

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

**Propriétaire/Bailleur <sup>1</sup>**

**Civilité :** Monsieur

**Nom :** DELPY

**Prénom :** Patrice

**Date de naissance :** 04/04/1971

**Adresse complète :** 55 chemin du Chapitre - Bât B N2 31100 TOULOUSE

(Ci-après, le **Bailleur** )

**ET**

**Action Logement Services** , ci-après dénommé la Caution, SASU, Société par actions simplifiée à associé unique, capital social 20 000 000€, SIRET 824 54 11 480 0014

Siège social : 19/21 quai d'Austerlitz 75013 Paris, représenté par Monsieur Jean-Luc GUITARD, Directeur Général, représentant légal d' Action Logement Services en qualité de subrogé dans les droits du bailleur –

Organisme de contrôle : ANCOLS – 1 rue du Général Leclerc – 92800 PUTEAUX

(Ci-après, la **Caution** ou **Action Logement Services** )

Action Logement Services et le BAILLEUR étant collectivement désignés par les « Parties » et individuellement par la « Partie ».

---

<sup>1</sup> Le mandant s'engage à fournir un exemplaire du contrat de cautionnement à son mandataire

<sup>2</sup> Visé le bailleur personne morale

## DEFINITIONS

Dans le présent contrat, les mots ou expressions commençant par une majuscule auront la signification suivante :

« Action Logement Services » : entité du groupe Action Logement, Caution, chargée de la gestion opérationnelle du dispositif Visale.

« APAGL » : Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (sis 10/16 rue Brancion 75 015 PARIS), ayant pour mission de piloter les dispositifs de sécurisation locative d'Action Logement, gestionnaire du Site [www.visale.fr](http://www.visale.fr).

« Bailleur » : désigne un bailleur du Parc Locatif Privé, personne physique (dont les SCI familiales telles que définies par l'article 13 de la Loi du 6 juillet 1989) ou personne morale, ou un bailleur du Parc Locatif Social ou Assimilé, ayant demandé ou ayant bénéficié d'un contrat de cautionnement Visale. Le bailleur peut désigner indifféremment le propriétaire bailleur d'un logement ou le mandataire d'un propriétaire bailleur (y compris les organismes d'intermédiation locative agréés dans le cadre d'un mandat de gestion, dans les conditions prévues aux articles L. 365-4 et R 365.4 du CCH, titulaires de la carte professionnelle prévue à l'article 3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, membre d'une Fédération signataire de la convention de partenariat et bénéficiaire d'un agrément en cours pour le dispositif Visale).

« Colocation » : location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur Résidence Principale, et formalisée par la conclusion d'un contrat de bail unique ou de plusieurs contrats au-delà de 2 locataires sur le même bail.

« Compte Utilisateur » : désigne le compte qui doit être créé par le Bailleur ou le Locataire pour accéder aux services proposés par le Site.

« Contrat » : le contrat de cautionnement Visale et la quittance subrogative annexée.

« Etudiant » : désigne tout étudiant ou alternant (contrat de professionnalisation et contrat d'apprentissage) de 30 ans au plus entrant dans un logement du Parc Locatif Privé ou du Parc Locatif Social ou Assimilé.

« Impayé de loyer » : désigne le montant d'un mois de Loyer, impayé à la date d'exigibilité du loyer prévu au bail, total ou partiel, par le Locataire, aide au logement éventuellement perçue déduite.

- En cas d'Impayé de loyer total :

La date de survenance de l'Impayé de loyer correspond à la date du premier Impayé total de Loyer.

La date de constitution de l'Impayé de loyer total permettant la mise en jeu de la Caution, correspond à la date du second Impayé de loyer total, consécutif ou non au premier Impayé de loyer total.

- En cas d'Impayé de loyer partiel :

La date de survenance correspond à la date du premier Impayé partiel de Loyer.

La date de constitution de l'Impayé de loyer partiel permettant la mise en jeu de la Caution, correspond à la date à laquelle le montant total des Impayés de loyer partiels dépasse 1 mois de Loyer.

« Locataire » : désigne le ou les candidats à la location ou le ou les locataires ayant signé un contrat de bail, une convention d'occupation ou d'hébergement ou un règlement intérieur dont certaines obligations sont cautionnées par Action Logement Services (caution Visale) ayant obtenu un visa certifié par Action Logement en cours de validité.

« Logements » : désignent les locaux à usage d'habitation ainsi que les garages, places de stationnement, jardins et autres locaux destinés à la Résidence Principale, loués accessoirement au local principal dans le même bail

« Loyer » : désigne le loyer et les charges récupérables et taxes locatives inscrits au bail, ou la redevance, les indemnités d'occupation ou d'hébergement, y compris leur révision contractuelle ou réévaluation, dus par le Locataire au Bailleur, ainsi que, sous certaines conditions, les indemnités d'occupation éventuellement prononcées en cas de résiliation judiciaire du bail ou de mise en jeu de la clause résolutoire, à l'exclusion de toute autre pénalité ou indemnité réclamée par le Bailleur au Locataire.

« Parc Locatif Privé » : désigne un logement non conventionné ou ayant fait l'objet d'une convention au titre des articles R. 331-17 à R.331-21 du CCH (conventionnés PLS) ou ayant fait l'objet d'une convention au titre des articles L.321-4 (conventionnement ANAH hors APL) et L.321-8 (conventionnement ANAH APL) et du R. 321-23 du CCH, appartenant à un propriétaire personne physique, ou désigne un logement non conventionné ou ayant fait l'objet d'un conventionnement APL au titre de l'annexe II du R.353-90 du CCH en application de l'article L.351-2 (3e) (conventionnés PLS) appartenant à un propriétaire personne morale à l'exception des organismes HLM ou des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.

« Parc Locatif Social ou Assimilé » : désigne un logement non conventionné ou conventionné appartenant à un organisme HLM (OPH, ESH, Coopératives HLM, SEM de gestion ou de construction de logements sociaux), ou un logement conventionné appartenant à un organisme public/parapublic (Etat, collectivité territoriale, établissement public, autres établissements agréés), ou un logement-foyer au sens de l'article L.633-1 du CCH, à l'exception des pensions de famille, ou un logement conventionné ou non, situé dans une résidence étudiante ou universitaire, géré par toute autre personne morale (notamment CROUS), à l'exclusion de toute résidence touristique ou Résidence Hôtière à Vocation Sociale RHVS).

« Partie(s) » : désigne conjointement ou individuellement la Caution et le Bailleur.

« Régularisation de charges » : désigne le montant régularisé sur présentation de justificatif dans un délai d'un an à compter de l'exercice concerné par la régularisation.

« Résidence Principale » : désigne le Logement dans lequel le Locataire réside habituellement et effectivement au moins 8 mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, dans le cadre d'un bail soumis aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ou du Code civil.

« Quittance Subrogative » : désigne, conformément aux termes de l'article 2306 du Code civil, le document par lequel la Caution est subrogée dans tous les droits et actions issus du contrat de bail et de ses annexes et privilèges de Bailleur ou du

mandataire du Bailleur à l'encontre du ou des Locataires défaillants.

Cette subrogation, visant le recouvrement des loyers Impayés, peut s'exercer dans le cadre d'une action en paiement des loyers Impayés et/ou dans le cadre d'une action en résiliation du bail engagée par la Caution.

