

EDITO

Prévenir l'impayé locatif dès l'accès au logement

Gérer une location n'est pas chose aisée, car les textes réglementaires et législatifs sont nombreux et connaissent des modifications fréquentes.

De la recherche d'un locataire à la fin du bail, en passant par les charges, la révision des loyers, les réparations, vous devez connaître vos droits et vos devoirs.

La recherche d'un locataire solvable et des garanties est un souci légitime du propriétaire bailleur.

Le nouveau dispositif de la GRL (Garantie des Risques Locatifs) est aujourd'hui proposé par les pouvoirs publics et les partenaires du 1 % logement. Il mérite votre attention et c'est le rôle de la CAF et de l'ADIL de vous faire parvenir ces premières informations.

Raymond RINALDI
Président du Conseil
d'Administration de
la Caf de la Drôme

Anne Marie REME-PIC
Vice-Présidente du
Conseil Général de la
Drôme, Présidente de
l'ADIL 26

DOSSIER

La GRL : quelles différences avec les assurances privées ?

Applicable aux locataires exclus par les critères de solvabilité habituellement imposés par les sociétés d'assurances proposant des contrats contre les risques d'impayés de loyers, la GRL (Garantie des Risques Locatifs) constitue en la matière une véritable innovation.

Cette garantie des risques locatifs qui, a pour origine une convention signée le 20 décembre 2006 entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale du Logement (UESL, qui gère le 1 % logement) favorise l'accès au logement d'un plus grand nombre de candidats locataires tout en sécurisant les revenus locatifs du propriétaire.

Tout propriétaire bailleur privé peut, en principe, souscrire un contrat d'assurance « GRL » en s'adressant à une compagnie d'assurance adhérant au dispositif.

Le «PASS-GRL» a en outre l'intérêt de conjuguer les avantages d'un contrat d'assurance contre les impayés de loyers avec les bénéfices d'une analyse sociale de la situation du locataire, en cas de difficulté de paiement.

Concrètement, en cas d'impayés, la société «GRL Gestion» se substitue au propriétaire et assure :

- la gestion du recouvrement,
- les honoraires d'avocat et d'huissier de justice
- et les frais de procédure judiciaire.

suite au verso

ACTUALITE :

Réunion d'information des propriétaires bailleurs sur la garantie des risques locatifs et la prévention des impayés le 9 décembre 2008 à 17 H 30

Salle Yves Peron à Romans

avec :

- la Caisse d'allocations familiales (Caf) et la Mutualité Sociale Agricole (Msa),
- la Commission locale de l'habitat (Département de la Drôme),
- la Direction départementale de l'équipement de la Drôme (DDE),
- le CILAR,
- la Boutique d'orientation logement,
- l'Association départementale d'information sur le logement de la Drôme (Adil 26).

Le loyer et les charges seront garantis au propriétaire pendant toute la durée du bail avec un plafond de garantie de 2300 euros/mensuel.

Dans l'hypothèse ou des dégradations immobilières seraient constatées au départ du locataire, une prise en charge par «GRL Gestion» serait alors assurée avec un plafond de 7700 euros TTC par sinistre et par logement (franchise absolue équivalent à 1 mois de loyer hors charges).

Cette garantie qui facilite véritablement la mise en location du bien, a un coût pour le bailleur de 1,8 à 2,5% des loyers annuels et charges au lieu des 3 à 4,5% proposées par les assurances classiques qui ne sont pas inscrites dans ce dispositif.

Le prochain dossier portera sur la GRL et les agences de location.

INFORMATIONS PRATIQUES

Les charges locatives

Les charges locatives sont celles que le propriétaire paie au lieu et place de son locataire et qu'il peut ensuite récupérer auprès de ce dernier.

Ces charges dont la liste est fixée de manière limitative par le décret du 26 août 1987 peuvent être réparties de la façon suivante :

- les frais entraînés par les services liés au logement et, à l'usage de l'immeuble ; (Consommation d'eau, ascenseur, chauffage collectif...),
- les dépenses d'entretien des parties communes (Espaces verts...),
- enfin, les taxes correspondant à des services dont le locataire profite directement (l'enlèvement des ordures ménagères...).

Généralement, le propriétaire demande au locataire en même temps que le paiement du loyer, le versement de provisions pour charges tous les mois.

Une régularisation annuelle est ensuite effectuée pour ajuster les versements du locataire au montant réel des charges dues.

Pour permettre au locataire de vérifier la réalité des sommes, le propriétaire doit communiquer un mois avant cette régularisation un décompte de charges récapitulatif :

- les catégories de dépenses auxquelles les charges correspondent et les quantités consommées,
- la manière dont sont réparties les charges entre les locataires s'il s'agit d'un immeuble collectif.

Les pièces justificatives des dépenses pourront être consultées par les locataires dans le délai d'un mois après l'envoi du décompte.

POUR EN SAVOIR PLUS :



Caisse d'allocations familiales
10 rue Marcel Barbu
26023 VALENCE Cedex 9
0.820.25.26.10 (0,112 euros /min)
www.caf.fr



ADIL

information
logement



ADIL 26
44 rue Faventines
26010 VALENCE Cedex
04.75.79.04.04
adil.dromenet.org