

**CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE L'UESL, L'APAGL ET FAPIL
POUR LA MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF DE SECURISATION VISALE**

La présente Convention de partenariat est passée entre :

L'Union des entreprises et des salariés pour le logement, société anonyme à capital variable, à conseil d'administration, immatriculée au RCS Paris sous le numéro B 411 464 324, dont le siège social est à PARIS – 75 682 CEDEX 14 – 66 avenue du Maine, représenté par son Directeur général, Bruno ARBOUET, dûment autorisé par décision du conseil d'administration du 4 février 2016,

ci-après dénommée **L'UESL**

L'Association Pour l'Accès Aux Garanties Locatives, dont le siège social est situé 10/16 rue Brancion, 75015 PARIS, représentée par sa Présidente, Madame Marie-Angèle LOPES,

ci-après dénommée **L'APAGL**

et

La Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (dénommée FAPIL), association loi 1901 à but non lucratif, dont le siège social est situé, 6, avenue du Professeur André Lemierre, 75020 PARIS, représentée par son Président, Monsieur Thierry DEBRAND,

ci-après dénommée **FAPIL**

PRÉAMBULE

L'accès au logement étant l'un des principaux freins de l'accès à un emploi, les Partenaires Sociaux ont travaillé à la mise au point d'une garantie de paiement de loyer (dénommée Visale) au bénéfice des salariés entrant dans un emploi et entrant dans un logement. Ce dispositif mis en place sous la forme d'un contrat de cautionnement, garantit les loyers impayés (hors dégradation locatives) du parc locatif privé, premier vecteur de la mobilité résidentielle.

La Convention quinquennale Etat/UESL du 2 décembre 2014 et sa Convention de mise en œuvre du 24 décembre 2015 qui régit le dispositif de sécurisation prévoit qu'outre les salariés entrant dans un emploi, celui-ci bénéficiera également aux ménages logés dans le parc privé, dans le cadre d'une intermédiation locative (logement en mandat de gestion ou dans un dispositif de location – sous-location), via un organisme agréé dans les conditions prévues à l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation.

En effet, ces organismes, notamment les Agences Immobilières Sociales (AIS), logent une proportion très importante de ménages précaires aux ressources très faibles et les propriétaires privés ne peuvent accepter ces locataires qu'à la condition de bénéficier de solides garanties, notamment en termes de prise en charge des impayés de loyer et d'accompagnement social.

Afin d'assurer une continuité avec le dispositif GRL lequel était adapté aux besoins des AIS, le dispositif Visale couvrira ces ménages, et des dispositions particulières lui seront appliquées.

En contrepartie de ces dispositions particulières, les associations s'engageront à intervenir en faveur des salariés garantis par Visale n'ayant plus la possibilité d'assumer le paiement du Loyer du fait d'une baisse de leurs ressources.

Ayant constaté la complémentarité de leurs objectifs, l'UESL, l'APAGL et FAPIL conviennent de signer la présente Convention de partenariat qui vise à assurer la meilleure articulation dans la mise en œuvre de leurs moyens.

DEFINITIONS

Dans la présente Convention :

- le terme « Visale » désigne l'ensemble du dispositif de sécurisation du logement privé financé par Action Logement et piloté par l'APAGL, objet de la présente convention ;
- le sigle « CIL » désigne les Comités Interprofessionnels du Logement agréés à collecter la participation des entreprises à l'effort de construction, associés de l'UESL, mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation ;
- le terme « Locataire » désigne le candidat à la location ou le Locataire ayant signé un contrat de « bail » et bénéficiant d'un contrat de cautionnement Visale ;
- Le terme « Ménage » désigne l'ensemble des co-titulaires d'un même bail. Dès lors qu'une personne d'un Ménage est éligible, l'ensemble du Ménage est éligible.
- le terme « Bailleur » désigne un Bailleur privé, personne physique ou personne morale, 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 ;
- le terme « Loyer » désigne le Loyer et les charges récupérables et taxes locatives inscrits au bail, y compris leur révision contractuelle, dus par le Locataire au Bailleur, ainsi que, sous certaines conditions, les indemnités d'occupation éventuellement prononcées en cas de résiliation judiciaire du bail ;
- le terme « Impayé de Loyer » désigne le montant d'un mois de Loyer quittancé, impayé en tout ou partie par le Locataire ;
- le terme « visa » désigne, au sein du dispositif Visale, la procédure de certification du candidat Locataire permettant d'attester de l'engagement du CIL à se porter caution pour le Locataire, sous conditions.

