



Solidarité Logement dans la Boucle

(Association loi 1901)

15 Avenue d'Eprémesnil 78400 Chatou

☎ : 01.30.71.08.06 E-mail : ass.slb@wanadoo.fr

Site internet : www.solidaritelogementboucle.org

LE PASS-GRL : QUESTIONS REPONSES

1. Qu'est ce que le PASS-GRL® ?

Le PASS-GRL® est un dispositif créé à l'initiative des partenaires sociaux du 1% Logement, cofinancé par l'Etat, pour faciliter l'accès à un logement locatif d'un plus grand nombre de locataires. C'est un nouvel outil d'assurance contre les « impayés de loyer au service de la sécurisation tant du bailleur que du locataire, alliant assurance et suivi social. Elle sécurise le bailleur notamment par le mécanisme des compensations financières de l'UESL et de l'Etat, elle sécurise le locataire par la mise en place d'un traitement social de l'impayé.

2. Comment se matérialise-t-il ?

C'est un contrat d'assurance souscrit volontairement par les bailleurs afin de garantir les risques d'impayés et de charges et les détériorations immobilières. A cet effet, la convention Etat / UESL du 20 décembre 2006 permet d'apporter aux entreprises d'assurance, qui accepteront de s'engager dans le dispositif, une compensation financière en cas de sinistre à condition qu'elles étendent leur garantie aux locataires exclus par les critères habituels de solvabilité et définis dans le cahier des charges social, établi par l'UESL et approuvé par décret le 24 janvier 2007.

3. Qu'est ce qui distingue le PASS-GRL® de la garantie LOCA- PASS® ?

Le PASS-GRL® est un contrat d'assurance qui nécessite un acte volontaire du bailleur, elle couvre les impayés de loyer et de charges pendant toute la durée du bail ainsi que les détériorations immobilières. Contrairement à la garantie LOCA- PASS®, sa mise en jeu ne suspend pas les procédures de recouvrement contentieux. La garantie LOCA- PASS est un droit ouvert, dès l'instant où le locataire respecte les critères d'éligibilité. Elle garantit 18 mois de loyer plus charges sur une période de trois ans.

4. Est-ce que la garantie LOCA-PASS® perdure ?

Une période de transition de 18 mois a été fixée par l'UESL pour assurer progressivement le basculement de la garantie LOCA-PASS® vers le PASS-GRL®.

5. Peut-on cumuler une garantie LOCA-PASS® et un PASS-GRL® ?

Non le PASS-GRL® étant exclusif de tout cautionnement, le cumul avec une garantie LOCA-PASS est impossible. Par contre, il peut continuer d'être proposé aux candidats locataires une avance LOCA-PASS® (dépôt de garantie).

6. Quelle est l'utilité du passeport PASS-GRL® ?

Le passeport PASS-GRL est un document qui atteste de l'éligibilité du locataire entrant au dispositif PASS-GRL®.

7. Le passeport PASS-GRL® est-il obligatoire ?

Oui c'est un document obligatoire pour permettre au propriétaire de souscrire un contrat d'assurance PASS-

GRL® (le passeport n'est pas nécessaire si le locataire est en place, cf question n°30).

8. Quels sont les critères d'éligibilité du locataire ?

Il faut respecter un des critères suivants:

- Etre en CDI et avoir un taux d'effort (loyer net d'APL/revenus) compris entre 33 et 50%
- Etre en CDD ou autre contrat de travail et avoir un taux d'effort maximum de 50%
- Ne pas pouvoir fournir une caution personne physique ou morale exigée par votre bailleur

9. Comment savoir si je suis éligible au dispositif ?

En remplissant en ligne le passeport PASS-GRL. Votre éligibilité est confirmée à l'impression du passeport. Passeport à remplir sur le [lien suivant](#)

10. Les étrangers peuvent-ils bénéficier du PASS-GRL® ?

Oui, si le titre de séjour a une durée de validité de plus de six mois et si le foyer fiscal est domicilié en France.

11. Les étudiants peuvent-ils bénéficier du PASS-GRL® ?

Oui

- s'ils sont boursiers d'Etat et qu'ils respectent les critères de solvabilité exigés par la convention ETAT/UESL.
- s'ils perçoivent une pension déclarée fiscalement et qu'ils respectent les critères de solvabilité exigés par la convention ETAT/UESL.

12. Les personnes résidant en France et travaillant dans un pays frontalier, peuvent-ils bénéficier du PASS-GRL® ?

Oui, à condition que leur foyer fiscal soit domicilié en France.

13. Quelle est la durée de validité du passeport PASS-GRL® ?

Le passeport a une durée de validité de trois mois (sauf en cas changement de situation personnelle ou professionnelle)

14. Le passeport PASS-GRL® est-il renouvelable ?

Oui, passé la période de trois mois, il est nécessaire de saisir un nouveau passeport.

15. Le passeport PASS-GRL® doit-il être signé par le locataire ?

Oui, toutes les pages du passeport PASS-GRL® doivent être signées.

16. Peut-on modifier le passeport PASS-GRL® ?

Oui, le passeport est modifiable en cours de saisie avant sa validation. Si par contre, il a déjà été imprimé, il sera nécessaire de saisir un nouveau passeport PASS-GRL®.

17. Les aides au Logement peuvent-elles être prises en compte lors de l'établissement du passeport PASS-GRL® ?

Oui. Elles viennent en déduction du montant du loyer à condition que le locataire accepte que ces aides soient directement versées au bailleur ou son mandataire. Ne pas oublier de remettre le décompte CAF en pièce justificative.

