

# GUIDE VISALE BAILLEURS



SÉCURISEZ VOS LOYERS  
EN TOUTE SÉRÉNITÉ

PARC PRIVÉ HORS CONTRAT SAISONNIER



**Ayez le réflexe  
Action Logement !**

# QU'EST-CE QUE LA GARANTIE VISALE ?

Visale est une caution locative gratuite proposée par Action Logement.

## UNE COUVERTURE GLOBALE



**Une couverture des impayés de loyers et charges** sur toute la durée d'occupation du logement, dans la limite de 36 mensualités (9 pour un bien meublé loué à un étudiant)



**Une prise en charge** de l'ensemble des **frais et procédures** de recouvrement, jusqu'à la résiliation du bail.



**Une couverture des dégradations locatives** jusqu'à 2 mois de loyers et charges, déduction faite du dépôt de garantie.



**Un traitement amiable avec le locataire** avant d'engager la procédure contentieuse. Il dispose de 2 mois pour mettre en place un remboursement depuis son compte.

## COMMENT SOUSCRIRE VOTRE CONTRAT ?

### VISALE PAS À PAS

1

CRÉEZ VOTRE COMPTE BAILLEUR SUR [VISALE.FR](https://www.visale.fr)

2

RENSEIGNEZ VOS DONNÉES PERSONNELLES

3

CLIQUEZ SUR "J'AI BESOIN D'UN CONTRAT VISALE"

4

IDENTIFIEZ VOTRE LOCATAIRE AVEC SON NUMÉRO DE VISA\* ET SON NOM

5

RENSEIGNEZ L'ENSEMBLE DES INFORMATIONS DEMANDÉES SUR VOTRE LOGEMENT ET LE BAIL

6

GÉNÉREZ VOTRE CONTRAT ET VALIDEZ-LE

7

VOUS POUVEZ GÉNÉRER DES CONTRATS POUR D'AUTRES LOGEMENTS DEPUIS CE MÊME COMPTE



- Le montant du loyer (+ charges) mentionné dans le bail ne doit pas dépasser le montant du loyer maximal garanti par Visale. Il est précisé sur le Visa remis à votre locataire.

- Vous pouvez modifier les informations indiquées dans votre contrat depuis votre espace bailleur, pendant 10 jours à compter de la signature du bail. Si votre contrat a été généré, vous pouvez l'annuler, puis en générer un nouveau avec le même visa.



### BON À SAVOIR

\*Le Visa est le document remis par Action Logement certifiant au bailleur l'exactitude des informations déclarées par le locataire et son éligibilité à Visale. Il précise le montant du loyer maximum que vous pouvez demander à votre locataire.

# LES ÉVÈNEMENTS POUVANT SURVENIR EN COURS DE BAIL

Après la signature du bail, différentes situations peuvent se produire.  
Retrouvez ci-dessous le détail de chacune d'elles

## CAS N°1 : CHANGEMENT DE SITUATION EN COURS DE CONTRAT

Tout évènement en cours de bail doit être déclaré à Action Logement dès que vous en avez connaissance, car il est susceptible d'impacter le contrat de cautionnement (la vente d'un logement, le changement de mandataire, la mise en gestion du bien chez un mandataire).

### LA SITUATION DU LOCATAIRE

- Utilisez le menu « **Gérer mon contrat** » puis choisissez le motif approprié, selon que le locataire soit encore occupant, en préavis ou sorti.

### UN CHANGEMENT LIÉ AU BAIL **SANS** IMPAYÉ DECLARÉ

Pour toute demande ou modification, veuillez utiliser le formulaire de contact disponible sur notre site : <https://www.visale.fr/contactez-nous>

Exemples :

- Fin de mise en gestion
- Changement de mandataire
- Mise en gestion du bien
- Transmission du contrat pour vente ou donation

### UN CHANGEMENT LIÉ AU BAIL **AVEC** IMPAYÉ DECLARÉ

- Contactez rapidement votre chargé d'instruction via la messagerie en ligne, en joignant les justificatifs correspondants. Celui-ci analysera dans quelle mesure, l'évènement impacte le contrat en cours.