Concernant les Ménages logés dans le cadre d'une intermédiation locative dans un dispositif de location – sous-location :

- le terme « Bail » désigne le contrat de sous-location ;
- le terme « Bailleur » désigne l'organisme agréé dans les conditions prévues à l'article 2 ;
- le terme « Locataire » désigne le ménage logé, sous-locataire d'un organisme d'intermédiation locative tel que définit précédemment et occupant le logement ;
- le terme « Loyer » désigne la redevance réellement payée par le Locataire occupant, à l'organisme d'intermédiation.

Article 1. Objet de la Convention de partenariat

En application de la Convention quinquennale précitée, et de la Convention d'application signée entre l'UESL et l'Etat pour définir le dispositif Visale, la présente Convention a pour objet de définir les dispositions particulières accordées aux organismes d'intermédiation locative dans l'accès et la mise en œuvre du dispositif Visale, les contreparties accordées par ces organismes, les modalités de gestion du dispositif ainsi que les relations entre les organismes agréés et les acteurs gestionnaires d'Action Logement.

Sauf les dispositions particulières prévues à la présente Convention, les dispositions de la Convention d'application Visale signée entre l'Etat et l'UESL, ainsi que les directives fixées par le Conseil d'administration de l'UESL s'appliqueront à tous les ménages éligibles au dispositif, donc y compris aux ménages logés par les organismes exerçant une activité d'intermédiation locative.

L'annexe 1 (Extrait de la Convention d'application Etat/UESL) précise les principales dispositions communes et applicables à tous les bénéficiaires à la date de signature de la présente Convention.

Article 2. Organismes concernés par les dispositions de la présente Convention

Les organismes concernés par la présente Convention sont les organismes à gestion désintéressée d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, membres de FAPIL signataire de la présente Convention, et agréés :

- a) dans le cadre d'un mandat de gestion, dans les conditions prévues aux articles L. 365-4 et R. 365.4 du CCH, et 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 ;
- b) dans le cadre d'un dispositif de location-sous location, dans les conditions prévues aux articles L. 365-4 et R. 365.4 du CCH à l'exclusion des logements loués ou gérés appartenant à des organismes ayant une activité de maîtrise d'ouvrage d'insertion au titre de l'article L. 365-2 du CCH considérés comme détenteurs de l'agrément mentionné à l'article L. 365-4 pour la gestion des logements dont ils sont propriétaires, preneurs à bail ou attributaires, et à l'exception des logements loués dans le cadre de dispositifs institutionnels financés par l'Etat et les collectivités territoriales.

Article 3. Modalités d'agrément

Pour pouvoir bénéficier des conditions spécifiques d'application prévues à l'article 5 de la présente Convention, les organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale mentionnés à l'article 2, doivent au préalable obtenir un agrément auprès de l'APAGL.

Pour ce faire, l'organisme devra formuler une demande auprès de l'APAGL et produire les pièces justificatives suivantes :

- Attestation justifiant l'appartenance de l'organisme à la Fédération signataire de la présente Convention ;
- Copie de l'arrêté préfectoral portant agrément de l'organisme pour les missions d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. En cas d'agrément de l'organisme sur plusieurs départements, une copie de l'arrêté délivré par le Préfet de Région ou par le Préfet des autres départements d'agrément devra être fournie ;
- Attestation de respect des conditions et modalités de la garantie Visale dûment remplie et signée par l'organisme IL (au format PDF)
- Un engagement sur l'honneur d'informer l'APAGL d'un éventuel retrait d'agrément préfectoral.

L'obtention de l'agrément auprès de l'APAGL se traduira par la délivrance d'un numéro d'agrément à l'organisme demandeur. L'agrément sera valable tant que l'organisme respectera les conditions d'agrément prévues à l'article 2

Un retrait d'agrément pourra être décidé par l'APAGL, après avis de FAPIL en cas de manquements par l'organisme aux dispositions de la présente Convention, ou en cas de fraude avérée au dispositif ou de déchéance de garantie pour négligence grave et avérée. La durée du retrait d'agrément ou d'exclusion de la garantie des logements gérés sera fixée par directive de l'UESL.