« Site » : ensemble des services proposés et informations disponibles sur Internet depuis l'adresse [www.visale.fr](http://www.visale.fr), site internet édité et exploité par l'APAGL, permettant au Locataire d'obtenir son visa afin d'être éligible au cautionnement, mais aussi au Bailleur de vérifier le visa obtenu par le Locataire, le Bailleur pouvant ensuite générer un contrat de cautionnement et valider une quittance subrogative de manière dématérialisée par un système de « double clic ».

« Subrogation » : la Caution est subrogée en vertu de l'article 2306 du Code civil jusqu'à concurrence des indemnités payées par lui, au titre de la garantie, dans les droits et actions du Bailleur, contre le ou les Locataire(s) défaillant(s).

« Visa » : Désigne, au sein du dispositif Visale, la procédure de certification du candidat Locataire permettant d'attester de l'engagement d'Action Logement à se porter caution pour le Locataire, sous conditions.

« Visale » : désigne l'ensemble du dispositif de sécurisation du locative géré et financé par Action Logement et piloté par l'APAGL.

## **PREAMBULE**

Le Contrat est constitué du contrat de cautionnement Visale et d'un modèle de la Quittance Subrogative, figurant en annexe des présentes (ensemble le « Contrat »).

Le Bailleur déclare donner en location, au titre d'un bail « Non Meublé », le 09/09/2019, prenant effet au 11/09/2019 qui sera réputée être la date de mise à disposition du logement, le logement situé Résidence Sainte Cécile - 40 rue cuvier Appt N16 31100 TOULOUSE, d'une superficie de 31.0 m<sup>2</sup> à Monsieur Jerome SMITH (03/09/1996), pour un loyer d'un montant mensuel de 420,00 € et un montant mensuel de charges provisionnées de 30,00 €

La date d'effet du bail doit être au plus tard le 1er du mois suivant la date de fin de validité du visa et le bail doit être signé avant la fin de validité du visa certifié.

Le Locataire a obtenu préalablement le visa n° V10122658140 valable jusqu'au 02/12/2019.

En application des articles 1125 et suivants et de l'article 1366 du Code civil, le Bailleur et la Caution acceptent et reconnaissent la parfaite validité du présent Contrat conclu par voie dématérialisée.

Ainsi, ils acceptent, de conclure électroniquement le présent Contrat conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil et du Décret du 30 mars 2001. Ils s'engagent à ne pas contester la recevabilité, la validité ou la force probante du Contrat.

Les éléments de preuve de la formation de ce Contrat seront mis à disposition des parties de manière dématérialisée.

## **ARTICLE 1 : OBJET**

Le Contrat a pour objet de permettre au Bailleur, sous réserve de la déclaration exacte des informations demandées et de la fourniture des documents requis par l'article 8 ci-dessous, de bénéficier au profit du Locataire désigné au préambule, du dispositif Visale conformément aux dispositions du a) de l'article L. 313-3 du CCH, de l'article 7.4.1 de la Convention Etat/Action Logement quinquennale 2018-2022 du 16/01/2018, et de la Convention Etat/UESL du 24/12/2015 avenantée. Le dispositif Visale permet à un Bailleur de bénéficier d'un contrat de cautionnement dématérialisé soumis à l'art 22-1 de la Loi de n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifié par l'article 121 de la Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, par Action Logement Services, lors de la signature d'un bail d'habitation avec un Locataire bénéficiant d'un visa certifié en cours de validité.

Le Contrat est un cautionnement simple régi par les articles 2288 et suivants du Code civil, ce que le Bailleur et la Caution reconnaissent et acceptent.

Le Cautionnement simple est stipulé aux termes du Contrat par la Caution en faveur du Bailleur à la sûreté et à la garantie de toutes les sommes qui pourraient être dues par le Locataire au titre d'un Impayé de loyer et/ou d'une dégradation locative.

Le Contrat régit l'ensemble des relations relatives au Dispositif Visale entre la Caution et le Bailleur.

## **ARTICLE 2 : CONDITIONS D'ELIGIBILITE**

### **2.1 Conditions d'éligibilité communes au Parc Locatif Privé et au Parc Locatif Social ou Assimilé**

Quel que soit le logement, le montant du Loyer mensuel (charges incluses inscrites au bail), doit être inférieur à un plafond d'exclusion, celui-ci ne doit pas excéder 1 300€ quelle que soit la zone géographique, à l'exception de l'Ile de France où le plafond de Loyer charges comprises est fixé à 1 500€.

### **2.2 Conditions d'éligibilité propres au Parc Locatif Privé**

Peuvent être garantis les logements, loués nus ou meublés, à une personne physique dans le cadre d'un bail soumis aux dispositions de la Loi du 6 juillet 1989 à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation constituant la résidence principale du Locataire et situés sur le territoire français (Métropole, DROM<sup>3</sup>, à l'exclusion des COM).

En cas de bail mixte, seule la partie destinée à la résidence principale sera couverte.

Les logements doivent appartenir à des Bailleurs personnes physiques ou à des personnes morales, autres que les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.

Dans ce cadre les logements sont :

- Pour les bailleurs personnes physiques propriétaires seules ou en indivision ou SCI familiales :
  - Logements non conventionnés ;
  - Logements ayant fait l'objet d'une convention au titre des articles L. 321-4 (conventionnement ANAH hors APL) et L. 321-8 (conventionnement ANAH APL) et du R 321-23 du CCH ;
  - Logements ayant fait l'objet d'une convention au titre des articles R 331-17 à R331-21 du CCH (convention PLS personnes physiques) ;
- Pour des bailleurs personnes morales autres que les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux :
  - Logements non conventionnés ;
  - Logements ayant fait l'objet d'un conventionnement APL, au titre de l'annexe I du R 353-90 du CCH, en application de l'article L. 351-2 (3e) (convention PLS institutionnels).

<sup>3</sup> Guadeloupe, Martinique, Mayotte, Guyane, La Réunion

Sont également éligibles les logements en colocation au sens du nouvel article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989, uniquement dans le cadre d'un bail individuel si la colocation comprend plus de deux colocataires.

### 2.3 Parc Locatif Social ou Assimilé

Peuvent être garantis les logements, loués nus ou meublés, à une personne physique constituant la résidence principale du Locataire et situés sur le territoire français (Métropole, DROM<sup>4</sup>, à l'exclusion des COM).

Peuvent être garantis, uniquement s'ils ont vocation à accueillir un étudiant, apprenti ou alternant de 30 ans au plus :

- Les logements appartenant aux organismes HLM et aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion des logements sociaux.
- Les logements appartenant à un organisme public/parapublic (Etat, collectivité territoriale, établissement public, autres établissements agréés) conventionnés à l'APL au sens de l'Article L.351-2 du CCH.

Peuvent être garantis, uniquement s'ils ont vocation à accueillir un jeune de 30 ans au plus :

- Les logements en structures collectives :
  - Logements-foyer au sens de l'article L.633-1 du CCH, à l'exception des pensions de famille définies par le même article
  - Logements conventionnés ou non, situés dans des résidences étudiantes ou universitaires gérés par toute autre personne morale (notamment CROUS).

Sont également éligibles les logements en colocation au sens de l'article L.442-8-4 du CCH, uniquement dans le cadre d'un bail individuel si la colocation comprend plus de deux colocataires.

