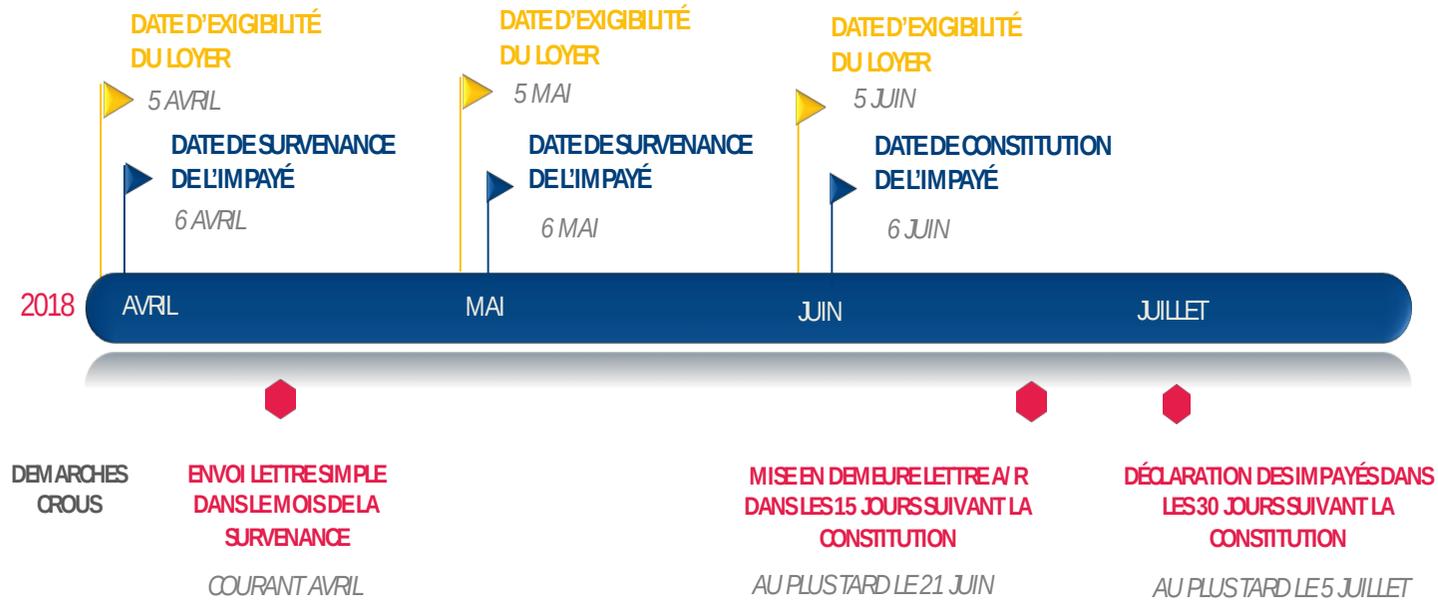
l'impayé de loyer à

IMPAYÉ DE LOYER TOTAL	IMPAYÉ DE LOYER PARTIEL
L'impayé total représente 2 mois de loyers/charges consécutifs ou non (en cas d'aide au logement, se baser sur le loyer résiduel).	L'impayé partiel représente un cumul d'impayés partiels dépassant 1 mois de loyer/charges consécutifs ou non (en cas d'aide au logement, se baser sur le loyer résiduel).
Impayé total constitué = 1 mois d'impayé total + 1 second mois d'impayé total (consécutif ou non)	Impayé partiel constitué = impayés partiels (consécutifs ou non) dépassant 1 mois de loyer

DECLARATION IMPAYE TOTAL



DECLARATION IMPAYES PARTIELS



Exemples Sans Aides au Logement CAF

Impayé de loyer total :

- Date d'exigibilité loyer N°1 : 05/01/19
- Date de survenance : 06/01/19
- Envoi lettre simple : 16/01/19
- Date d'exigibilité loyer N°2 : 05/02/19
- **Date de constitution de l'impayé : 06/02/19**
- Envoi mise en demeure par lettre A/R par le bailleur: 21/02/19 au plus tard
- Déclaration impayés à Action Logement : 06/03/19 au plus tard

Impayé de loyer partiel :

Montant de loyer/charges de 250€ et impayé partiel de 100€ à M, M+1 et M+2 : le locataire règle 150€ tous les mois.

