

## **LA GARANTIE LOCA PASS SUPPRIMEE**

En application d'une décision de l'UESL, la **GARANTIE LOCA-PASS®** est supprimée à compter du 1er janvier 2010 pour les logements du parc locatif privé, au profit de la GRL® - Garantie des Risques Locatifs - (information sur [www.grl.fr](http://www.grl.fr)).

Pour mémoire, **l'AVANCE LOCA-PASS®** (financement gratuit du dépôt de garantie) reste accessible à tous les locataires

Nous vous rappelons que certaines précautions lors de la signature du bail limiteront les risques d'impayés.

Si toutefois votre locataire, de bonne foi, ne peut plus payer son loyer, sachez que des dispositifs existent pour l'aider à régler sa dette.

### **Précautions à prendre au moment de la signature du bail**

Vérifiez que les ressources de votre locataire lui permettent de supporter le loyer et les charges en lui demandant sa dernière déclaration fiscale. Informez-le du niveau prévisionnel des charges qui lui incombera et ne sous-évaluez pas le montant des provisions : vous éviterez ainsi des déconvenues lors de leur régularisation.

Vous avez intérêt à vous assurer contre les impayés de loyers :

- soit en demandant la Garantie universelle des risques locatifs, dite GRL, auprès d'un assureur qui a adhéré au dispositif mis en place par l'Etat et Action logement ;
- soit en vous adressant à l'assureur de votre choix et selon les conditions proposées par celui-ci ; renseignez-vous auprès des professionnels et comparez les coûts et modalités de prise en charge qui vous sont proposés.

La Garantie universelle des risques locatifs, GRL, prend en charge dans la limite d'un plafond différent suivant la nature du sinistre :

- les impayés de loyers et charges pendant toute la durée du bail ;
- les dégradations locatives éventuelles constatées au départ du locataire et dont ce dernier pourrait être tenu responsable.

En cas d'impayés, vous devez vous adresser rapidement à l'assureur qui vous indemniserait directement. Le traitement de la dette auprès du locataire est géré par l'APAGL, l'Association pour l'accès aux garanties locatives.

La GRL est accordée au bailleur sous réserve que le montant du loyer et des charges ne dépasse pas un certain montant (2 000 € par mois au 1.1.10) et qu'il représente au maximum 50% des revenus du locataire.

En contrepartie, le bailleur paie une prime d'assurance dont le montant est fixé par l'assureur.

La prime d'assurances impayés de loyers est déductible de votre revenu foncier (sauf si vous avez opté pour le régime du micro-foncier), sous réserve d'être distincte des autres risques éventuellement couverts.

Dans certains cas, une garantie de paiement du loyer et des charges peut vous être accordée par le FSL : vous pouvez le saisir directement ou par l'intermédiaire d'un travailleur social. Renseignez-vous auprès de l'ADIL pour connaître les conditions d'accès au FSL.

Vous pouvez lui demander la caution d'un tiers (un parent généralement) qui se substituera à lui en cas de difficulté, uniquement si cette même location n'est pas déjà assurée contre les impayés de loyers. C'est un engagement important pour celui qui se porte caution, c'est pourquoi la rédaction de l'acte de cautionnement est strictement réglementée. La caution s'engage au moment de la signature du bail.

Si vous êtes un bailleur personne physique ou en SCI familiale, pour les baux signés ou renouvelés à partir du 28 mars 2009, vous ne devez plus demander la caution d'un tiers dès lors que vous avez souscrit une assurance impayés de loyers (loi du 25.3.09). Le cumul d'une caution et d'une assurance (autre que la GRL) est possible si le locataire est un étudiant ou un apprenti.

Votre locataire a besoin d'une aide financière pour verser le dépôt de garantie que vous êtes en droit de lui demander à l'entrée dans les lieux : il peut solliciter soit le FSL, fonds de solidarité logement, directement ou par l'intermédiaire d'un travailleur social, soit un organisme collecteur Action logement.

C'est au locataire d'en faire la demande, avant l'entrée dans les lieux, à l'organisme Action logement auquel son entreprise verse sa participation, si elle est assujettie au 1% logement, ou auprès de l'organisme CIL le plus proche de son domicile.

Si votre locataire a droit à une aide au logement (allocation logement ou aide personnalisée au logement), vous pouvez demander à la caisse dont il relève - la CAF, caisse d'allocations familiales, ou la CMSA, caisse de mutualité sociale agricole - qu'elle vous soit versée directement selon le principe du tiers payant ; en contrepartie, vous la déduirez du montant du loyer ; le logement doit être décent.