

LA GARANTIE VISALE par ACTION LOGEMENT (ex. 1 % logement)

Je suis couvert en cas d'impayé ou de dégradation

Conçu pour les propriétaires du parc privé souhaitant proposer leur logement à la location

Visale est un cautionnement qui couvre toute la durée du bail dans la limite de 36 mensualités impayées

Je bénéficie d'un service, 100% gratuit

Proposé par Action Logement (acteur de référence du logement des salariés depuis plus de 60 ans). Visale est un service entièrement gratuit, qui vous propose une alternative idéale à la caution physique.

Je profite d'un espace personnel simple et sécurisé

L'ensemble des démarches s'effectue en ligne, via une interface simple d'utilisation et un espace personnel sécurisé sur visale.fr. En tant que bailleur, vous avez la garantie de percevoir vos loyers sans franchise ni carence, conformément aux règles du contrat de cautionnement. Vous optez pour le cautionnement Visale qui est simple à obtenir et gratuit ([guide du bailleur ci-joint](#)).

Le locataire doit au préalable avoir obtenu un « visa certifié action logement » (demande à effectuer sur www.visale.fr)

3 étapes suffisent !

- 1 Créer votre compte sur www.visale.fr
 - 2 Saisir le numéro du visa validé et le nom du locataire
 - 3 Valider le contrat de #cautionnement
- ✓ Le contrat est immédiatement disponible dans votre espace. Il vous garantit d'être indemnisé en cas d'impayé ou de dégradation de votre bien.

Votre locataire :

Est éligible à Visale s'il remplit **au moins une de ces conditions** :

- Il a entre 18 et 30 ans
- Il est salarié de plus de 30 ans :
 - Embauché depuis moins de 6 mois (hors CDI confirmé)
 - **OU Gagnant jusqu'à 1500€ nets/mois**
 - **OU** En mobilité professionnelle
 - **OU** En possession d'une promesse d'embauche de moins de 6 mois
- Il est éligible au [bail mobilité](#).
- Il est logé par un organisme d'intermédiation locative



Mon logement :

- doit constituer la résidence principale du locataire (sauf si bail mobilité)
- doit être loué vide ou meublé
- doit être décent et conforme au Règlement Sanitaire Départemental (RSD)
- doit être un logement locatif privé non conventionné (sauf ANAH et PLS)
- doit être situé sur le territoire français (métropole, DOM hors TOM)
- peut-être situé en logement-foyer ou dans une résidence étudiante ou universitaire pour les jeunes de 18 à 30 ans
- peut être conventionné APL dans le parc social pour les étudiants / alternants uniquement.

Mon bail :

- doit être conforme à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et intégrer une clause résolutoire
- doit avoir un loyer charges comprises maximum de 1300€ (1500€ en Île de France)
- doit être signé après l'obtention du contrat de cautionnement Visale et avant la fin de validité du visa du locataire
- ne peut pas être couvert par d'autres garanties (caution personne physique ou assurance)
- ne peut pas être conclu avec les membres de ma famille
- doit être individualisé pour chaque colocataire en cas de colocation.



BESOIN D'UN GARANT
POUR LOUER
VOTRE LOGEMENT ?

AYEZ LE RÉFLEXE VISALE.FR,
LA SOLUTION 100 % GRATUITE
POUR RASSURER VOTRE PROPRIÉTAIRE !

Visale s'étend aux salariés gagnant
jusqu'à 1500 € / mois

ActionLogement 



N'hésitez pas à nous contacter, si vous avez besoin d'aide pour créer votre 1^{ère} demande.

ASSEMBLEE GENERALE EN VISIO CONFERENCE : L'AG doit avoir validé le principe et les modalités

Rappel : Les règles dérogatoires pour la tenue des assemblées générales en période d'urgence sanitaire ont pris fin le 31/07/2022.

La tenue des assemblées générales en visioconférence n'est possible que si l'assemblée générale a préalablement validé le principe et les modalités.

La décision de permettre l'utilisation de la visioconférence doit être prise par l'AG à la majorité de la l'article 24 de la loi de 1965 (majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents, représentés, ou ayant voté par correspondance).

La décision doit être prise sur la base d'un devis indiquant les moyens et les supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique qui assure des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant.

Le syndicat de copropriété en supporte les coûts.

Ni le conseil syndical, ni les copropriétaires ne peuvent exiger du syndic que l'assemblée générale se tienne en visioconférence si ce mode n'a pas été voté.



Dans les prochains mois, les Français sont appelés à multiplier les petits gestes pour réduire leur consommation électrique.

Un outil est mis à votre disposition pour anticiper les moments de tension : « **MonEcoWatt.fr** » présente sur son site Internet différents niveaux de tension, en fonction de l'offre et de la demande électrique dans l'Hexagone.

