

Comment souscrire un contrat PASS-GRL® ?

**Pour souscrire un contrat PASS-GRL® :
adressez-vous à votre Assureur Conseil
Un seul contrat sera souscrit par bail**

De quels documents avez-vous besoin ?

1. Demandez à votre locataire entrant :

- son PASS-GRL® (obtenu sur www.passgrl.fr) **daté de moins de 3 mois**
- les photocopies de ses bulletins de salaire, avis d'imposition, justificatifs de prestations sociales... qui ont permis de compléter la demande de PASS-GRL® (*la liste des documents à fournir est présentée en annexe page 3/3 du PASS-GRL®*).

2. Vérifiez l'exactitude des éléments mentionnés sur le PASS-GRL® : identité du locataire, montants déclarés (avis d'imposition), revenus mensuels (salaires, prestations familiales hors APL, ALS, ALF),...

3. Conservez impérativement tous ces documents, car ils vous seront demandés en cas de sinistre.

Si votre locataire n'a pas le PASS-GRL®, vous pouvez l'obtenir avec lui sur le site GRL Gestion (<http://www.grlgestion.fr>)

Vous pouvez également souscrire un contrat PASS-GRL® **pour votre locataire en place** (cf. paragraphe suivant « *Quels sont les critères d'éligibilité ?* »).

Quels sont les critères d'éligibilité ?

■ **Qui peut obtenir le PASS-GRL® ?**

Pour être éligible au PASS-GRL®, le locataire -tous salariés en CDI, CDD, temps partiels, ou intérimaires, mais aussi jeunes en formation, étudiants, les demandeurs d'emploi, les retraités,...- **doit réunir un certain nombre de conditions :**

Critères d'éligibilité pour le locataire entrant :

- avoir des revenus¹ supérieurs à 2 fois le montant du loyer + charges et taxes locatives²
- ou faire l'objet d'une demande de caution alors que ses revenus sont supérieurs à + de 3 fois le montant du loyer et charges et taxes locatives².

¹ Les revenus sont composés de l'ensemble des revenus professionnels, revenus fonciers, allocations et prestations de tous genres, les pensions de toute nature ayant un caractère régulier et permanent.

² Viennent en déduction du loyer et des charges et taxes locatives, les éventuelles aides au logement auxquelles le locataire peut prétendre et qui sont perçues directement par le bailleur ou son mandataire.

Critères d'éligibilité pour le locataire en place depuis plus de 6 mois :

Le PASS-GRL® n'est pas à fournir, **votre locataire est automatiquement éligible au PASS-GRL®** s'il :

- est à jour du paiement des loyers, charges et taxes locatives,
- n'a pas connu d'incident de paiement de plus de 2 termes consécutifs au cours des 6 derniers mois,
- est titulaire d'un bail relatif au lot mis en garantie depuis au moins 6 mois.

Les pièces justificatives à fournir en cas de sinistre sont notamment la copie complète du bail (conditions générales, particulières et annexes) et les pièces justifiant du paiement régulier par le locataire des loyers et charges pendant les 6 mois précédant la souscription.



Quelles sont les garanties du contrat PASS-GRL® ?

1. **Garantie Loyers Impayés** : prise en charge des loyers impayés dès le 1er mois d'impayé.

Durée : jusqu'au départ du locataire et la reprise effective des locaux par le bailleur.

Limites : montant des loyers charges comprises dans la limite de 2 300 € / mois.

2. **Garanties Détériorations Immobilières** : prise en charge des frais engagés pour la réparation des détériorations immobilières constatées au départ du locataire (par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie).

Limites : 7 700 € par sinistre et par logement.

Franchise : 1 mois de loyer, charges et taxes locatives comprises pour les garanties souscrites à compter du 10/02/2008 (portée à 2 mois pour les garanties souscrites avant le 10/02/08).

Application d'une vétusté de 6% par an avec un maximum de 50% à compter de la date de construction ou de réfection du logement.

Combien ça coûte ?

La cotisation, fixée par l'État, est de **2,5 %** du montant annuel des loyers et charges par bail.

Principe de calcul de la cotisation : (Montant Loyer Mensuel + Charges) * 12 * 2,5%

Le contrat complémentaire PASS-GRL®

Le contrat complémentaire PASS-GRL® intervient en complément des garanties "Loyers Impayés - Contentieux et Détériorations Immobilières" accordées au titre d'un contrat PASS-GRL®. **Il vous assure une couverture optimale en vous offrant des garanties supplémentaires :**

1. **La Protection Juridique** pour vous assister en cas de litiges avec le locataire (pour un autre motif que le non-paiement des loyers), la copropriété, le voisinage, la banque, les administrations, le fisc...

Plafond des dépenses : 20 000 € / litige

+ Honoraires d'expert d'assuré : jusqu'à 5% de l'indemnité en cas de dommages habitation

+ Aide à la déclaration fiscale

2. **La couverture Détériorations Immobilières + :**

▪ **Dommages suite à expulsion** : jusqu'à 1 000 € au-delà du plafond du contrat PASS-GRL®

▪ **Perte de loyers suite à remise en état** : jusqu'à 2 fois le montant du loyer, charges comprises (maximum de 4 000 €/sinistre).

3. **La garantie en cas de Départ Présumé** du locataire, jusqu'à la restitution des clés ou la reprise de possession des lieux :

▪ **Prise en charge des loyers** : montant du loyer, charges comprises, avec un maximum de 2 000 €/mois (maximum 4 mois)

▪ **Prise en charge des frais de parution d'une annonce** : jusqu'à 100 € (maximum 4 semaines)

Combien ça coûte ?