## ARTICLE 3 : EXCLUSIONS

### 3.1 Exclusions communes au Parc Locatif Privé et au Parc Locatif Social ou Assimilé

**Ne peuvent bénéficier du dispositif Visale sous peine de nullité du contrat :**

### 3.1.1 Les Logements

- Qui ne répondent pas aux caractéristiques de décence fixés à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- En cas de non-respect par le Bailleur de ses obligations légales ou contractuelles à l'égard du Locataire ;
- Pour lesquels le Bailleur a été mis en demeure de faire cesser la mise à disposition aux fins d'habitation de locaux impropres à l'habitation en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou a proposé à la location un logement ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 ou L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation ou d'un arrêté d'insalubrité mentionné aux articles L. 1331-26-1 ou L. 1331-28 du code de la santé publique, sauf lorsque l'autorité responsable a prononcé la mainlevée de l'arrêté ;
- Situés dans les COM<sup>5</sup> ;
- Eligibles à la GARANTIE LOCA-PASS d'Action Logement
- Appartenant à des Bailleurs ayant fait l'objet de fraude avérée au dispositif Visale ou à un autre dispositif Action Logement ou de déchéance de garantie pour négligence grave et avérée.
- Les bateaux-logement (péniches) ou les maisons mobiles (habitations légères de loisir).

### 3.1.2. Les baux :

- Pour lesquels le Bailleur a souscrit une autre garantie pour les risques couverts par le dispositif Visale (caution personne physique, caution personne morale, assurance, ...) et sur la même période que le cautionnement Visale, y compris pour les étudiants et les apprentis ;
- Pour les baux soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée, les baux sans clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du Loyer ou des charges aux termes convenus ;

<sup>4</sup> Guadeloupe, Martinique, Mayotte, Guyane, La Réunion

<sup>5</sup> Saint-Pierre et Miquelon, Polynésie Française, Saint-Barthélemy, Nouvelle-Calédonie, Saint-Martin, Wallis et Futuna

- Pour lesquels, au moment de l'entrée dans les lieux l'identité du titulaire ou co-titulaire diffère de celle figurant sur le visa délivré ;
- Pour lesquels le montant du Loyer est non conforme aux montants de loyer (minimum et/ou maximum) figurant au visa
- Dont le(s) titulaire(s) Locataire(s) est un ascendant ou descendant direct du Bailleur jusqu'au 2ème degré ;
- Dont la date d'effet est postérieure au 1er du mois suivant la date de fin de validité du visa.
- Faisant immédiatement suite à un bail précédemment signé par le même Bailleur avec le(s) même Locataire(s) en place pour le même logement à l'exception des baux meublés consentis à un étudiant d'une durée de 9 mois.
- Ne se situant pas sur le(s) territoire(s) d'agrément de l'organisme d'intermédiation locative demandeur du contrat de cautionnement (uniquement pour les contrats de cautionnement relevant des organismes d'intermédiation locative).
- Les visas nuls ou expirés (date de validité expirée) à la date de signature du bail.

### **3.2 Exclusions spécifiques au Parc Locatif Privé**

**Ne peuvent bénéficier du dispositif Visale sous peine de nullité du contrat les logements :**

- Appartenant à un organisme HLM ou à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ;

### **3.3 Exclusions spécifiques au Parc Locatif Social ou Assimilé**

**Ne peuvent bénéficier du dispositif Visale sous peine de nullité du contrat les logements :**

- Appartenant à une résidence Hôtelière à Vocation Sociale (RHVS) au sens de l'article L.631-11 du CCH ;
- Qui répondent à la définition de « résidence touristique » au sens de l'article D.321-1 du code du tourisme ;

## **ARTICLE 4: MONTANT GARANTI ET DUREE DE LA GARANTIE**

### **4.1 Parc Locatif Privé**

A compter de la date d'effet du bail, ou à défaut de sa date de signature, le contrat de cautionnement couvre 36 Impayés de Loyer maximum sur la durée totale du bail renouvellement éventuel inclus.

### **4.2 Parc Locatif Social ou Assimilé**

A compter de la date d'effet du bail, et à défaut de la date de signature, le cautionnement couvre 9 Impayés de Loyer sur la durée totale du bail, renouvellement éventuel inclus .

## **ARTICLE 5: MODALITES FINANCIERES**

Le Dispositif Visale est gratuit.

## **ARTICLE 6: DEROULEMENT DE LA DEMANDE EN LIGNE**

Après création de son Compte Utilisateur, le bailleur a réalisé via l'espace personnel dont il dispose, une demande en ligne de contrat de cautionnement qui s'est déroulée en plusieurs étapes distinctes, chacune ayant nécessité une validation pour passer à l'étape suivante.

Etape 1 : Le Bailleur a saisi différentes informations concernant son identité, le logement loué, et le bail conclu avec le Locataire. Le Bailleur a utilisé le numéro unique de visa certifié de son futur locataire pour procéder à sa demande de cautionnement Visale.

Le Bailleur s'est engagé sur l'honneur et a garanti la validité des informations saisies à défaut de quoi il a compris que le Contrat serait nul et ne pourrait être mis en œuvre.

Le Bailleur a pris également connaissance que ces données font l'objet d'un traitement informatique ayant pour principale finalité la conclusion du présent contrat de cautionnement et sa mise en jeu et destiné à la Caution, l'organisme de recouvrement et l'APAGL. Le Bailleur a pris également connaissance de ses droits en application de la Loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 modifiée en 2004.

Etape 2 : Le Bailleur a pris connaissance des conditions du contrat de cautionnement, et s'est engagé à s'y conformer.

Le Bailleur a déclaré et garantit avoir compris les obligations de la Caution.

Le Bailleur a déclaré et garantit avoir compris et accepté les conditions de mise en jeu de la Caution.

Etape 3 : La demande de contrat de cautionnement a fait l'objet d'un récapitulatif reprenant tous les éléments nécessaires pour la création du Contrat. Le projet de Contrat émis a permis au Bailleur d'en prendre amplement connaissance.

Etape 4 : Le Bailleur a accepté en ligne le projet de Contrat pour confirmer ainsi sa demande de Cautionnement Visale en cliquant sur le bouton prévu à cet effet.

Etape 5 : Le Bailleur dispose de son contrat de cautionnement Visale définitif, validé par la Caution, dans son espace personnel, il peut l'imprimer.

Le Bailleur reconnaît avoir respecté le déroulement de sa demande en ligne telle qu'indiqué ci-dessus.

## **ARTICLE 7: PREUVE DE L'ENGAGEMENT**

Le Site garantit la confidentialité et l'intégrité des données ainsi que leur fiabilité. Les enregistrements informatiques font foi de leur contenu jusqu'à preuve contraire.

Le Bailleur disposera du projet de Contrat (et le cas échéant du projet de quittance subrogative) lui permettant d'en prendre amplement connaissance avant acceptation. Après acceptation de ce projet, le Bailleur disposera du Contrat dans sa version définitive validé par les deux Parties. Il est conseillé au Bailleur d'imprimer ou de télécharger le Contrat et de le conserver.

Le Bailleur et la Caution acceptent et reconnaissent la parfaite validité du présent Contrat conclu par voie dématérialisée. L'acte de cautionnement dématérialisé Visale n'étant pas inclus dans le bail, la caution n'a pas à signer le bail.

## **ARTICLE 8: ENGAGEMENT DES PARTIES**

### **8.1 Engagement du Bailleur**

Le Bailleur reconnaît la sincérité et l'exactitude des informations et de ses déclarations faites en ligne sur le Site ayant donné lieu à l'élaboration du présent contrat. Il s'engage à tenir à jour sans délai toutes les données relatives à sa situation, à celle du logement et du bail.

