



april
IMMOBILIER



Dispositif GRL®

Avril 2008



La GRL® c'est quoi ?

- La Garantie des Risques Locatifs est un dispositif créé par l'Etat et les partenaires sociaux (dont l'UESL, Union d'Economie Sociale pour le Logement, gestionnaire du 1% logement) dans le but de favoriser le logement pour tous.

Les objectifs :

- Faciliter l'accès au logement au plus grand nombre de locataires.
- Inciter les propriétaires bailleurs à louer leurs biens.

01

1- Qu'est-ce que la GRL® ?



3

Comment y parvenir ?

- En allégeant les règles de solvabilité des locataires.
- En garantissant les propriétaires en cas de non paiement des loyers et de dégradations immobilières face à des locataires indécents.



D'où la création du contrat PASS-GRL®



Les acteurs :

APRIL Immobilier :

- Votre fournisseur du contrat PASS-GRL®, en partenariat avec la société GRL Gestion.
- Votre gestionnaire sinistres pour les garanties complémentaires telles que la Protection Juridique.

GRL Gestion :

- Filiale à 100 % de l'UESL, elle assure la gestion et le paiement des sinistres en loyers impayés et détériorations immobilières.

APAGL :

- Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives, elle est chargée du traitement social des locataires en situation d'impayé.



Les garanties PASS-GRL® :

Loyers impayés	Détériorations Immobilières
<p>Prise en charge jusqu'à 2 300 €/mois des loyers impayés, <u>dès le 1^{er} mois</u>, jusqu'au départ du locataire et de la reprise du logement par la bailleur</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>Prise en charge des frais de procédure pour parvenir au recouvrement des loyers ou, le cas échéant, aboutir à l'expulsion du locataire.</p>	<p>Prise en charge jusqu'à 7 700 € par logement des frais engagés pour la réparation des détériorations constatées au départ du locataire.</p> <p style="text-align: center;">Application d'une franchise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 mois de loyer pour un bail conclu à compter du 10 février 2008 - 2 mois de loyer pour un bail conclu avant le 10 février 2008

A savoir : tous les contrats GRL® comportent obligatoirement au minimum une garantie Loyers Impayés et Détériorations Immobilières dont le contenu est strictement identique quelque soit le fournisseur du contrat.



Les garanties complémentaires :

Avantage client

- **APRIL Immobilier vous propose en plus une garantie protection juridique complète, pour les conflits liés au bail et jusqu'à 16 000 € de prise en charge par litige !**
 - La protection juridique c'est avant tout un service d'informations juridiques en prévention de tout litige entre le propriétaire et le locataire (obtenir des renseignements pratiques et juridiques, connaître les mesures nécessaires à la sauvegarde des ses droits et de ses intérêts).
 - C'est aussi un service d'assistance juridique performant dotée de spécialistes de la négociation pour trouver en priorité une solution amiable.
 - La Protection Juridique prévoit également la prise en charge des frais de contentieux lorsque l'affaire est portée devant la justice (jusqu'à 16 000 € - aucun seuil d'intervention).



Le tarif

- Le contrat est souscrit par un administrateur de biens au bénéfice des propriétaires bailleurs :

Taux = **1,80 % TTC*** du loyer annuel (charges comprises) pour l'ensemble des garanties, Protection Juridique incluse.

**sous réserve d'éventuelles évolutions du tarif des garanties PASS-GRL® à l'initiative du 1% Logement.*

A savoir : la cotisation du contrat PASS-GRL® est entièrement déductible des revenus fonciers !



Les conditions

- **Pour le locataire entrant : obtenir obligatoirement un passeport PASS-GRL® (sur le site www.grlgestion.fr ou www.passgrl.fr).**

Pour être éligible, le locataire doit répondre à l'un des 2 critères suivants :

- Être en CDI et avoir un taux d'effort (loyer net d'APL / revenus) compris entre 33% et 50%
- Être en CDD ou autre contrat de travail et avoir un taux d'effort maximum de 50 %

- **Pour le propriétaire bailleur ou son représentant (administrateur de biens) :**

- Il doit vérifier, avant l'établissement du bail, la validité des éléments déclarés sur le passeport PASS-GRL® par le locataire (nature du contrat de travail, revenus, etc...).
- Il doit vérifier que le montant de sa location est inférieur ou égal à 50 % des revenus du locataire.

- **Le bien loué doit être à usage exclusif d'habitation.**



Cas des locataires titulaires d'un LOCA-PASS® :

- Les locataires titulaires d'un LOCA-PASS® à jour de leurs loyers depuis plus de 6 mois pourront bénéficier du passeport PASS-GRL®



Augmentation du potentiel de propriétaires bailleurs à assurer qui pourront ainsi bénéficier d'une protection plus complète que la garantie LOCA-PASS®

Rappel : la garantie LOCA-PASS® sera supprimée dès le 30 juin 2008. Beaucoup plus limitée, cette garantie ne prend en charge que 18 mensualités sur une période de 3 ans (à compter de l'entrée du locataire dans le logement).



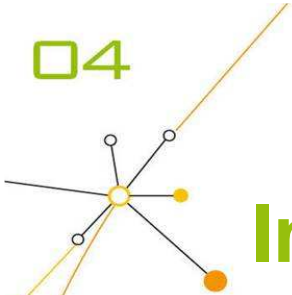
2 cas de figure :

- **Votre client a déjà souscrit un contrat Loyers Impayés chez APRIL Immobilier ?**
 - Sur simple demande de votre part, nous établirons le contrat PASS-GRL® correspondant, **sans aucune formalité ni frais de dossier !**
 - Ce nouveau contrat vous sera alors adressé par courrier afin de le faire signer par votre client.
- **Votre client n'a pas ouvert de contrat Loyers Impayés chez APRIL Immobilier ?**
 - Pour une **plus grande souplesse de transfert**, faites-lui souscrire simultanément notre contrat Garantie des Loyers Impayés et le contrat PASS-GRL®
 - Pour cela, il vous suffit de remplir la proposition d'assurance téléchargeable sur notre site www.april-immobilier.fr, rubrique "notre offre / Garantie des Loyers Impayés".



Que faire en cas de...

...non paiement des loyers ?	L'assuré envoie un dossier complet dans les 45 jours du 1^{er} terme d'impayé à : SAS GRL Gestion – Immeuble le Guyenne – Meriadeck – 33000 BORDEAUX
...détériorations immobilières ?	L'assuré envoie un dossier complet dans le mois qui suit le départ du locataire à : SAS GRL Gestion – Immeuble le Guyenne – Meriadeck – 33000 BORDEAUX
...conflit avec le locataire ?	L'assuré doit déclarer son litige à l'assureur par téléphone au 0 825 069 155



Information complémentaire



- Vous recherchez une solution d'assurance individuelle pour vos clients propriétaires bailleurs ?



La société APRIL Premium vous propose un contrat GRL® totalement adapté.

Vous pouvez les contacter au 0 820 423 424,
ou connectez-vous sur le site www.april-premium.com