## CAS N°2 : DÉPART DU LOCATAIRE

### VOTRE LOCATAIRE A QUITTÉ LE LOGEMENT ET RENDU LES CLÉS

Qu'il soit parti en respectant le préavis ou qu'il ait quitté le logement sans prévenir, vous devez signaler la sortie de votre locataire dans votre espace bailleur sur [visale.fr](https://www.visale.fr) en cliquant sur « **Gérer mon contrat** » puis « **Sortie du locataire** ».



**Déclarer la sortie de votre locataire est une obligation contractuelle.**



### BON À SAVOIR

**Les impayés de loyer doivent être déclarés avant la sortie du locataire. Si vous avez moins d'un mois d'impayé et charges, vous pourrez mobiliser le dépôt de garantie.**

### UN SEUL COLOCATAIRE A QUITTÉ LE LOGEMENT

- Visale continue de garantir la location même si un colocataire quitte le logement.
- Il ne faut pas signer de nouveau bail, ni émettre un avenant qui mettrait fin à la garantie.
- Actualisez en ligne le départ du colocataire (nom et date de départ).



**Vous devez vous référer à votre contrat de cautionnement pour toutes les démarches liées à la vie de votre bail.**

# CAS N°3 : IMPAYÉS DE LOYER

## QUAND DÉCLARER MES IMPAYÉS ?

Réclamez à votre locataire le paiement du loyer par le biais d'une mise en demeure, adressée en recommandé avec accusé de réception, au plus tard dans les 15 jours à compter de la constitution de l'impayé.



### BON À SAVOIR

Dès que vous avez plus d'un mois d'impayés de loyers et charges, vous pouvez déclarer votre impayé à Visale. On dit que l'impayé est constitué.

Exemple : pour un loyer de 450 € et des charges de 50 €, l'impayé doit être supérieur à 500 €. Si votre locataire bénéficie de 120 € d'aide au logement, alors l'impayé doit être supérieur à 380 €.

## LES ÉTAPES DE LA DÉCLARATION D'UN IMPAYÉ

**1** CONNECTEZ-VOUS À VOTRE COMPTE BAILLEUR SUR [VISALE.FR](https://visale.fr)

**2** SÉLECTIONNEZ LE CONTRAT CONCERNÉ

**3** DÉCLAREZ VOTRE IMPAYÉ DANS LES 30 JOURS EN CLIQUANT SUR "GÉRER MON CONTRAT" PUIS "DÉCLARER MES IMPAYÉS"

**4** JOIGNEZ L'ENSEMBLE LES PIÈCES JUSTIFICATIVES\* EXIGÉES DANS UN DÉLAI DE 60 JOURS MAXIMUM

**5** ACTION LOGEMENT VÉRIFIE LES DOCUMENTS ET ÉMET UNE QUITTANCE SUBROGATIVE

**6** VALIDEZ LA QUITTANCE SUBROGATIVE EN LIGNE

**7** VOUS ÊTES INDEMNISÉ SOUS 5 JOURS OUVRÉS



• Tant que votre locataire n'a pas remboursé l'ensemble de sa dette à Action Logement, vous devrez actualiser tous les mois le compte locataire depuis votre espace bailleur sur [visale.fr](https://visale.fr) et ce, même s'il reprend le paiement régulier du loyer.

• La quittance subrogative est importante : elle permet à Action Logement de recouvrer les sommes impayées auprès du locataire. Une fois validée, le versement de l'impayé est déclenché.



### BON À SAVOIR

Les pièces justificatives nécessaires à une déclaration d'impayé sont :

- Le bail
- La lettre RAR de mise en demeure\*
- La carte d'identité ou KBIS
- Le mandat de gestion
- La taxe foncière
- Le RIB

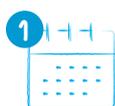
\*Lors de la première déclaration d'impayés, le bailleur peut adresser la preuve de dépôt pour ne pas être hors délais. Lorsqu'il reçoit l'Accusé-Réception ou le retour du courrier « non réclamé », il doit en adresser une copie via sa messagerie dans son espace bailleur.