Tout contrat de cautionnement accordé avec application des dispositions particulières à un organisme n'ayant pas notifié son retrait d'agrément préfectoral, se verra sanctionné par l'application des dispositions de droit commun, avec remboursement éventuel par l'organisme des sommes versées à tort.

Article 4. Logements concernés par Visale dans le cadre de la présente Convention

Les dispositions particulières de l'article 5 de la présente Convention, sont applicables aux logements du parc locatif privé tels que définis par la convention d'application Etat/UESL (Cf. annexe 1), gérés par les organismes désignés à l'article 2, sur leur territoire d'agrément, dans le cadre d'un mandat de gestion sociale ou de location-sous location.

En revanche, ne bénéficient pas du dispositif de sécurisation Visale, les logements bénéficiant d'une autre garantie de même nature (caution ou assurance) sur la période couverte, ainsi que les logements loués dans le cadre de dispositifs institutionnels de location-sous location financés par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La définition des logements garantis ou exclus figure en annexe 1.

S'agissant des logements gérés dans le cadre de la sous location, il est convenu entre les parties que les conditions de leur éligibilité à Visale (agrément spécifique APAGL, justification de non financement, ...) au regard des financements de ces dispositifs par l'Etat et les collectivités territoriales seront précisées ultérieurement après établissement par FAPIL d'un état des lieux précis de la situation de ce parc, qui devra être transmis à l'APAGL.

Article 5. Dispositions particulières accordées aux organismes d'intermédiation locative

a) Publics concernés par les dispositions particulières

Tout Ménage Locataire entrant dans un logement dans le cadre d'une intermédiation locative telle que définie à l'article 2 de la présente Convention, et sous réserve de la possibilité de bénéficier de la subrogation des droits du Bailleur ou de l'intermédiaire.

b) Dispositions particulières

Par dérogation aux dispositions de droit commun applicables à Visale, les organismes d'intermédiation locative visés à l'article 2 ci-dessus, bénéficieront des dispositions particulières ci-après :

- Solvabilité du Ménage logé : Tout candidat Locataire entrant dans un logement est éligible dans la limite d'un Loyer maximum, défini en fonction de sa solvabilité au moment de la délivrance du visa. La solvabilité est évaluée sur la base d'un taux d'effort plafonné à 50%.
Le taux d'effort est le rapport du Loyer (charges quittancées incluses) sur l'ensemble des revenus du ménage, revenus d'activité ou de remplacement et revenus dits de «complément». Sont à ce titre pris en compte notamment, les aides au logement, le RSA, l'allocation veuvage, l'Allocation Supplémentaire d'Invalidité (ASI), l'Allocation Adulte Handicapé (AAH), les prestations familiales, les allocations familiales. S'agissant des aides au logement, l'organisme s'engage à solliciter le versement en tiers payant dès l'entrée du ménage dans le logement, à défaut la mise en jeu de la caution ne pourra être obtenue.
- Durée de validité du visa : le visa accordé au Locataire a une durée de validité de 3 mois à compter de la date de certification.
- Durée du cautionnement : Visale sera renouvelé par tacite reconduction à l'issue des trois ans du bail dès lors que le Locataire est à jour de ses Loyers (dette totalement soldée) au terme du bail.
- Durée de l'indemnisation : l'indemnisation pourra aller jusqu'à 36 Impayés de Loyer, quelle que soit la date à laquelle survient l'impayé qu'il soit total ou partiel.
- Seuls les frais de procédure engagés pour le recouvrement de sa créance par le CIL sont pris en charge par le dispositif à l'exclusion de tous autres frais et pénalités facturés par le Bailleur.
- Un Locataire précédemment bénéficiaire de Visale peut être éligible au dispositif pour une nouvelle entrée dans un logement s'il est à jour de ses Loyers (dette totalement soldée) ou s'il bénéficie d'un plan de remboursement amiable en cours et respecté.
- En cas de fraude avérée sur un précédent dossier d'un Ménage Locataire, aucun nouveau visa, ni cautionnement ne pourra être accordé au Ménage Locataire.

c) Demande de cautionnement et mise en jeu de Visale

La mise en ligne du site www.visale.fr sera opérationnelle courant janvier 2016 afin de délivrer les visas, permettant l'application du dispositif à tous les baux signés à compter de cette même date.