En cas de renoncement au bail ou de sortie du ou des locataires en l'absence de mise en jeu, il doit actualiser le contrat de cautionnement via son espace personnel et « actualiser mon contrat ».

Pour les autres cas (exemple : décès du locataire, modification du bail, résiliation d'un mandat de gestion...), le Bailleur doit utiliser dans son espace personnel, la rubrique « Pour répondre à vos questions » et « Mise à jour des informations du contrat »).

Il s'engage sur simple demande de la Caution à produire la copie du bail.

**Le Bailleur déclare et garantit qu'il satisfait aux conditions d'éligibilité du cautionnement Visale, conformément aux dispositions prévues à l'article 2 (dont notamment la date d'effet du bail fixée au plus tard le 1er du mois suivant la date de fin de validité du visa et le bail signé avant la fin de validité du visa certifié) et au respect des exclusions indiquées à l'article 3 du présent contrat. Le Bailleur déclare qu'il souscrit à la garantie Visale avant la signature du bail.**

**Si le bail est signé par plusieurs bailleurs, le bailleur qui valide le présent contrat, déclare agir pour son propre compte et avoir l'autorisation et la capacité juridique de contracter pour le compte de l'ensemble des propriétaires bailleurs et accepte sous sa responsabilité l'ensemble des stipulations du contrat et des obligations qui incombent à tous les propriétaires bailleurs.**

**L'inexactitude des déclarations et le non-respect des conditions ci-dessus énoncées rendront nul le contrat de cautionnement et entraîneront ainsi l'absence de versement par la Caution au Bailleur et de recouvrement des Impayés de loyer auprès du Locataire par la Caution.**

Le Bailleur s'engage par ailleurs à respecter les différentes conditions, obligations et procédures du présent Contrat, ci-après :

### Au moment de l'Impayé de loyer

**Lors de sa déclaration des Impayés de loyer sur le Site via son espace personnel, le Bailleur s'engage à fournir des informations exactes et complètes ainsi que les différents documents demandés en ligne justifiant de sa situation et de ses actions réalisées avant et au moment de la mise en jeu de la caution (dont le justificatif de propriété, le bail, son RIB...). D'autres pièces peuvent être demandées pour justifier de sa situation et ses actions. Il garantit la validité des informations saisies à défaut de quoi il comprend qu'il perdra le bénéfice de la Caution.**

- Dès la survenance de l'Impayé de loyer, le Bailleur s'engage à relancer le Locataire, par lettre simple.

- A compter de la constitution de l'Impayé de loyer permettant la mise en jeu de la caution :
  - A défaut de régularisation par le Locataire, le Bailleur s'engage au plus tard dans les 15 jours calendaires à adresser au Locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception une mise en demeure de régler sous huitaine.
  - Le Bailleur s'engage dans un délai de 30 jours calendaires à en informer la Caution en déclarant l'Impayé via son espace personnel.
- En cas de nouvel Impayé de Loyer, s'ajoutant à la dette du Locataire ayant généré la mise en jeu de la Caution, le Bailleur dispose d'un délai de 15 jours calendaires à compter de la date d'exigibilité du loyer pour effectuer via le Site une déclaration complète et détaillée de l'impayé dont il demande la prise en charge. Il s'engage à fournir toute pièce demandée, dans ce même délai.
- Le Bailleur s'engage à fournir à la Caution via le Site, dans un délai de 60 jours calendaires à compter de la remise des clés par le Locataire ou de l'état des lieux de sortie ou de la reprise des lieux par un mandataire, le solde de tout compte remis à son Locataire.
- Le Bailleur s'engage à actualiser trimestriellement la dette du Locataire, sur le Site, dans un délai de 105 jours calendaires à compter de la date du dernier impayé de loyer déclaré.
- Le Bailleur s'engage à informer la Caution à tout moment ou au plus tard aux échéances prévues, de tout évènement impactant le suivi du dossier (nouvel Impayé, encaissement direct de fonds de la part du Locataire, départ ou abandon du logement, ...).

**Le non-respect de ces conditions peut entraîner le refus de prise en charge, ou une prise en charge partielle, des Impayés de loyer concernés :**

**En cas de déclaration ou de complétude de déclaration effectuée au-delà du délai de 30 jours calendaires et sans excéder 60 jours calendaires suivant la constitution de l'Impayé total ou Partiel, la Caution peut être activée. Toutefois une franchise équivalente aux sommes déclarées en retard sera appliquée.**

**Au-delà de 60 jours calendaires, une déchéance totale de la Caution est appliquée.**

**En cas de nouvel Impayé de loyer (Impayés de loyer subséquents consécutifs ou non) et pour un solde de tout compte, le dépassement du délai de 15 ou 60 jours calendaires est assorti d'une franchise égale au montant déclaré en retard.**

**La déclaration de nouveaux Impayés de loyer n'est possible que si le Bailleur a procédé à l'actualisation de la dette du Locataire, au plus tard chaque trimestre, et sous réserve du respect des délais de déclaration d'impayé tels que définis ci-dessus.**

#### Paiement par la Caution et Subrogation

Après instruction de la demande de prise en charge des impayés de loyer, la Caution mettra à disposition du Bailleur dans son espace personnel un projet de Quittance Subrogative précisant le montant des sommes à lui régler. Le Bailleur pourra le télécharger et l'imprimer lui permettant d'en prendre amplement connaissance avant validation.

Pour obtenir le règlement de ces sommes, le Bailleur devra dans le délai de 15 jours calendaires valider en ligne le projet de Quittance Subrogative en cliquant sur le bouton prévu à cet effet. Le Bailleur disposera alors de sa Quittance subrogative définitive, signée par la Caution, dans son espace personnel et pourra l'imprimer ou la télécharger pour la conserver.

Sans préjudice des autres recours légaux, conformément à l'article 2306 du Code Civil, dès lors que la Caution aura payé au Bailleur les sommes impayées par le Locataire, la Caution, sera subrogée au Bailleur dans tous ses droits et actions sur les sommes versées par elle. La subrogation permettra à la Caution d'agir en recouvrement des sommes versées, en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire et/ou en résiliation judiciaire du bail, ainsi qu'en fixation de l'indemnité d'occupation. Le Bailleur renonce par ailleurs à se prévaloir des dispositions de l'article 1252 du Code civil instituant un droit de préférence au profit du subrogeant.

Après règlement, toutes les sommes recouvrées par le Bailleur ou la Caution sont acquises à la Caution à hauteur du montant de sa subrogation. **Toute somme que le Bailleur reçoit, acquise à la Caution en vertu de cette subrogation, doit lui être reversée dans les 10 (dix) jours calendaires de son encaissement.**

**Le Bailleur s'engage à ne pas s'opposer aux actions diligentées par la Caution, sauf à perdre tout ou partie de ses droits au Dispositif Visale.**

**Au cas où le Bailleur empêcherait d'une quelconque façon la Caution d'exercer sa subrogation, les sommes versées au titre de l'Impayé de loyer devront être restituées à la Caution. Cette restitution devra intervenir dans les 10 (dix) jours calendaires de la réception de la demande de reversement faite par la Caution.**

#### Tiers payant

Le Bailleur est tenu de demander le règlement en tiers payant si le Locataire bénéficie d'une aide au logement, dès la réception de l'information par la CAF.

**Le non-respect de cette condition engendra la suspension par la Caution de tout paiement sur les nouvelles déclarations d'Impayés de loyer par le Bailleur jusqu'à son obtention du tiers-payant, voire refusera la garantie au-delà d'un délai de 60 jours calendaires.**

#### Imputation des paiements après activation de la Caution

En cas de mise en jeu de la garantie, tous les règlements que le locataire adressera directement au Bailleur s'imputeront par priorité sur les loyers en cours, le Bailleur reversera à la Caution toutes les sommes excédentaires aux loyers en cours.