# CAS N°4 : VOTRE LOGEMENT A ÉTÉ DÉGRADÉ PAR LE LOCATAIRE

## QU'EST-CE QUE LA GARANTIE VISALE PREND EN CHARGE ?

**La déclaration d'une dégradation ne peut se faire qu'après la déclaration de sortie du locataire.**

- Les frais de remise en état du logement en cas de dégradations locatives imputables aux locataires (exemple : trous ou taches indélébiles sur les murs, porte endommagée, parquet taché ou rayé). Les dégradations locatives sont constatées au départ du locataire par comparaison avec les justificatifs transmis (états des lieux d'entrée et de sortie).
- Cas particuliers pour les logements loués à des travailleurs saisonniers bénéficiaires de Visale : les dommages mobiliers peuvent être pris en charge à hauteur d'1 mois de loyer.



La demande de prise en charge des dégradations locatives se fait via votre compte bailleur, **dans les 60 jours** suivant la récupération du logement.



Pour activer la prise en charge, vous devez cliquer sur « **Gérer mon contrat** » puis « **Déclarer une dégradation** »



Vous devrez fournir tous les justificatifs de dégradation (état des lieux d'entrée et sortie) et de réparation (facture) au plus tard **dans les 90 jours** qui suivent la date de sortie du locataire.



Pour compléter votre dossier, vous devez cliquer sur « **Gérer mon contrat** » puis « **Actualiser le dossier de dégradation** »



Une fois que vous avez validé la quittance subrogative, **le versement intervient dans les 5 jours ouvrés.**



### BON À SAVOIR

Notre indemnisation vient en complément du dépôt de garantie versé par le locataire et n'intervient qu'après présentation de la facture.

La liste des dégradations prises en charge sera disponible au moment de votre déclaration.

# FOIRE AUX QUESTIONS



## Mon locataire réclame des délais de paiement, que dois-je faire ?

Vous devez déclarer votre mise en jeu sans attendre, sinon vous risquez de ne plus pouvoir activer la garantie Visale. Il sera toujours possible de nous signaler les règlements perçus plus tard.



## Dois-je demander le versement des aides au logement en tiers payant ?

Oui. Si vous avez connaissance de la perception d'allocations logement par votre locataire, vous devez demander à la CAF de vous verser directement l'aide au logement en tiers payant. Ceci est obligatoire en cas de mise en jeu.



## Comment faire si un locataire me verse en retard son loyer alors qu'Action Logement m'a déjà indemnisé ?

Si le cas se présente, vous devez reverser le montant indemnisé par Action Logement depuis votre espace sur [visale.fr](https://visale.fr)



## Mon locataire ne reprend pas le paiement du loyer, que dois je faire ?

Après votre 1<sup>ère</sup> déclaration, vous n'avez plus besoin de faire une nouvelle mise en demeure à votre locataire, Action Logement prend en charge toute la procédure à votre place. Vous devez mettre à jour chaque mois le compte locataire et déclarer le loyer et les charges dus jusqu'à recouvrement de la dette, ainsi que les éventuelles sommes perçues de la part de votre locataire.



## Mon locataire ne paie pas son dernier mois de loyer, que dois-je faire ?

Il vous est possible de le déclarer en même temps que les dégradations éventuelles. Si l'impayé n'excède pas un mois de loyer + charges, la garantie Visale ne pourra pas être mise en jeu. Le dépôt de garantie du locataire pourra alors être mobilisé. En cas de dégradations locatives, Visale prendra en charge les travaux à hauteur maximum de 2 mois de loyer + charges inscrits au bail

*Une FAQ plus complète est disponible sur le site [visale.fr](https://visale.fr)*



**Vous devez vous référer à votre contrat de cautionnement pour toutes les démarches liées à la vie de votre bail.**

**ActionLogement**   
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

**Action Logement Services**

SAS au capital de 20.000.000 d'euros - Siège social : 19/21 quai d'Austerlitz 75013 Paris - 824 541 148 RCS Paris  
Immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 17006232 - Société de financement agréée et contrôlée par l'ACPR  
[visale.fr](https://visale.fr) / [actionlogement.fr](https://actionlogement.fr)  @ Visale\_fr / @ ActionLogement