Cet outil doit servir à signaler, en temps réel, les potentielles tensions sur le système électrique en fonction de l'offre et de la demande électrique.

Le niveau vert, tout d'abord, signifie que la consommation est « **normale** » et que les Français n'ont pas de raison de s'inquiéter.

Le niveau orange ensuite => système « *tendu* » et « *écogestes bienvenus* » et **le rouge** => système « *très tendu* » avec des « *coupures inévitables si nous ne baissions pas notre consommation* ».

L'objectif est d'inciter les particuliers, entreprises et collectivités, sur des périodes très ciblées où la demande est forte et le réseau sous grande tension – principalement entre 8 heures et 13 heures et entre 18 heures et 20 heures –, à limiter leur consommation.

La seule manière, selon RTE, d'éviter les délestages, ces coupures d'électricité localisées et limitées dans le temps.

Parmi les gestes préconisés, on trouve la baisse du chauffage, la réduction de l'éclairage public comme privé, ou encore le report de l'utilisation des machines à laver, lave-vaisselle et fours.

De quoi faire, si tout le monde s'y met, une économie de 3 000 MW, selon EcoWatt, soit « *l'équivalent des consommations de Lyon, Marseille et Nice réunies* ».

<https://www.monecowatt.fr/>

Chacun peut être informé d'un risque de forte tension trois jours à l'avance, directement sur le site d'EcoWatt, ou par SMS ou mail à condition de s'inscrire à l'« *alerte vigilance coupure* ».

Le risque est confirmé la veille.

Avec des réacteurs nucléaires en partie à l'arrêt pour cause de retards ou maintenances, combiné à une crise gazière liée à la guerre en Ukraine, le niveau «rouge» pourrait être activé à de nombreuses reprises dans les prochains mois. D'où l'intérêt, pour le gouvernement, de faire connaître au plus grand monde ce dispositif.

 S'inscrire à l'alerte vigilance coupure

COPROPRIETE : Le logement du concierge

Le concierge, afin d'assurer ses fonctions de garde et de surveillance, est généralement logé dans un logement de fonction, qui est un accessoire de son contrat de travail.

Le règlement de copropriété peut en prévoir la nature et les conditions de sa mise à disposition.

Il peut s'agir d'une partie commune affectée à cet usage, un lot appartenant au syndic de copropriété ou le lot d'un copropriétaire affecté pour un temps à usage de conciergerie et de logement de fonction.

En cas de rupture du contrat de travail, le concierge dispose d'un délai minimum de trois mois pour quitter le logement.

La suppression de ce poste et la vente du logement du concierge lorsqu'il appartient au syndicat de copropriété relèvent, en règle générale, d'une décision de l'assemblée générale prise à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

L'unanimité est requise si cette suppression porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives.

Le projet de modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division qui en résulte devra être soumis au vote de l'assemblée générale.

LOCATION : Plafonnement de l'indexation des loyers



Afin de limiter l'impact de l'inflation sur les hausses de loyer, la loi pour le pouvoir d'achat du 16 août 2022 met en place un dispositif temporaire de plafonnement de la variation de l'IRL et, par voie de conséquence, des loyers.

Pour les révisions faites du 3^e trimestre 2022 au 2^e trimestre 2023, la hausse de l'IRL est plafonnée à :

- **3,5 % en métropole ;**
- Ce plafond est réduit à 2,5 % pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte ;
- En Corse, sous certaines conditions, le préfet peut réduire cette limite à 2 %.

Rappel : Depuis le 24 août 2022, les loyers des logements classés F et G selon le diagnostic de performance énergétique ne peuvent plus être augmentés.

CONSOMMATION : Un comparatif des tarifs bancaires

Le ministère de l'Economie et le Comité consultatif du secteur financier (CCSF) ont mis en place un site internet www.tarifs-bancaires.gouv.fr qui permet de comparer, gratuitement, les frais bancaires appliqués dans 150 établissements, soit environ 98 % du marché hexagonal.

Tous les frais sont détaillés (Virements, prélèvements, cartes bancaires...).

Les collectivités d'outre-mer disposent également de deux sites internet dédiés : www.ieom.fr et www.iedom.fr.

IMPOT : Modification de la déclaration de revenus

Vous pouvez modifier votre déclaration de revenus si vous avez commis des erreurs ou des oublis dans la déclaration de vos revenus 2021.

La condition est d'avoir effectué votre déclaration en ligne.

Vous pouvez rectifier les informations relevant de vos revenus, liées à la contribution à l'audiovisuel public ou l'impôt sur la fortune immobilière.