#### Mandat de gestion

Le mandataire est tenu de remettre au propriétaire une copie du contrat de cautionnement Visale dès sa signature. Lorsque le mandataire manque à son obligation de remise ou effectue une remise tardive du contrat de cautionnement Visale au propriétaire, sa responsabilité est susceptible d'être engagée. En cas d'expiration ou de résiliation du contrat de mandat, le Bailleur devra en aviser la Caution immédiatement par le biais de son espace personnel (« Pour répondre à vos questions », « Mise à jour des informations du contrat »). Le Bailleur doit transmettre à la Caution l'adresse mail du propriétaire bailleur (et/ou l'adresse mail du nouveau mandataire s'il dispose de cette information).

#### Utilisation des codes confidentiels

Les codes d'accès qui sont fournis au Bailleur pour lui permettre de s'identifier et de se connecter au Site sont personnels et confidentiels. En conséquence, le Bailleur est entièrement responsable de l'utilisation des codes d'accès le concernant. Toute connexion au Site ou transmission de données effectuées au moyen des codes d'accès du Bailleur sera enregistrée.

**Le Bailleur est garant de l'exactitude des informations fournies et en sera seul responsable si ces dernières sont erronées, incomplètes ou obsolètes. La Caution se réserve le droit d'engager par ailleurs toute action à l'encontre du Bailleur, notamment judiciaire, qu'elle jugerait utile en cas de déclaration erronée ou mensongère sur le Site ou justificatifs produits, et/ou de manœuvres frauduleuses lors de l'application du Contrat.**

**Dans cette hypothèse, le Bailleur perdra le bénéfice du Dispositif Visale et devra rembourser à la Caution la totalité des sommes perçues, et sera déchu de la possibilité de souscrire un nouveau contrat de cautionnement du dispositif Visale.**

## 8.2 Engagement de la Caution

#### Au moment de la demande de contrat de cautionnement formulée par le Bailleur

La Caution s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour assister les Bailleurs dans toutes leurs démarches afin de bénéficier du Dispositif Visale. La Caution se réserve le droit de vérifier l'éligibilité du Bailleur au moment de sa demande de contrat de cautionnement Visale.

#### Au moment de l'Impayé

Les modalités de mise en jeu de la garantie sont définies ci-après.

La première mise en jeu de la garantie ne peut intervenir que dans les cas suivants :

- Soit, à la constitution de l'Impayé de loyer total : après le 2ème 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, si le cumul des Impayés partiels, consécutifs ou non, dépasse 1 mois de Loyer, aides au logement perçues par le Bailleur, déduites.
- Le dépôt de garantie n'est pas couvert au titre du contrat de cautionnement.

Les Impayés de loyer subséquents, consécutifs ou non, devront être déclarés mensuellement par le Bailleur via le Site.

La Caution s'engage à régler l'intégralité des Impayés de Loyer ainsi déclarés sous réserve du respect par le Bailleur de l'ensemble des conditions du présent contrat. Aucune somme réclamée au titre du dépôt de garantie, de pénalité ou indemnités par le Bailleur au Locataire ne sera prise en charge par la Caution.

La Caution règlera les Impayés de loyers, totaux ou partiels, dans la limite de couverture définie à l'article 4 du présent contrat.

Dès la déclaration de l'Impayé de loyer, la Caution s'engage à :

- Instruire la demande de prise en charge des Impayés de loyer déclarés.
- Verser au Bailleur le montant des Impayés de loyer déclarés.
- Informer les Locataires des déclarations d'Impayés de loyer, ainsi que des conséquences de cette déclaration et notamment de la possibilité pour le Locataire de proposer un plan de remboursement par le biais du Site.
- Etudier des solutions permettant au Locataire de rester dans les lieux ou de trouver un logement plus adapté à ses ressources.
- Procéder aux actions contentieuses de recouvrement et/ou d'expulsion.
- Informer régulièrement le Bailleur des procédures contentieuses en cours par le biais du Site.

Le processus de mise en jeu de la Caution s'applique jusqu'à la date de récupération effective du logement dans la limite de la durée de couverture des impayés de Loyer prévu à l'article 4 du Contrat de cautionnement. Dans le respect des termes du bail, la récupération effective du logement est caractérisée par l'une des situations suivantes :

- Remise des clés par le Locataire ou un mandataire ;
- Etat des lieux de sortie contradictoire ;
- Constat d'huissier d'état des lieux de sortie ;
- Procès-verbal de reprise par huissier ;
- Décès du locataire dans les cas où ce décès met fin au bail en application de la législation.

S'agissant des actions contentieuses engagées à l'encontre du Locataire par la Caution pour le recouvrement de sa dette, et/ou la résiliation/ constatation éventuelle de l'acquisition de la clause résolutoire, et/ou en résiliation judiciaire du bail, le Bailleur aura la possibilité de s'adjoindre à la procédure engagée par la Caution.

## **ARTICLE 9: FIN DU CONTRAT**

### **9.1 Arrivée du terme**

#### **9.1.1 Parc Locatif Privé**

Le Contrat prend fin automatiquement à l'issue du règlement du 36ème Impayé de Loyer, telle que visé à l'article 4.1 ci-dessus.

#### **9.1.2 Parc Locatif Social ou Assimilé**

Le Contrat prend fin automatiquement à l'issue du règlement du 9ème Impayé de Loyer, telle que visé à l'article 4.2 ci-dessus.

### **9.2 Résiliation de plein droit**

Le bénéfice du Dispositif Visale cesse de plein droit en cas de :

- Décès du Locataire si celui-ci met fin au bail ;
- Manquement du Bailleur portant préjudice à la Caution ou manquement à l'une des dispositions du présent Contrat ;
- Fraude ou fausse déclaration du Bailleur ;
- Départ du Locataire garanti, suite à un congé délivré par le Locataire ou le Bailleur ou suite à la résiliation judiciaire du bail ayant donné lieu à expulsion ;
- De changement de Locataire ou ajout de Locataire ;
- Toute modification du bail par voie d'avenant (ex : changement de Locataire) hors application de dispositions légales ou réglementaires et à l'exception d'un avenant en cas de décès du bailleur

### **9.3 Résiliation par la Caution**

En cas de violation ou d'inexécution de l'une quelconque des obligations du présent Contrat, la Caution aura la faculté de résilier son cautionnement sans délai, sans préjudice de son droit de demander réparation de l'intégralité de son préjudice.

## **ARTICLE 10: INTUITU PERSONAE**

Le Contrat est strictement personnel au propriétaire bailleur, il ne pourra faire l'objet de la part de celui-ci d'aucune cession ou transmission, sous quelque forme que ce soit, sous peine d'être résilié de plein droit, sauf en cas de décès du propriétaire bailleur.

En cas de vente ou de transmission du logement suite au décès du propriétaire bailleur, la Caution continuera à être engagée vis-à-vis du nouveau propriétaire bailleur du logement loué dans les termes, durée et conditions du Contrat, selon les stipulations de l'article 4 ci-dessus. La Caution devra être informée de ce changement de propriétaire bailleur (qualité, nom, adresse).