- La demande de visa par le candidat locataire est une étape obligatoire pour que ce dernier puisse bénéficier du dispositif Visale. Cette demande de visa est effectuée en ligne par le locataire sur un espace personnel, sur le site www.visale.fr. Elle reste modifiable par le demandeur avant sa certification. Le visa ne peut être obtenu qu'avant la signature du bail.
- Au moment de sa demande de visa, le candidat locataire doit renseigner le numéro d'agrément de l'organisme fourni par l'APAGL à l'organisme après validation de sa demande (une attestation sera produite par l'organisme).
- La certification du visa est réalisée par un gestionnaire Action Logement, sous 2 jours ouvrés, qui engage le CIL sur l'éligibilité du ménage locataire. Le ménage locataire regroupe l'ensemble des co-titulaires du bail, désigné par le visa.
- Le visa précise le montant du Loyer (charges comprises) maximum pouvant être prévu au Bail et pouvant faire l'objet d'une prise en charge par Action Logement. Le visa certifié est accordé pour une durée de 3 mois à compter de sa certification, période au cours de laquelle le bail devra être signé et le contrat de cautionnement demandé par le Bailleur.
- La garantie Visale n'est octroyée qu'après la demande par le Bailleur d'un contrat de cautionnement et son acceptation par « double clic ». Cette demande doit être effectuée en ligne par le Bailleur après création d'un espace personnel avant ou au moment de la signature du bail. Elle prend effet à la date d'effet du bail.
- Pour la sous location, au moment de la demande de cautionnement, l'organisme d'intermédiation locative doit certifier sur l'honneur et garantir que le logement ne bénéficie pas d'autres dispositifs institutionnels de sous location financés par l'Etat ou les collectivités territoriales et répond aux critères qui seront définis après l'état des lieux tel que prévu à l'article 4 de la présente.
- L'éligibilité du Bailleur et du logement est vérifiée au moment de mise en jeu de la caution. En cas de non-respect de leurs conditions d'éligibilité, un refus de prise en charge pourra être prononcé par le CIL.
- La mise en jeu de la caution sera effective sous réserve du respect par le Bailleur des conditions et modalités de mise en jeu prévues dans le cadre de la Convention d'application Visale signée entre l'Etat et l'UESL (voir annexe 1).
- Le versement des loyers impayés s'effectuent par virement sur le compte du bailleur dans un délai de 15 jours ouvrés maximum à compter de la réception du dossier complet.

A titre transitoire cependant, afin de permettre aux organismes d'intermédiation de pouvoir bénéficier de Visale dès le 1^{er} janvier 2016, une procédure manuelle sera mise en place, en lien avec l'APAGL.

d) Reprise des contrats GRL dans Visale

Les contrats des locataires logés via les organismes d'intermédiation locative et couverts par le dispositif GRL, à l'issue de la prolongation d'un an de cette dernière, soit au plus tard le 31 décembre 2017, seront repris dans le cadre de Visale dans tous les cas où un nouveau contrat d'assurance Loyer Impayé ne pourrait être souscrit par l'organisme aux conditions habituelles du marché (y compris en cas de sinistre en cours au moment de la reprise). Une attestation de refus de l'assureur du contrat GRL devra être produite.

Il est précisé que la demande de reprise en Visale des contrats GRL ne pourra avoir lieu au plus tard que dans les 15 jours de la date de résiliation du contrat GRL.

Article 6. Engagements de l'UESL et de l'APAGL

a) Facilitation de l'accès au dispositif

L'UESL et l'APAGL apportent à FAPIL leur expertise et leur appui technique pour favoriser son développement auprès de ses membres, pour aider à la mise en place du dispositif Visale par les organismes d'intermédiation locative, ainsi que pour sa mise en jeu et la mise en œuvre du traitement adapté des impayés de loyer.