18. Comment remplir la zone « revenus mensuels du ménage » du passeport PASS-GRL®?

Effectuer la moyenne des ressources mensuelles des trois derniers mois (salaires, allocations, pension

alimentaire...) ou calculer, à partir de l'avis d'imposition de l'année précédente, le revenu net mensuel (1/12e des sommes déclarées).

19. Quelles sont les ressources prises en compte dans le passeport PASS-GRL® ?

Les ressources prises en compte dans la zone « revenus mensuels du ménage » sont les revenus professionnels, les retraites, les pensions alimentaires ainsi que toutes les aides à la personne à caractère régulier et permanent. Toutes les allocations relatives au logement sont exclues de cette zone (se reporter à la question 17).

20. Quelle est l'adresse à mentionner dans la zone « locataire demandeur » du passeport PASS-GRL® ?

Il convient de mentionner l'adresse de la résidence principale avant la prise d'effet du bail garanti par le PASS-GRL®.

21. Dans quelle mesure, un propriétaire peut souscrire à la garantie PASS-GRL® ?

Le propriétaire peut souscrire à la garantie PASS-GRL® à condition que son locataire soit éligible à cette garantie (passeport PASS-GRL®).

22. Que doit faire le propriétaire avant de souscrire au contrat PASS-GRL® ?

Le propriétaire doit :

-s'assurer que le dossier du Passeport PASS-GRL® est complet : formulaire validé et signé + liste des pièces justificatives à joindre + pièces justificatives. Attention, aucune modification manuscrite ne doit figurer sur le Passeport PASS-GRL®

-vérifier la concordance entre les éléments déclarés sur le passeport PASS-GRL® et les pièces justificatives transmises par le candidat-locataire

23. Quelles sont les pièces à conserver par le propriétaire qui a souscrit au PASS-GRL® ?

Le propriétaire conserve l'original du passeport PASS-GRL® ainsi que les pièces justificatives annexées et un exemplaire du bulletin d'adhésion à l'assurance PASS-GRL®. Ces pièces lui seront réclamées en cas de sinistre.

24. Comment souscrire au contrat d'assurance PASS-GRL® ?

Après avoir vérifié le dossier PASS-GRL®, le propriétaire consulte la rubrique pour choisir un assureur adhérent au dispositif.

25. Quelles sont les locations couvertes par le PASS-GRL® ?

Sont concernées les résidences principales du parc privé, louées nues ou meublées. Sont exclus de la couverture PASS-GRL® :

-Les baux commerciaux, ruraux et professionnels,

-Locations saisonnières touristiques,

-Locations accordées à des personnes morales pour y loger des personnes physiques dans le cadre de leur activité sociale

26. Quelles sont les garanties du PASS-GRL® ?

-Les loyers + charges locatives TTC pendant la durée du bail ou indemnités d'occupation acquises jusqu'au départ du locataire (plafond de garantie : 2300 euros mensuels),

-Les honoraires d'avocat et huissier de justice ainsi que les frais annexes de procédures judiciaires,

-Les détériorations immobilières : plafond de 7700 euros TTC par sinistre et par logement (franchise absolue de deux mois de loyers et charges).

27. Quelle est la durée de la garantie PASS-GRL® ?

La garantie PASS-GRL ® est effective sur toute la durée du bail jusqu'au départ du locataire.

28. Le PASS-GRL® est-il valable uniquement en métropole ?

Le PASS-GRL® est valable sur l'ensemble du territoire français DOM, TOM compris.

29. Peut-on souscrire à la garantie PASS-GRL® pour un locataire en place ?

Oui, le locataire en place est réputé éligible au dispositif (dispensé de passeport PASS-GRL®) si les conditions suivantes sont respectées :

- le locataire doit être à jour du paiement de ses loyers
- Le bail doit avoir au moins 6 mois d'existence
- le locataire ne doit pas avoir eu d'incident de paiement de loyers (2 termes consécutifs impayés, en tout ou partie) sur cette période qu'elle qu'en soit la raison

30. Est-ce que le PASS-GRL® fonctionne en cas de co-location ?

Oui, à condition que

- les noms de tous les co-locataires apparaissent sur le bail de location,
- le bail comporte une clause de solidarité entre les co-locataires

31. Le propriétaire peut-il exiger une caution personne physique ou morale dans le cadre du dispositif PASS-GRL® ?

Non, le dispositif PASS-GRL® dispense le locataire de toute caution personne physique ou morale.

32. Est-ce que la garantie PASS-GRL® a un coût ?

Oui, le taux de référence pour le propriétaire isolé est de 2,5% TTC du loyer annuel + charges et de 1,8% pour le professionnel de l'immobilier.

33. Est-ce que la prime d'assurance PASS-GRL est déductible des revenus fonciers ?

Oui, les primes d'assurance PASS-GRL sont totalement déductibles des revenus fonciers, selon l'article 31 du code général des impôts. En cas de logement conventionné, un crédit d'impôts de 50% du montant de la prime peut être obtenu selon article 32 du CGI.

34. Est-ce que la garantie PASS-GRL est obligatoire ?

Non, la garantie PASS-GRL ® est souscrite à l'initiative du propriétaire.

35. Est-ce que la garantie PASS-GRL peut être souscrite par un professionnel de l'immobilier ?

Oui, consulter la rubrique « professionnels de l'immobilier » du site www.grlgestion.fr