

# A.P.C.

Assurance-Patrimoine-Conseil  
société de courtage d'assurances

Site **INTERNET**  
**[www.apc-passlocatif.fr](http://www.apc-passlocatif.fr)**

**GARANTIE DES RISQUES LOCATIFS**

## MODE D'EMPLOI ( PROPRIETAIRE )

\*

# 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.*

*Une garantie GRL Gestion*



*Mise à jour : mai 2008*

**11, rue Francis Merlant - 44000 NANTES**

Tel : 02 40 47 83 09, Fax : 02 40 12 09 02

E-mail : [apc-nantes@wanadoo.fr](mailto:apc-nantes@wanadoo.fr)

SAS au capital de 37 247 € - R.C. B 349 440 651 - ORIAS N° 07 003 704

Garantie financière et responsabilité professionnelle conformément aux articles L530.1 et L530.2 du code des assurances.

## Une nouvelle garantie pour les propriétaires et les locataires

A l'initiative des partenaires sociaux du 1% Logement réunis au sein de l'UESL et de l'Etat, le PASS-GRL est un dispositif qui vise à faciliter la relation locative dans le parc privé.

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

## Votre nouveau LOCATAIRE

Votre locataire a souhaité bénéficier de la caution représentée par le Passeport « **PASS-GRL®** » dont vous serez bénéficiaire en cas d'incident de paiement ou de dégradation et vous présente un PASS-GRL®, (obtenu sur [www.apc-pass-locatif.fr](http://www.apc-pass-locatif.fr) ou [www.passgrl.fr](http://www.passgrl.fr) ou [www.grlgestion.fr](http://www.grlgestion.fr) )

## Obligations du PROPRIETAIRE

### *Au moment de la location*

#### 1- Dossier locataire

##### **1-1 Locataires ayant obtenu un PASS-GRL®**, c'est-à-dire :

- les candidats ne disposant pas des ressources suffisantes (revenus salariés en CDI inférieurs à 3 fois le montant du loyer + charges) et dont les ressources mensuelles du ménage (revenus professionnels, pensions et rentes à caractère régulier et permanent, prestations sociales) sont supérieurs à 2 fois le montant du loyer et charges (déduction faite des aides au logement).
- Les locataires en période d'essais, intérim, CDD, ou autre contrat de travail, ou en recherche d'emploi,
- Les candidats pour lesquels le bailleur exige une caution personne physique ou bancaire.

- **Vous devez vérifier et obtenir les justificatifs relatifs aux déclarations faites par le locataire** et ayant permis d'établir le passeport **PASS-GRL®**.
  - copies des bulletins de salaire, avis d'imposition, justificatifs de prestations sociales... qui ont permis de remplir le passeport **PASS-GRL®** et vérifier l'exactitude des montants,
  - passeport **PASS-GRL®** obtenu depuis **moins de 3 mois**, signé par le locataire, et les pièces justificatives « à fournir ».
- Vous devez conserver ces documents, car ils vous seront demandés en cas de sinistre.

##### **1-2 - Locataires « en place » depuis plus de 6 mois**, le passeport **PASS-GRL®** n'est pas à fournir (il est éligible au dispositif **PASS-GRL®** s'il est à jour de règlement et n'a pas fait l'objet d'incident de paiement de plus de 2 termes consécutifs).

- Vous devez être en mesure de justifier les dates de règlements locataires.

#### 2- Souscription de la garantie

Parallèlement à la signature du Bail bénéficiant de la garantie **PASS-GRL®**

- Vous devez souscrire une couverture **PASS-GRL®** auprès de **APC**
  - soit **en ligne** sur notre site INTERNET : [www.apc-passlocatif.fr](http://www.apc-passlocatif.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.
- ☞ Vous recevrez le contrat par retour.

- Adresser un cotisation de **2.5 % TTC** du montant annuel du loyer + charges

## En cas de changement de locataire

**Vous devez déclarer le départ de votre locataire :**

- Si vous n'avez pas de nouveau locataire, le contrat sera suspendu.
- Si vous avez un nouveau locataire qui a un passeport **PASS-GRL®**, il sera établi un avenant de changement de locataire, et votre contrat se poursuivra sans autre changement
- Si votre nouveau locataire n'a pas de passeport **PASS-GRL®**, le contrat **PASS-GRL®** sera résilié, et vous pourrez vous adresser à APC pour une garantie adaptée à votre situation.