Vous devez entrer vos identifiants et votre mot de passe sur le site : « impots-gouv.fr » et sélectionner « corrigez ma déclaration en ligne » dans la page « mes services ».

Pour modifier votre situation personnelle, vous devez cliquer sur « nous contacter – ma messagerie sécurisée ».

Si vous avez déménagé depuis votre déclaration, vous pouvez aller dans « mon profil » et sélectionner « signaler une nouvelle adresse ».

Décret n° 2022-958 du 29/06/2022

UNE NOUVELLE PROFESSION : Commissaire de justice

Issue de la fusion entre Huissier de justice et les commissaires-priseurs judiciaires, une nouvelle profession a vu le jour le 1^{er} juillet 2022 : **Le commissaire de justice**.

Ils ont pour missions : la signification des actes judiciaires et extrajudiciaires, la mise en application des décisions de justice, les constats, le recouvrement amiable et judiciaire, les inventaires, les estimations d'objets mobiliers et les ventes judiciaires.

Ils interviennent également dans les mesures conservatoires, la rédaction d'acte sous seing privé, le conseil juridique, la médiation judiciaire et conventionnelle, l'administration d'immeuble, l'intermédiation de mandataire d'assurance.

Décret n° 2022-729 du 28 avril 2022

LOCATION : Colocation et dépôt de garantie

Lorsque plusieurs locataires sont présents au bail et qu'un des colocataires donne son congé, vous n'avez pas à restituer sa part du dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie est indivisible entre les colocataires et est attaché au bail.

En cas de départ d'un colocataire, le bailleur n'a pas à réaliser d'état des lieux de sortie avec le sortant et donc à lui restituer une quelconque part du dépôt de garantie.

Ce dernier doit trouver une solution interne avec les autres colocataires => le dépôt de garantie est restitué, lorsque le bail prend fin par le congé de tous les colocataires, déduction des sommes restants dues au bailleur.

Le dépôt de garantie est attaché au bail qui continue à se poursuivre au profit des locataires n'ayant pas donné congé.

DPE : Lutte contre les passoires thermiques et mentions obligatoires sur le bail

Rappel des échéances auxquelles les passoires énergétiques seront interdites à la location :

	1er janvier 2023	1er janvier 2025	1er janvier 2028	1er janvier 2031	1er janvier 2034
Location à usage de résidence principale en métropole	Interdiction de louer si consommation > 450 kWh/m ² /an (2)	Interdiction de la classe G	Interdiction de la classe F	Non concerné	Interdiction de la classe E
Location à usage de résidence principale en outre-mer	Non concerné	Non concerné	Interdiction de la classe G	Interdiction de la classe F	Non concerné
Location touristique	Non concerné	Non concerné	Non concerné	Non concerné	Non concerné

Tous les contrats de location ou colocation nu ou meublé à usage d'habitation principale (ou mixte d'habitation et professionnel et hors bail mobilité) conclus ou renouvelés (Hors tacite reconduction) depuis le 1^{er} janvier 2022 **doivent intégrer une mention sur le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie et l'année de référence du DPE.**

Cette obligation ne concerne pas le contrat renouvelé en tacite reconduction avec les locataires en place.

Un DPE ne doit être annexé au bail que lors de sa conclusion et de son renouvellement avec la rédaction d'un nouveau bail ou lorsque le logement est reloué.

La mesure est valable pour les nouveaux contrats de location, tout comme pour les contrats en cours ou les reconductions, que le logement soit meublé ou non. L'objectif est d'encourager les propriétaires à faire des travaux de rénovation pour limiter la consommation d'énergie et remonter dans le classement. Même en cas de travaux, le propriétaire ne pourra pas augmenter le loyer si le logement reste classé F ou G.

EMPRUNT IMMOBILIER : Changement d'assurance emprunteur à tout moment

Les personnes ayant contracté un emprunt immobilier peuvent résilier leur assurance ou en changer à tout moment sans frais.

Cette mesure s'applique pour les nouveaux prêts à compter du 1^{er} juin 2022 et pour les prêts en cours à compter du 1^{er} septembre 2022.

Loi n° 2022-270 du 28/02/2022 pour un accès plus juste, plus simple et plus transparent au marché de l'assurance emprunteur

BAIL COMMERCIAL : Remboursement des charges

Il incombe au bailleur, qui réclame au preneur de lui rembourser, conformément au contrat de bail commercial le prévoyant, un ensemble de dépenses et de taxes, établir sa créance en démontrant l'existence et le montant de ces charges.

A défaut d'obtenir ces justificatifs, le preneur pourrait solliciter la restitution des provisions déjà versées.

. Civ. 3^e, 17-9-2020, FS-P+B+I, n° 19-14.168