

**MODE
D'EMPLOI**
(PROPRIETAIRE)

PASS-LOCATIF

UN PRODUIT CONVENTIONNE GRL

GARANTIE des RISQUES LOCATIFS
(IMPAYES, DEGRADATIONS, FRAIS DE CONTENTIEUX)
Résumé des Conditions Générales

*Le présent « MODE D'EMPLOI » est un document de synthèse.
Pour toute précision et en cas de réclamation, seules les CONDITIONS
PARTICULIERES et CONDITIONS GENERALES du contrat feront foi.*



La nouvelle GRL²

Convaincus de la nécessité d'un développement plus important de la GRL et d'une simplification des conditions d'accès des Bailleurs, les partenaires sociaux du 1% Logement et l'Etat ont proposé la mise en œuvre d'un produit GRL unique, simple et non discriminant tant pour les Bailleurs que pour les candidats locataires : **La nouvelle GRL²**.

Les "plus" pour le bailleur	Les "plus" pour le locataire
<ul style="list-style-type: none">☺ Louer en toute sécurité quelle que soit la situation du locataire (CDD, temps partiels, jeunes en formation, étudiants, demandeurs d'emploi...).☺ Louer plus rapidement et réduire les périodes d'inoccupation.	<ul style="list-style-type: none">☺ Avoir accès à une offre locative accrue.☺ Louer sans caution solidaire même avec des ressources financières inférieures à trois fois la charge locative.

Le dispositif GRL

Le dispositif GRL s'adresse à tous les propriétaires (personne physique ou morale) du parc locatif privé qui mettent en location leur logement, quel que soit le profil du candidat locataire, **dans la limite du Taux d'Effort de 50%**.

Pour pouvoir souscrire à ce contrat, merci de bien vouloir compléter le formulaire de demande de garantie accessible sur notre site Internet : www.pass-locatif.fr. Nous vous adresserons, par retour, un contrat.

Obligations du Propriétaire

Avant toute souscription prenez connaissance du dossier "Mon contrat GRL"

1- LOCATAIRES ENTRANTS

- **ÉTAPE N°1** : Vous avez trouvé votre locataire. Pour bénéficier de la garantie GRL² vous devez rassembler les justificatifs précisant la situation et les ressources du ou des locataires.

***IMPORTANT** : La souscription du contrat doit intervenir dans un délai de 15 jours maximum après la date de prise d'effet du bail.*

- **ÉTAPE N°2** : Complétez le formulaire INTERNET sur le Site www.pass-locatif.fr et gardez des copies des justificatifs.

***IMPORTANT** : les données reportées sur le formulaire INTERNET doivent correspondre aux justificatifs présentés par le locataire.*

- **ÉTAPE N°3** : Une fois le formulaire complété et validé, un contrat vous sera adressé par retour avec l'appel de prime correspondant.

- 2 - **LOCATAIRES « EN PLACE »** le bail doit être daté d'au moins 6 mois. Il est éligible au dispositif GRL² à condition qu'il n'ait pas eu 2 mois consécutifs ou non d'impayés total ou partiel au cours des six mois précédant la date de souscription du contrat.

***IMPORTANT** : vous devez être en mesure de justifier les dates des règlements locataires.*

RAPPEL

- Vous devez obtenir et vérifier les justificatifs pour toutes les informations déclarées sur le formulaire et ayant permis d'établir le contrat GRL².
- Les justificatifs doivent être datés de **moins de 3 mois** avant la date de signature du bail.
- Vous devez conserver ces documents, ils vous seront demandés à la déclaration de contentieux.

Souscription de la garantie

Le délai accepté entre la date de prise d'effet du bail et la souscription du contrat est de 15 jours maximum

- ↳ Vous pouvez souscrire une couverture GRL
 - soit **en ligne** sur notre site INTERNET : www.pass-locatif.fr
 - soit en nous retournant la PROPOSITION D'ADHESION (disponible sur le site ci-dessus)
 - ou sur simple demande APC vous transmettra ce document à compléter.