En cas de mandat de gestion, la modification de l'identification du mandataire ou la reprise en direct de la gestion du bail par le propriétaire bailleur ne mettra pas fin au présent contrat, le propriétaire bailleur ou le nouveau mandataire sera alors titulaire des droits et obligations du contrat.

#### **ARTICLE 11: CONVENTION DE PREUVE**

Dans le cadre du Contrat, les Parties s'accordent sur la valeur probante du courrier électronique.

Les Parties s'engagent à ne pas contester la recevabilité, la validité ou la force probante des éléments susvisés. Ainsi, les éléments considérés constituent des preuves et, s'ils sont produits comme moyen de preuve par l'une ou l'autre des parties dans toute procédure contentieuse ou autre, ils seront recevables, valables et opposables entre les Parties de la même manière, dans les mêmes conditions et avec la même force probante que tout document contractuel signé par les Parties.

#### **ARTICLE 12: DECLARATION ET GARANTIES**

Le Bailleur atteste sur l'honneur avoir pris connaissance des informations portées à sa connaissance sur le Site dans le cadre du processus de génération du Contrat notamment s'agissant des obligations de la Caution et des conditions de mise en œuvre du cautionnement. Le Bailleur déclare exacts sur l'honneur et garantit les renseignements indiqués afin de bénéficier du Dispositif Visale.

Le Bailleur comprend et garantit que les informations saisies par lui doivent être exactes à défaut de quoi le Contrat serait nul et non avenue et ne pourrait être mis en œuvre. En outre, en vertu de l'article 441-6 du Code pénal, le Bailleur pourrait être puni de deux ans d'emprisonnement et de 30 000€ d'amende.

Le Bailleur comprend que le Dispositif Visale est exclusif, pour le même logement, d'une garantie de même nature qu'il aurait pu ou serait susceptible de souscrire.

Le Bailleur déclare avoir connaissance que l'octroi ou la souscription actuelle ou future de telles garanties est susceptible d'entraîner la caducité du Dispositif Visale et obligera le Bailleur à procéder au remboursement des sommes qui lui auraient d'ores et déjà été versées par la Caution pour le compte du Locataire.

Le Bailleur déclare que le Locataire n'est pas un de ses ascendants ou descendants directs jusqu'au 2<sup>e</sup> degré.

Le Bailleur déclare avoir pris connaissance du fait que la Caution bénéficie d'une subrogation en vertu de l'article 2306 du Code civil pour le recouvrement amiable et judiciaire des créances issues du présent Contrat et la résiliation du bail.

#### **ARTICLE 13 : UTILISATION DES DONNEES PERSONNELLES ET RESPECT DE LA VIE PRIVEE**

La Caution se conforme strictement aux lois en vigueur sur la protection de la vie privée et des libertés individuelles et notamment à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, modifiée par la loi n°2018-493 du 20 juin 2018, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, et le Règlement européen n°2016-679 du 27 avril 2016 applicable à compter du 25 mai 2018.

Le Bailleur convient toutefois que les informations et données le concernant sont nécessaires à la gestion de son Compte Utilisateur et à la conclusion et l'exécution du Contrat et qu'elles pourront ainsi être conservées par la Caution.

En utilisant le Site et le Dispositif Visale, le Bailleur consent à l'utilisation par la Caution et ses partenaires dans la mise en œuvre du recouvrement des Impayés de loyer des données personnelles le concernant et qu'il a communiqué, ou qui sont collectées via le fonctionnement du Site.

A ce titre, les données et informations nominatives transmises par le Bailleur sont destinées exclusivement aux services de la Caution et ses partenaires dans la mise en œuvre du recouvrement des Impayés de loyer.

Elles pourront également faire l'objet d'un traitement par la Caution à des fins d'études statistiques ou d'information du bailleur et en vue de répondre à ses obligations légales et réglementaires notamment en matière de prévention de la fraude et de la lutte anti blanchiment des capitaux et de la prévention du financement du terrorisme.

Vos données personnelles sont couvertes par le secret professionnel auquel la Caution est tenue. Toutefois, ces informations pourront faire l'objet d'une communication à des tiers pour répondre aux demandes éventuelles d'un organisme de contrôle judiciaire ou administratif ou satisfaire aux obligations légales et réglementaires.

Elles ne seront en aucun cas adressées à des tiers à des fins de publicité et de promotion sans l'accord préalable écrit du Bailleur.

En application des dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, modifiée par la loi n°2018-493 du 20 juin 2018, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et du Règlement européen n°2016-679 du 27 avril 2016 applicable à compter du 25 mai 2018, le Bailleur dispose d'un droit d'opposition, d'accès, de rectification et de suppression des données personnelles le concernant.

Le Bailleur peut exercer ce droit à tout moment en adressant un courrier à l'APAGL (10/16 rue Brancion 75 015 PARIS) gestionnaire du site [www.visale.fr](http://www.visale.fr).

#### **ARTICLE 14 : DISPOSITIONS GENERALES**

En cas de nullité de l'une quelconque des dispositions des présentes, les Parties chercheront de bonne foi des dispositions équivalentes valables.

En tout état de cause, les autres dispositions demeureront en vigueur. Le présent Contrat exprime l'intégralité des obligations des Parties.

Aucun document ne peut engendrer d'obligations nouvelles dès lors qu'il ne fait pas l'objet d'un avenant signé par les Parties.

Toute modification de l'une quelconque des stipulations du Contrat ne sera valablement prise qu'après commun accord des Parties et fera l'objet d'un avenant signé par les représentants des Parties dûment habilités.

Le fait par l'une ou l'autre des Parties d'omettre en une ou plusieurs occasions de se prévaloir d'une ou plusieurs stipulations du Contrat, ne pourra en aucun cas impliquer une renonciation par la Partie intéressée à s'en prévaloir ultérieurement.

#### **ARTICLE 15 : MEDIATION**

Tout litige entre le Bailleur et la Caution pourra faire l'objet de la procédure de médiation prévue à l'article L.316-1 du code monétaire et financier, soit par internet ([www.actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr)), soit par courrier recommandé avec accusé de réception à l'adresse suivante : Action Logement Services - Service réclamation - 1, square Chaptal ; 92309 Levallois-Perret Cedex.

La Caution, après avoir accusé réception, dans un délai de 10 jours ouvrables, de la saisine par internet ou du courrier reçu, s'engage à répondre au bailleur dans un délai de 60 jours à compter de la date de réception de la réclamation.

En cas de désaccord persistant ou en l'absence de réponse, conformément l'article L.316-1 du Code monétaire et financier, le bailleur disposera de la faculté de faire appel gratuitement au médiateur de l'association française des sociétés financières (ASF) soit par voie électronique ([www.asf-france.com](http://www.asf-france.com)), soit en adressant un courrier à l'adresse suivante : Monsieur le médiateur de l'ASF - 75854 Paris Cedex 17. Le médiateur disposera alors d'un délai de 90 jours pour répondre à la demande du bailleur à compter de la date de la notification mentionnée à l'article R.612-2 du Code de la consommation. Le médiateur peut prolonger ce délai, à tout moment, en cas de litige complexe. Il en avise immédiatement les parties.

En cas de non conciliation, le tribunal d'instance territorialement compétent connaît des litiges nés à l'occasion de la conclusion, l'exécution et l'interprétation du présent contrat.

#### **ARTICLE 16 : AUTORITE DE CONTROLE**

La Caution, en vertu de l'article L.342-2 du CCH, est soumise au contrôle et à l'évaluation de l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) située 1, rue du Général Leclerc ; 92800 Puteaux ([www.ancols.fr](http://www.ancols.fr)).