- Date d'exigibilité loyer N°1 : 05/01/19
- Date de survenance N°1 : 06/01/19
- Date d'exigibilité loyer N°2 : 05/02/19
- Date de survenance N°2 : 06/02/19
- Date d'exigibilité loyer N°3 : 05/03/19
- **Date de constitution de l'impayé : 06/03/19**
- Envoi mise en demeure par lettre A/R par le bailleur : 21/03/19 au plus tard
- Déclaration impayés à Action Logement : 06/04/19 au plus tard

Exemples d'un loyer de 350€ avec Aides au Logement CAF de 200€, soit un loyer résiduel dû par le locataire de 150€

Impayé de loyer total :

- Date d'exigibilité **loyer résiduel** N°1 : 05/01/19
- Date de survenance : 06/01/19
- Envoi lettre simple : 16/01/19
- Date d'exigibilité **loyer résiduel** N°2 : 05/02/19
- **Date de constitution de l'impayé : 06/02/19**
- Envoi mise en demeure par lettre A/R par le bailleur : 21/02/19 au plus tard
- Déclaration impayés à Action Logement : 06/03/19 au plus tard

Impayé de loyer partiel :

Montant de **loyer/charges résiduel** de 150€ et impayé partiel de 60€ à M, M+1 et M+2 :

- Date d'exigibilité **loyer résiduel** N°1 : 05/01/19
- Date de survenance N°1 : 06/01/19
- Date d'exigibilité **loyer résiduel** N°2 : 05/02/19
- Date de survenance N°2 : 06/02/19
- Date d'exigibilité **loyer résiduel** N°3 : 05/03/19
- **Date de constitution de l'impayé : 06/03/19**
- Envoi mise en demeure par lettre A/R par le bailleur : 21/03/19 au plus tard
- Déclaration impayés à Action Logement : 06/04/19 au plus tard

Les délais de déclaration à respecter à la suite de la validation de la mise en jeu

Vous vous engagez à informer à tout moment la Caution ou au plus tard aux échéances prévues, de tout évènement impactant le suivi du dossier (nouvel impayé, encaissement direct de fonds transmis de la part du locataire, départ ou abandon du logement etc.).

Nouvel impayé de loyer s'ajoutant à la dette déjà déclarée du locataire

En cas de nouvel impayé de loyer s'ajoutant à la dette du locataire ayant déjà fait l'objet d'une mise en jeu de la Caution, **vous disposez de 30 jours calendaires à compter de la date d'exigibilité du loyer pour le déclarer** via votre espace personnel de façon complète et détaillée. Vous vous engagez à fournir l'ensemble des pièces demandées dans ce délai de 30 jours calendaires.

Sortie des lieux du locataire

Dans un délai de 60 jours calendaire à compter de la remise des clés par le locataire, de l'état des lieux de sortie ou de la reprise des lieux par le mandataire ou le bailleur, vous vous engagez à fournir à la Caution, via votre espace personnel, le solde de tout compte remis à votre locataire.

Encaissement direct de fonds par le bailleur

Après règlement par la Caution Visale au bailleur, tout encaissement direct de fonds provenant du locataire et reçu par le bailleur ou son mandataire **est acquis à la Caution Visale en vertu de la subrogation et doit lui être versé dans les 10 jours calendaires suite à l'encaissement**. Ce remboursement de trop perçu pourra être déclaré en ligne via l'espace Visale du bailleur.

Non-respect des conditions de déclaration par le bailleur

Le non-respect des conditions évoquées en amont peut entraîner le refus de prise en charge ou une prise en charge partielle des impayés de loyer concernés (détail des sanctions et franchises à retrouver dans votre contrat de cautionnement).

Liste des pièces justificatives à fournir lors de la demande de mise en jeu de la caution

Pour le bailleur, lors de la première mise en jeu de la garantie, les pièces demandées sont à minima :

- Copie de la lettre de mise en demeure faite par le bailleur au locataire dans les 15 jours à la constitution de l'impayé et copie de l'avis de dépôt du RAR (recommandé avec accusé de réception). La mention mise en demeure sous huitaine doit figurer dans le courrier ;
- BAIL (copie des conditions particulières et générales, hors diagnostics ; dont contrat de cautionnement annexé) ;
- KBIS ou copie, de moins de 3 mois, pour personnes morales (SCI) ;
- Copie Carte Identité ou Passeport du bailleur ou du gérant si personne morale (copie) ;
- Copie du dernier avis de Taxe foncière ou la preuve de son exonération ;
- RIB du bailleur ou de son mandataire (ADB) ;
- Copie du mandat de gestion si le bien est confié en gérance.

Dans le cas où le locataire a quitté les lieux au moment de la mise en jeu, des pièces complémentaires sont demandées :

- Solde de tout compte (arrêté du compte locataire définitif) ;
- Etat des lieux de sortie (copie).

Veillez à actualiser sur Visale la situation comptable du locataire AVANT d'indiquer la sortie de ce dernier.