L'UESL et l'APAGL s'engagent à accompagner FAPIL dans ses actions de communication et à lui fournir des supports de communication.

b) Mise en œuvre du traitement adapté

Le processus de recouvrement des sommes versées au Bailleur au titre du contrat de cautionnement sera engagé par le CIL, en vertu du principe de subrogation. Les démarches mises en œuvre s'inscriront dans une double logique :

- Une logique de responsabilisation du Locataire visant à favoriser sa mobilisation rapide et à limiter ainsi l'aggravation de la dette. Pour ce faire, un commandement de payer ou une mise en demeure seront délivrés dès la première mise en jeu payée au bailleur.
- Une logique de traitement adapté de l'impayé, visant à rechercher avec le ménage locataire, dès lors que celui-ci se mobilise, une solution de règlement ou de relogement adaptée à sa situation. A ce titre, un diagnostic social et budgétaire avec un professionnel, ainsi qu'une contractualisation personnalisée lui seront proposés.

En cas d'échec de la démarche adaptée, le CIL engagera en son nom une procédure en résiliation du bail et/ou de recouvrement contentieux de la créance pour les sommes versées au bailleur.

Afin de tenir compte de la spécificité du public cible, les parties s'engagent à coordonner leurs actions afin d'améliorer l'efficacité des démarches engagées.

FAPIL s'engage, à travers l'action de ses membres à :

- Informer le Locataire des démarches de recouvrement engagées par le CIL dès la survenance des premières difficultés de paiement. L'information des ménages constitue en effet une étape décisive pour favoriser leur mobilisation, en amont de l'engagement de la procédure de résiliation du bail.
- Partager avec les conseillers sociaux du CIL toutes informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de qualité et celles devant favoriser la recherche d'une solution adaptée.
- Mobiliser les dispositifs locaux en faveur du ménage Locataire, en concertation avec les équipes gestionnaires du CIL.
- Rechercher une solution de relogement pour les ménages accompagnés par l'organisme en Impayé, dès lors que la situation sociale ne permet pas d'envisager un maintien dans les lieux.

L'UESL et l'APAGL, s'engagent à travers l'action des équipes de gestion du CIL à :

- Informer l'organisme d'intermédiation locative des procédures, amiables ou contentieuses, engagées vis-à-vis du Locataire.

Dans tous les cas, le CIL reste seul décisionnaire des modalités de recouvrement à engager auprès du locataire.

Article 7. Engagements de FAPIL

a) Informations

FAPIL s'engage à communiquer à l'APAGL les éléments d'information nécessaires à l'identification et au fonctionnement de ses membres afin de favoriser la mise en œuvre de la présente Convention. Devront être fournis notamment la liste actualisée de ses organismes adhérents et leurs territoires d'agrément.

b) Relogement des Ménages en situation d'impayé

En contrepartie des dispositions particulières de l'article 5, les organismes s'engagent à intervenir en faveur des salariés garantis par Visale n'ayant plus la possibilité d'assumer le paiement du Loyer du fait d'une baisse de leurs ressources.

Cette intervention prendra notamment la forme d'un relogement des Ménages en impayés, par mobilisation prioritaire des logements dont la gestion a été confiée par les bailleurs à l'organisme d'intermédiation locative agréé.

La demande de relogement sera effectuée par le gestionnaire du CIL, en lien avec l'APAGL.

c) Promotion du dispositif Visale

FAPIL s'engage à communiquer sur cet accord et sur l'intérêt du dispositif Visale, tant d'un point de vue institutionnel auprès des propriétaires bailleurs, des acteurs politiques et administratifs, que d'un point de vue technique au sein de son réseau.

La mention obligatoire ci-après doit être inscrite au moins une fois sur chaque support de communication ayant trait à Visale : « *Visale est un dispositif conçu par Action Logement et l'Etat. La Marque Visale est une marque déposée par l'APAGL* »

d) Participation d'Action Logement aux Instances de FAPIL

FAPIL s'engage à étudier la présence de représentants d'Action Logement sur les territoires dans les Instances de gouvernance des organismes d'intermédiation locative.

Article 8. Pilotage et suivi de la Convention

L'APAGL en tant que pilote du dispositif Visale, assurera également le pilotage de la présente Convention et le suivi de ses résultats, elle constitue le lieu de discussion avec les représentants des organismes d'intermédiation locative et avec l'Etat sur l'atteinte des objectifs assignés à Visale.