La cotisation du contrat complémentaire PASS-GRL® est de **1.25 % TTC** du loyer annuel plus charges.

La vie du contrat PASS-GRL® et du contrat complémentaire PASS-GRL®

En cas de départ et changement de locataire, vous devez le déclarer auprès de votre Assureur Conseil :

- Si vous n'avez pas de nouveau locataire, le ou les contrat(s) sera(ont) suspendu.
- Si vous avez un nouveau locataire qui a un PASS-GRL®, il sera établi un avenant de changement de locataire, et votre(vos) contrat(s) se poursuivra(ont) sans autre changement.
- Si votre nouveau locataire n'est pas éligible au dispositif PASS-GRL®, le contrat PASS-GRL® et le contrat complémentaire PASS-GRL® seront résiliés. Votre Assureur Conseil vous proposera un autre contrat « Garantie Loyer Impayé » adapté à votre situation.

Bon à savoir : 100 % des cotisations sont déductibles des revenus fonciers

La déclaration de sinistre

Pour le contrat PASS-GRL®

En cas de loyers impayés

1. **Dès le 1er impayé** et au plus tard **dans les 20 jours** qui suivent l'échéance, adressez au locataire une relance écrite.
2. En cas de non-réponse, adressez au locataire **dans les 35 jours suivant le 1er impayé** une lettre en recommandée avec AR en le mettant en demeure de payer sous un délai de 8 jours.
3. Si cette démarche reste vaine, **adressez directement un courrier à SAS GRL GESTION, dans les quarante cinq jours du 1er terme impayé, en joignant ces 2 courriers accompagnés des pièces suivantes :**
 - le numéro du contrat et de l'adhésion éventuelle,
 - le nom, le prénom, l'état civil (date et lieu de naissance) et l'adresse du propriétaire assuré,
 - la copie du PASS-GRL® du locataire entrant,
 - les pièces justificatives de l'éligibilité du locataire au dispositif PASS-GRL®
 - la copie complète du bail (conditions générales, conditions particulières et annexes),
 - le décompte exact des sommes dues déduction faite des aides locatives (APL...),
 - la copie des courriers de rappel et de mise en demeure,
 - tous les documents ou informations utiles à l'instruction de l'affaire ou pouvant permettre une solution rapide et efficace du litige, ainsi que les justificatifs de revenus produits par le locataire lors de l'établissement du contrat de location
 - le relevé de compte du locataire, pour les six mois précédant la mise en garantie si ce locataire était en place à ce moment,
 - la nouvelle adresse du locataire si elle est connue,
 - votre relevé d'identité bancaire (souscripteur),
 - le relevé de compte définitif de sortie du locataire.

En cas de détériorations immobilières

1. **dans le mois qui suit le départ du locataire, adressez directement un courrier à SAS GRL GESTION en joignant les pièces suivantes :**
 - le numéro du contrat et de l'adhésion éventuelle,
 - le nom, le prénom, l'état civil (date et lieu de naissance) et l'adresse du propriétaire assuré,
 - la copie du PASS-GRL® du locataire entrant,
 - la copie du bail,
 - la copie des courriers de rappel et de mise en demeure,
 - les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement,
 - un devis chiffré des réparations (l'Assureur Conseil pourra faire contrôler par ses experts ledit devis),
 - tous les documents ou informations utiles à l'instruction de l'affaire ou pouvant permettre une solution rapide et efficace du litige, ainsi que les justificatifs de revenus produits par le locataire lors de l'établissement du contrat de location
 - la nouvelle adresse du locataire si elle est connue.
 - votre relevé d'identité bancaire (souscripteur).
 - le relevé de compte du locataire, pour les 6 mois précédant la mise en garantie si le locataire était en place à ce moment.

Que faire en cas de non-paiement ou de détériorations immobilières ?

La déclaration de sinistre

Pour le contrat complémentaire PASS-GRL®

La prestation d'information et d'assistance juridique

Contactez la plate-forme téléphonique, du lundi au samedi de 8H à 20H (*hors jours chômés ou fériés*), au **numéro de téléphone indiqué dans vos Conditions Particulières**.

La garantie Protection Juridique :

Déclarez par écrit à DAS (filiale du groupe MMA) tout litige susceptible d'ouvrir droit à garantie **dès que vous en avez connaissance et au plus tard dans les 30 jours** qui suivent le refus qui vous a été opposé ou que vous avez formulé.

La garantie « Détériorations Immobilières »

Déclarez par écrit à DAS (filiale du groupe MMA) tout sinistre **dans un délai de 30 jours à compter de la réception de votre indemnisation par GRL GESTION en joignant les justificatifs suivants :**

- une déclaration écrite au moyen du formulaire prévu à cet effet, rappelant le numéro du présent contrat qui figure sur vos Conditions Particulières,
- la copie du contrat de bail,
- la copie de l'état des lieux d'entrée et de sortie ou du procès-verbal d'huissier,
- la facture des réparations effectuées par une entreprise de votre choix,
- la copie de votre lettre de relance recommandée avec avis de réception sommant le locataire de vous régler le solde des réparations,
- un mandat d'action en justice, complété et signé de votre part,
- le courrier de règlement de GRL GESTION

La garantie « Départ Préaturé »

Déclarez par écrit à DAS (filiale du groupe MMA) le sinistre, **dans un délai de 30 jours suivant le décès ou le départ préaturé** en joignant les justificatifs suivants :

- une déclaration écrite au moyen du formulaire prévu à cet effet, rappelant le numéro du présent contrat qui figure sur vos Conditions Particulières,
- la copie du contrat de bail,
- un décompte détaillé des sommes dues par le locataire,
- une copie de la facture et du texte de l'annonce pour le remboursement de celle-ci.