L'autorité chargée du contrôle des établissements de crédit est l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) située 4 place de Budapest CS 92459 - 75436 Paris cedex 09 ([www.acpr.banque-france.fr](http://www.acpr.banque-france.fr)).

La direction du ministère de l'Economie chargée de contribuer à l'efficacité économique, au bénéfice des consommateurs, est la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) située 59, boulevard Vincent Auriol ; 75013 Paris Cedex 13.

#### **ARTICLE 17 : ELECTION DE DOMICILE**

La Caution élit domicile en son siège social.

Le Bailleur élit domicile à l'adresse de son domicile.

Le locataire élit domicile dans les lieux loués objet du cautionnement.

En cas de litige relatif à l'exécution du Contrat, il est rappelé que le tribunal compétent est le tribunal d'Instance dans le ressort duquel se trouve le logement loué.

## ARTICLE 18 : DEGRADATIONS LOCATIVES

### 18.1 Définition

Les dégradations locatives désignent les dommages imputables au Locataire lors de son occupation des lieux loués ou occasionnés par son expulsion rendant nécessaire des travaux de remise en état supérieurs au montant du dépôt de garantie.

### 18.2 Champ d'application

Les dispositions du présent Article s'appliquent aux logements du Parc Locatif Privé tels que définis à l'Article 2.2 du Contrat.

### 18.3 Preuve des dégradations

Les dégradations locatives sont constatées au départ du Locataire par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par acte d'huissier.

En l'absence d'état des lieux d'entrée, il n'y aura pas de prise en charge des dégradations locatives.

En l'absence d'état des lieux de sortie contradictoire, le bailleur fera établir, à ses frais, dans un délai de 15 jours maximum après la date légale de récupération du bien un constat d'huissier mentionnant les dégradations imputables au locataire.

### 18.4 Déclaration à la Caution

Le bailleur doit réclamer au(x) locataire(s) par courrier recommandé avec AR le paiement des dégradations locatives dans un délai de 30 jours suivant sa sortie des lieux ou de la récupération effective du logement. A défaut de paiement, le bailleur doit déclarer dans un délai de 30 jours sa demande de prise en charge de dégradations locatives à Visale ; La récupération effective du logement est caractérisée par l'une des situations suivantes : la remise des clés, l'état des lieux de sortie contradictoire, le PV de constat de sortie, de reprise ou d'abandon, le décès du locataire dans les cas où le décès met fin au bail en application de la législation.

Les demandes de prise en charge de dégradations locatives toujours incomplètes, y compris état des dommages et dépenses de réparation, au delà d'un délai de 90 jours calendaires qui suivent la récupération effective du logement, ne sont pas prises en charge par la Caution.

Le Bailleur devra fournir à l'appui de sa demande de prise en charge les éléments suivants téléversés sur le site visale.fr et dans l'espace personnel du Bailleur Etat des dommages :

- Etats des lieux contradictoires d'entrée et de sortie, ou du constat d'huissier, solde de tout compte transmis au locataire détaillant les dommages imputables à son occupation, la nouvelle adresse du locataire.
- Dépenses de réparation : Factures d'entreprise mentionnant l'adresse du logement ou ticket de caisse de matériaux, accompagné de la facture correspondante, en liaison avec les dégradations déclarées.
- Bail.

### 18.5 Montant et modalités de prise en charge par la Caution

La prise en charge intervient selon les dispositions et conditions indiquées à l'article 8.1 du Contrat, et selon les modalités ci-dessous.

Les Dégradations Locatives sont prises en charge, à concurrence d'un montant maximum de deux mois de loyer et charges, inscrits au bail, en complément du dépôt de garantie (à l'exception du bail mobilité qui se caractérise par l'absence de dépôt de garantie) ;

Si le montant des dommages est inférieur ou égal au dépôt de garantie perçu par le Bailleur, aucune prise en charge ne sera versée au Bailleur.

La prise en charge est calculée sur la base des frais de remise en état imputables au Locataire déduction faite de la vétusté établie :

- Selon les dispositions prévues au bail.
- A défaut, sur la base de 6% l'an, avec un maximum de 50% et appliquée à partir de la date de construction ou de réfection du lot locatif concerné.

La vétusté s'entend comme l'état d'usure ou de dégradation résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement.

Quand l'état des lieux d'entrée fera apparaître une remise à neuf du bien, et à défaut de pouvoir fournir les justificatifs nécessaires, il sera considéré que le point de départ pour le calcul de la vétusté sera la date de prise d'effet du bail.

En l'absence de justificatifs, il sera appliqué la vétusté maximale.

### 18.6 Exclusions

- Le défaut d'entretien, l'usure normale, la vétusté, les dommages causés aux espaces verts, aménagements extérieurs, arbres, plantations, éléments de clôture et de fermeture de terrains privatifs ;
- Les dommages causés aux biens mobiliers (meubles meublants) et aux éléments d'équipement qui peuvent être enlevés ou démontés sans les détériorer ou détériorer leur support ;
- Les dommages causés par la transformation des lieux loués, autorisée par le Bailleur ;

- Les dégradations commises par Le Locataire sur les parties communes.
- Les dommages relevant d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât des eaux et plus généralement toute forme de dommages atteignant directement ou indirectement les locaux loués et pris en charge au titre d'un contrat du contrat multirisques habitation.
- Les dommages occasionnés par un vice, un défaut ou une malfaçon, relatifs au bâtiment.
- La survenance d'un cataclysme pris en compte par la loi sur les catastrophes naturelles ou non.
- Une déclaration d'insalubrité ou de mise en état de péril des locaux loués.
- Les dommages non imputables au locataire.
- Les dommages d'un montant inférieur ou égal au dépôt de garantie versé par le Locataire.

### **18.7 Subrogation de la Caution au titre de la Dégradation Locative**

Sans préjudice des autres recours légaux, conformément à l'article 2306 du Code Civil, dès lors que la Caution aura payé au Bailleur les frais de remise en état, la Caution, sera subrogée au Bailleur dans tous ses droits et actions sur les sommes versées par elle. La subrogation permettra à la Caution d'agir en recouvrement des sommes versées. Le Bailleur renonce par ailleurs à se prévaloir des dispositions de l'article 1252 du Code civil instituant un droit de préférence au profit du subrogeant. Après règlement, toutes les sommes recouvrées par le Bailleur ou la Caution sont acquises à la Caution à hauteur du montant de sa subrogation. Toute somme que le Bailleur reçoit, acquise à la Caution en vertu de cette subrogation, doit lui être reversée dans les 10 (dix) jours calendaires de son encaissement.

## **ARTICLE 19 : BAIL MOBILITE**

### **19.1 Champ d'application**

Le présent article s'applique exclusivement lorsque le Bailleur a souscrit un bail meublé soumis aux articles 25-12 à 25-18 de la n° 89-462 du 6 juillet 1989 avec un Locataire justifiant, à la date de prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique prévu au II de l'article L. 120-1 du code du service national, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.

Les définitions et les dispositions des Articles 1 à 18 du Contrat s'appliquent en complément des dispositions du présent Article, à l'exception des Articles 4 et 9.1.

La condition de résidence principale définie à l'Article 2.2. ne s'applique pas dans le cadre d'un bail mobilité.

Seuls sont concernés les logements du Parc Locatif Privé tels que définis à l'Article 2.2.

La condition prévue au paragraphe 2 de l'article 3.1.2

relatif à la clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat, ne s'applique pas dans le cadre d'un bail mobilité.