A ce titre, elle s'engage à apporter tout appui à FAPIL et aux organismes d'intermédiation locative qu'il représente.

Afin de faciliter la mise en œuvre de la présente Convention, les signataires conviennent qu'un suivi régulier et au minimum semestriel sera assuré :

- pour le compte de l'UESL et de l'APAGL, par le Directeur général de l'APAGL ;
 - pour FAPIL par son Délégué général Sébastien Cuny.

En cas de manquement à la présente Convention par un organisme d'intermédiation locative représenté par FAPIL, les parties conviennent de se rencontrer pour convenir du maintien ou non de l'agrément accordé, l'APAGL restant toutefois seule décisionnaire à ce sujet.

Par ailleurs, un bilan annuel économique et social du dispositif Visale au profit des organismes d'intermédiation locative sera réalisé par l'APAGL.

A cet effet un comité d'évaluation sera créé, composé des représentants des organismes d'intermédiation locative ayant signé une convention équivalente à la présente, de l'APAGL, de l'UESL, et de l'Etat.

Ce bilan, intégré à l'évaluation globale du dispositif pourra donner lieu si nécessaire à aménagement des dispositions de la présente Convention.

En cas de difficultés pour l'application de la présente Convention, les signataires sont saisis aux fins de conciliation.

Article 9. Durée et prise d'effet de la Convention de partenariat

La Convention prend effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2016 pour une durée de 3 ans, pour les baux respectant les termes de la présente convention, sauf modification du dispositif et des dispositions prévues à la Convention quinquennale Etat/UESL et sa Convention d'application.

A l'issue de cette période initiale et à défaut de dénonciation par l'un ou l'autre des signataires, les parties conviennent du renouvellement de la présente Convention par tacite reconduction.

En cas de difficultés locales pour l'application de la présente Convention, les signataires sont saisis aux fins de conciliation.

Article 10. Conséquences d'une modification législative relative aux emplois de la PEEC et à l'organisation juridique d'Action Logement

En 2015, les Partenaires sociaux ont engagé une réforme en profondeur du modèle et des structures d'Action Logement qui vise à créer un groupe national, doté d'une gouvernance paritaire renforcée, implanté localement au plus près des besoins des entreprises et de leurs salariés, sous la marque unique « Action Logement ».

Cette organisation juridique reposera sur :

- Une structure faitière (A), chargée de piloter l'ensemble du groupe, et notamment des relations avec l'Etat et de la communication institutionnelle ;
- Un pôle « services », composé d'un organisme (B) assurant la collecte et la distribution des aides et services aux entreprises et de l'APAGL ;
- Un pôle Immobilier, composé d'un organisme (C), portant l'ensemble des participations actuellement détenues par les CIL au sein de sociétés immobilières, et de l'AFL.

Une modification des articles du CCH relatifs aux emplois de la PEEC et à l'organisation du groupe Action Logement, n'aura pas pour effet de modifier les principes du dispositif Visale, mais seulement son organisation de gestion.

La présente Convention perdurera quelles que soient les modalités de l'organisation juridique d'Action Logement qui découlera des futures dispositions législatives qui seront prises dans le courant de l'année 2016, et ce sans qu'il soit nécessaire d'établir un avenant.

Par conséquent, dès l'entrée en vigueur de la nouvelle organisation juridique d'Action Logement :

- La structure faitière A se substituera à l'UESL pour ce qui concerne les missions actuellement exercées par celle-ci dans le cadre du dispositif Visale au titre du pilotage général et financier du dispositif, de la passation d'éventuels avenants à la présente convention ou de nouvelles conventions ; le pilotage général et financier comprendra notamment l'élaboration des directives relatives au dispositif ;
- L'organisme B se substituera à l'UESL en ce qui concerne les missions exercées par celle-ci dans le cadre des dispositifs GRL et Visale au titre de la gestion et du suivi des fonds spécifiques et plus généralement dans les dispositions législatives relatives à la réforme d'Action Logement ;
- L'organisme B se substituera aux CIL en ce qui concerne leurs missions exercées dans le cadre des dispositifs GRL et Visale, telles qu'elles sont décrites dans la présente Convention ; en particulier, l'organisme B sera chargé de se porter caution dans les conditions décrites dans la présente Convention ; les droits et obligations découlant des actes de cautionnement passés antérieurement à l'entrée en vigueur de la nouvelle organisation juridique seront transférés à l'organisme B selon des modalités précisées législativement ; les modalités de ce transfert devront être précisées dans les actes de cautionnement passés pendant cette période transitoire. ;
- Les droits et obligations ainsi que les missions de l'APAGL découlant de la présente Convention demeureront inchangées.