☞ *Nous vous adresserons le contrat et le montant de la cotisation de 2,50 % TTC du loyer annuel.*

GESTION DES CONTENTIEUX

Pour des impayés de loyers

1. Vous devez procéder aux rappels et mise en demeure du locataire défaillant :

☞ **dans les 20 jours, au plus tard*** : adresser un courrier de relance simple¹

☞ **dans les 35 jours, au plus tard*** : adresser une lettre recommandée avec AR en le mettant en demeure de payer sous un délai de 8 jours.

☞ **dans le 60 jours, au plus tard*** : si ces démarches restent vaines et que l'impayé atteint 2 mois complets de loyer, vous devez contacter par téléphone le service Sinistres DAS au N°: (à préciser) qui vous apportera tous les renseignements utiles pour faciliter votre déclaration de sinistre

**le respect de ce calendrier est impératif.*

Pour des dégradations

☞ **dans les 30 jours ouvrables** qui suivent la remise des clés (PV de constat par huissier ou état des lieux contradictoire), vous devez adresser à votre locataire une lettre recommandée avec AR le mettant en demeure de régler le montant des travaux de remise en état du logement.

☞ **dans les 45 jours au plus tard**, si cette démarche reste vaine, vous adressez à la DAS une déclaration de sinistre accompagnée des pièces utiles à l'instruction du dossier (indiquées aux CG)

La Compagnie DAS dispose d'un délai de 45 jours ouvrables pour se prononcer sur l'octroi de la garantie.

Indemnisations par l'assureur

L'indemnisation intervient à trimestre civil échu et prend en compte les loyers impayés dès le 1^{er} terme.

¹ Des modèles de courriers sont disponibles sur notre site Internet dans la rubrique « Votre compte ».

Changement de locataire

Vous nous déclarez le départ de votre locataire en l'accompagnant d'un justificatif (Ex. Etat des lieux de sortie, PV de restitution des clés, ...) :

- Nous solderons votre contrat et nous vous rembourserons la prime correspondant à la période non assurée.
- Pour votre nouveau locataire, il sera établi un nouveau contrat avec les caractéristiques du nouveau bail : date d'effet, loyer, charges..., suivant la procédure décrite sur la page précédente.

LES GARANTIES

- **PAIEMENT DES LOYERS dus par le locataire défaillant:**

Indemnisation de l'intégralité des loyers, charges et indemnités d'occupation jusqu'au départ du locataire.

- **FRAIS DE PROCÉDURE :**

Prise en charge des frais de procédure, honoraires (huissiers, avocats ...) et d'expulsion.

Plafond d'indemnisation pour les garanties ci-dessus : 70 000 €

- **DETERIORATIONS IMMOBILIERES :**

Remboursement des factures de remise en état du logement suite aux dégradations dues au locataire et dûment constatées (Etats des lieux ou constat d'huissier) après application d'une franchise égale au dépôt de garantie maximum légal, vétusté déduite.

Plafond d'indemnisation : 7 700 € pour un logement nu, 3 500 € pour un meublé.

LOCATAIRES ELIGIBLES

1- LOCATAIRES ENTRANTS

Le locataire est éligible au dispositif GRL², si son taux d'effort est inférieur ou égal à 50 %

Le taux d'effort est calculée selon la formule suivante : $\frac{\text{Loyer mensuel} + \text{Charges}}{\text{Ressources mensuelles}}$

IMPORTANT : Les données reportées sur le formulaire doivent être impérativement accompagnées de justificatifs (bulletins de salaire, avis d'imposition...) vérifiés par le propriétaire.

2 - LOCATAIRES « EN PLACE » le bail doit être daté d'au moins 6 mois. Il est éligible au dispositif GRL² à condition qu'il n'ait pas eu 2 mois consécutifs ou non d'impayés total ou partiel au cours des six mois précédant la date de souscription du contrat.

IMPORTANT : vous devez être en mesure de justifier les dates des règlements locataires.

GESTION DU PASS-GRL®

Prise d'effet de la garantie: immédiate pour les nouveaux locataires **et** pour tout bail en cours.

Traitement d'un contentieux:

L'indemnisation par l'assureur intervient à trimestre civil échu et prend en compte les loyers impayés dès le 1^{er} terme.

Prime : 2.50 % TTC du loyer + charges

Avantage fiscal: Les cotisations sont déductibles des revenus fonciers.