## En cas d'impayés

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

☞ **dans les 20 jours, au plus tard**\* : adresser une relance simple

☞ **dans les 35 jours, au plus tard**\* : adresser une mise en demeure par lettre recommandée avec AR

☞ **dans le 45 jours, au plus tard**\* : adresser une déclaration de contentieux par courrier

directement à : 

**SAS GRL GESTION**  
Immeuble Le Guyenne  
7, terrasse Front du Médoc  
33075 BORDEAUX CEDEX

\* le respect de ces délais est impératif.

*La déclaration doit obligatoirement être accompagnée :*

- Copie du **PASS-GRL®**
- Copie des CONDITIONS PARTICULIERES DU CONTRAT **PASS-GRL®**
- Copie du Bail
- Les pièces justificatives listées en 3<sup>ème</sup> ou 4<sup>ème</sup> page du **PASS-GRL®**
- un décompte détaillé des appels de loyers et des versements locataires faisant apparaître la dette.
- Les copies des relances et mise en demeure adressées au locataire.

## Si vous avez constaté des dégradations

➤ Vous devez déclarer le contentieux dès la sortie du locataire et joindre :

- La copie du **PASS-GRL®**
- Copie des CONDITIONS PARTICULIERES DU CONTRAT **PASS-GRL®**
- La copie du Bail
- Les pièces justificatives listées en 3<sup>ème</sup> ou 4<sup>ème</sup> page du **PASS-GRL®**
- un décompte détaillé des appels de loyers et des versements locataires faisant apparaître la dette.
- Des états des lieux d'entrée et de sortie, faisant apparaître les détériorations imputables au locataire,
- Les devis de réparation.

## Indemnisations par GRL-Gestion

Le premier versement d'indemnités sera effectué par GRL-Gestion et interviendra le 4<sup>ème</sup> mois suivant le premier impayé, mais prendra en compte la dette dès le premier mois sous réserve de la production du relevé du compte locataire.

Les versements d'indemnités suivants seront effectués trimestriellement.

**Résumé des garanties accordées par GRL-Gestion  
aux clients du cabinet APC**

**LES GARANTIES**

- **PAIEMENT DES LOYERS dus par le locataire défaillant:**  
Garantie sans limitation couvrant l'intégralité des loyers, charges et indemnités d'occupation.
- **FRAIS DE PROCÉDURE :**  
*Les frais de justice (huissiers, avocats ...) sont pris en charge jusqu'au départ du locataire.*
- **DETERIORATIONS IMMOBILIERES :**  
Couvre les coûts des travaux de remise en état du logement, après application d'une franchise égale au dépôt de garantie maximum légal et dans la limite d'un plafond fixé par l'UESL à 7700 €par sinistre.

**LOCATAIRES ELIGIBLES AU PASS-GRL®**

**1- Locataires ayant obtenu un PASS-GRL®, c'est-à-dire :**

- les candidats ne disposant pas des ressources suffisantes (revenus salariés en CDI inférieurs à 3 fois le montant du loyer + charges) et dont les ressources mensuelles du ménage (revenus professionnels, pensions et rentes à caractère régulier et permanent, prestations sociales) sont supérieurs à 2 fois le montant du loyer et charges (déduction faite des aides au logement).
- Les locataires en période d'essais, intérim, CDD, ou autre contrat de travail, ou en recherche d'emploi,
- Les candidats pour lesquels le bailleur exige une caution personne physique ou bancaire.

**2 - Locataires « en place »** pour lequel aucun incident de paiement n'a été constaté dans les six derniers mois.

**GESTION DU PASS-GRL®**

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

**Traitement d'un sinistre:**

- *Prise en charge par GRL Gestion du contentieux dès réception de la déclaration;*
- *au 4<sup>ème</sup> mois: indemnisation de la totalité des impayés des 3 premiers mois;*
- *puis indemnisation trimestrielle et prise en charge des frais de contentieux.*

**Prime : 2.5 % TTC** du loyer + charges

**Avantage fiscal:** déductibilité de la totalité de la prime des revenus fonciers.

Garanties proposées par

**A.P.C.**

Assurance-Patrimoine-Conseil  
société de courtage d'assurances



**11, rue Francis Merlant  
44000 NANTES**



**02 40 47 83 09**



**02 40 12 09 02**

**E-mail** [apc-nantes@wanadoo.fr](mailto:apc-nantes@wanadoo.fr)

**Site** [www.apc-passlocatif.fr](http://www.apc-passlocatif.fr)