Article 11. – Résiliation de la Convention de partenariat

En cas de désaccord sérieux sur les conditions d'exécution de la présente Convention, les parties conviennent de mettre tous moyens en œuvre pour aboutir à la résolution de ce désaccord, éventuellement par la signature d'un avenant.

En cas de persistance de ce désaccord, la résiliation de la présente Convention peut être demandée de plein droit par l'une des parties. Cette résiliation intervient à l'expiration d'un délai de trois mois suivant réception par l'autre partie de la demande adressée par voie postale avec avis de réception.

Les demandes de caution au profit des ménages logés par les organismes d'intermédiation locative membres de FAPIL, postérieures à la date de résiliation de la présente convention ne pourront bénéficier des conditions particulières réservées à l'intermédiation locative. Les conditions initiales d'un cautionnement accordé préalablement à la résiliation de la convention, sont cependant maintenues sur les baux en cours de garantie jusqu'à la fin de la garantie.

Toutefois, en cas de modifications législatives ou réglementaires régissant Action Logement, en cas de force majeure ou pour tout motif d'intérêt général, l'APAGL, l'UESL et FAPIL peuvent, avant expiration, résilier de plein droit la présente Convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

Fait à Paris, en trois exemplaires,

Le 23/02/16

Pour l'UESL

Pour FAPIL

Le Directeur général

Le Président

Bruno ARBOUET

Thierry DEBRAND

Pour l'APAGL

La Présidente

Marie-Angèle LOPES

Annexe 1 – Extrait de la Convention d’application Etat/UESL

1) NATURE DU DISPOSITIF

Sauf dispositions particulières définies par directives de l’UESL, Visale est un dispositif de garantie des Loyers impayés, hors dégradation locative, pour les Ménages entrants dans un logement du parc locatif privé dont le niveau de solvabilité est jugé suffisant.

Le dispositif Visale permet à un Bailleur privé de bénéficier d’un contrat de cautionnement soumis à l’art 22-1 de la Loi de n° 89-462 du 6 juillet 1989, par Action Logement, lors de la signature d’un bail d’habitation avec un Locataire bénéficiant d’un visa en cours de validité .

Le dispositif Visale est un produit gratuit en droit ouvert dans le respect des règles d’éligibilité. Il est exclusif de toute autre garantie de même nature sur la période couverte (notamment caution ou assurance).

2) LOGEMENTS CONCERNES

Seuls sont garantis les locaux, en location ou sous-location, loués à une/des personne(s) physique(s) dans le cadre d’un bail répondant aux dispositions de la Loi du 6 juillet 1989, ou d’un bail civil en cas de sous location, à usage d’habitation, loués nus ou meublés, constituant la résidence principale du preneur. En cas de bail mixte, seule la partie destinée à la résidence principale sera couverte.

Les logements doivent être situés sur le territoire français (Métropole, DROM1), à l’exclusion des COM2;

Un Bailleur peut bénéficier de la garantie pour plusieurs logements respectant les critères d’éligibilité au dispositif.

Le bail ne peut être garanti que si le Loyer total inscrit au bail (charges comprises) est inférieur à un plafond d’exclusion. Celui-ci est fixé par directive de l’UESL (plafond d’exclusion fixé au 1^{er} janvier 2016, à 1 300 € sur l’ensemble du territoire, et 1 500€ pour Paris intramuros).

La garantie vise :

- Les logements appartenant à des Bailleurs personnes physiques propriétaires seules ou en indivision :
 - 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) ;
- Les logements appartenant à des 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) ;

¹ Guadeloupe, Martinique, Mayotte, Guyane, La Réunion.