Sur demande de la Caution, Le Bailleur devra fournir les justificatifs attestant du respect des dispositions prévues à l'Article 19.1, notamment celles relatives à l'éligibilité du locataire au bail mobilité.

### **19.2 Durée du contrat et montant garanti**

Par dérogation à l'Article 4 ci-dessus, à compter de la date d'effet du bail, ou à défaut de sa date de signature, le contrat de cautionnement couvre 10 Impayés de Loyer maximum sur la durée totale du bail éventuellement modifiée une fois par avenant sans que la durée totale du contrat ne dépasse dix mois.

### **19.3 Fin du Contrat**

Le Contrat prend fin à l'arrivée du terme du bail mobilité initial ou modifié soit pour une durée minimale d'un mois et d'une durée maximale de dix mois.

### **19.4 Résiliation de plein droit**

En complément des dispositions prévues à l'Article 9.2 et 9.3, le bénéfice du Dispositif Visale cesse de plein droit en cas de non-respect des dispositions prévues à l'article 19.1.

### **19.5. Dégradations Locatives**

Les Dégradations Locatives sont prises en charge par la Caution dans les conditions définies à l'Article 18 du présent contrat.

## **ARTICLE 20 : LOUER POUR L'EMPLOI**

### **20.1 Champ d'application**

Le présent article s'applique exclusivement lorsque le Bailleur a souscrit un contrat Louer Pour l'Emploi avec Action Logement Services, en cours de validité. Les définitions et les dispositions des Articles 1 à 18 du Contrat s'appliquent en complément des dispositions du présent article.

### **20.2 Résiliation de plein droit**

En complément des dispositions prévues à l'Article 9.2 et 9.3, le bénéfice du Dispositif Visale cesse de plein droit en cas de non-respect des dispositions prévues à l'article 20.1.

### **20.3 Dégradations Locatives**

Les Dégradations Locatives sont régies par les dispositions de l'Article 18 du présent contrat lorsque le Bailleur a signé un contrat Louer Pour l'Emploi (sécurisation, sécurisation +, rénovation et rénovation +) avec Action Logement Services en cours de validité. Par dérogation à l'article 18, la prise en charge intervient à concurrence d'un montant maximum ne pouvant dépasser 8000 euros TTC pour un bail nu et 3000 euros TTC pour un bail meublé déduction faite d'une franchise équivalente au montant du dépôt de garantie prévu au bail, dépôt de garantie réglé ou non.

**La caution**

**Pour Action Logement Services**

19/21 quai d'Austerlitz 75013 Paris

**Le Bailleur**

DELPY Patrice

55 chemin du Chapitre - Bât B N2 31100  
TOULOUSE

PROJET

**Annexe : Modèle de quittance subrogative**

**1 Contexte**

Action Logement Services au titre du dispositif de cautionnement Visale s'est porté caution simple du paiement des loyers dus par le/les locataire(s) au bailleur ou au mandataire du bailleur.

Suite à la défaillance du/des locataire (s), le bailleur ou le mandataire du bailleur a saisi Action Logement Services au titre du dispositif Visale afin que les loyers dus par le/ les locataire(s) soient payés par Action Logement Services en sa qualité de caution.

Dans ce cadre, le présent document valant quittance subrogative retrace les différents paiements faits par Action Logement Services au bailleur ou au mandataire du bailleur pour le compte du/des locataire(s) en situation d'impayé.

Conformément aux termes des articles 1346 et suivants et 2306 du Code Civil, dont ci-après l'énoncé, Action Logement Services est subrogé dans tous les droits, actions issus du contrat de bail et de ses annexes et privilèges de bailleur, du bailleur ou du mandataire du bailleur à l'encontre du ou des locataires défaillants. Cette subrogation, visant le recouvrement des loyers impayés, peut s'exercer dans le cadre d'une action en paiement des loyers impayés et/ou dans le cadre d'une action en résiliation du bail et/ou de constatation de l'acquisition de la clause résolutoire engagée par Action Logement Services.

*Article 2306 du Code Civil : La caution qui a payé la dette est subrogée à tous les droits qu'avait le créancier contre le débiteur.*

**2 Information importante et délai :**

La présente Quittance Subrogative est émise le JJ/MM/AA (date d'émission de la QS par le SI) en fonction des informations à jour au JJ/MM/AA (date de dernier traitement par le GS du dossier).

Le bailleur ou son mandataire doit manifester, dans un délai de 15 jours calendaires à compter de sa date d'émission, son acceptation en utilisant son espace personnel et sa messagerie : rubrique Quittance à valider

En cas de contestation, le bailleur ou son mandataire dispose également d'un délai de 15 jours pour motiver en ligne sa contestation, en utilisant son espace personnel et sa messagerie : rubrique nouvelle demande choix Montant quittance à revoir.

**3 Nom des parties :**

**En présence de : bailleur, mandataire, locataire, action logement**

Bailleur : Nom Prénom adresse, date de naissance, profession Bailleur, ci-après dénommé le/les bailleurs

En cas de mandataire du Bailleur : Adresse, Raison sociale ADB, ci-après dénommé le mandataire du bailleur

Locataire(s) : Nom Prénom du ou des locataires figurant au bail, ci-après dénommé le/les locataire(s)

Adresse du logement loué

Action Logement Services, SASU Société par actions simplifiée à usage unique, Capital Social 20 000 000€, SIRET 824 541 14800014, 19/21 quai d'Austerlitz 75013 Paris, représenté par Philippe LEYMONERIE, par délégation : ci-après dénommé Action Logement Services.

**Détails des sommes :**

Mois et Année des Loyers / charges impayés indemnisés	Montant	Date du paiement par virement
Mai-16	500	Dés retour acceptation
Juin-16	500	Dés retour acceptation
<b>Total Indemnisation</b>	<b>1000</b>	<b>Virement bancaire</b>

**Historique des paiements déjà réalisé par virement sur RIB selon détail ci-dessous :**

Mois et Année des Loyers / charges impayés indemnisés	Montant	Date du paiement par virement
Fev-16	500	18 03 2016
Mars-16	500	18 03 2016
Avril-16	500	18 05 2016
<b>Total versements</b>	<b>1500</b>	<b>Virement bancaire</b>

**4 Acceptation, subrogation de mandat**

Je soussigné agissant en tant que Bailleur ou mandataire du Bailleur déclare qu'il a perçu, par virement bancaire émanant d'Action Logement, de la somme de 1000€ au titre des loyers impayés dus par le/ les locataire(s) défaillant (s) pour la période de : Mai, Juin 2016.

Ce montant, ajouté aux virements qui m'ont déjà été versés par Action Logement Services, porte à 2500€ le montant des loyers impayés dus par le/ les locataire(s) défaillant (s), montant pour lequel je subroge Action Logement Services dans mes droits et actions contre le/les locataire (s) défaillant(s)  
Date JJ/MM/AA

Nom Prénom du signataire

Pour Action Logement Services par délégation Philippe LEYMONERIE,

Qualité du signataire : Bailleur/Mandataire du bailleur

Bon pour acceptation, mandat et subrogation

Bon pour indemnisation et acceptation de mandat

Ce document est la quittance subrogative définitive validée par les parties.

Le bailleur ou son mandataire atteste sur l'honneur l'exactitude de la situation des impayés du/ des locataires défaillants et a pris connaissance qu'une fausse attestation sur l'honneur l'expose à des sanctions pénales (notamment Article 441-1 et 441-7 du Code Pénal)