² Saint-Pierre et Miquelon, Polynésie Française, Saint-Barthélemy, Nouvelle-Calédonie, Saint-Martin, Wallis et Futuna.

Sont en revanche exclus du bénéfice de la garantie Visale :

- Les logements 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.
- Les baux pour lesquels le Bailleur a souscrit un contrat d'assurance pour les risques couverts par le dispositif Visale (article 22-1 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).
- Les baux pour lesquels le Bailleur a recours à une caution personne physique ou morale.
- Les baux dont le titulaire ou co-titulaire est un ascendant et descendant direct du Bailleur jusqu'au 2^è degré.
- Les baux sans clause résolutoire.
- Les baux pour lesquels l'identité du titulaire ou co-titulaire diffère de celle figurant sur le visa délivré au locataire.
- Les logements éligibles à la GARANTIE LOCA-PASS d'Action Logement.
- Les logements appartenant à des Bailleurs ayant fait l'objet de fraude avérée au dispositif ou de déchéance de garantie pour négligence grave et avérée, pour une durée qui sera fixée par directive de l'UESL.
- Les logements appartenant à un organisme HLM ou à une SEM.

3) PRINCIPE DE CAUTIONNEMENT

Le visa délivré de manière dématérialisée via le site www.visale.fr au candidat Locataire sur présentation des pièces justificatives définies par directive de l'UESL, contiendra notamment :

- la durée et les conditions de validité du visa ;
- les conditions de validité du cautionnement accordé au regard du montant du Loyer (minimum et maximum), précisant notamment le Loyer maximum pouvant faire l'objet d'un contrat de bail garanti par Visale.

Le visa est renouvelable sans condition de délais dans la mesure où les conditions d'éligibilité du Locataire restent vérifiées. Seuls les candidats Locataires disposant d'un visa en cours de validité au moment de la signature du bail peuvent bénéficier de la garantie Visale.

Le Bailleur ne peut obtenir le cautionnement que si le Locataire détient un visa en cours de validité au moment de la signature du bail. Les conditions de validité du visa sont définies par Directive de l'UESL.

Le Bailleur accepte le bénéfice du dispositif Visale de manière dématérialisée par l'intermédiaire du site www.visale.fr et s'engage à respecter les conditions et modalités de la garantie Visale sous peine de diminution ou de refus de la prise en charge au moment de la mise en jeu de la caution.

4) CONDITIONS / MODALITES DE MISE EN JEU DE LA CAUTION ET SANCTIONS

Les conditions et modalités de déclaration de l'impayé, des franchises ou carence et des refus de mise en jeu du cautionnement seront fixées par Directives de l'UESL.

Les sommes versées en exécution de l'engagement de caution pourront être réduites ou supprimées notamment dans les cas suivants :

- Le Bailleur et le logement ne répondent pas aux critères d'éligibilité du dispositif ;
- Le Bailleur ne respecte pas les conditions et modalités de mise en jeu de la caution ;
- Le Bailleur fait preuve de négligence dans l'exercice de ses droits ;
- Lorsque le Bailleur a sollicité ou obtenu une prise en charge au titre de la garantie par fraude ou en cas de fausse déclaration.

5) RECouvreMENT DE L'IMPAYE

En vertu de l'article 2306 du Code civil, la caution, c'est-à-dire le CIL, recueille de la part du Bailleur ou son représentant tous les droits que ce dernier possédait à l'encontre du Locataire avant la mise en jeu de la caution. En qualité de caution qui désintéresse le Bailleur, le CIL t est alors subrogé dans les droits du Bailleur (art. 2306 du code civil).

La subrogation doit permettre à Action Logement d'engager une procédure en résiliation de bail en lieu et place du Bailleur (résiliation judiciaire ou mise en œuvre de la clause résolutoire).

Les CIL s'étant porté caution, mettront en œuvre les actions de recouvrement amiables et contentieuses à l'encontre du Locataire débiteur, jusqu'à la résolution du bail, dans une démarche d'adaptation des solutions aux Ménages demandeurs, et de recherche de relogement des Ménages en difficulté structurelle.

Les actions de recouvrement contentieuses et amiables sont menées simultanément en cas d'impayé.