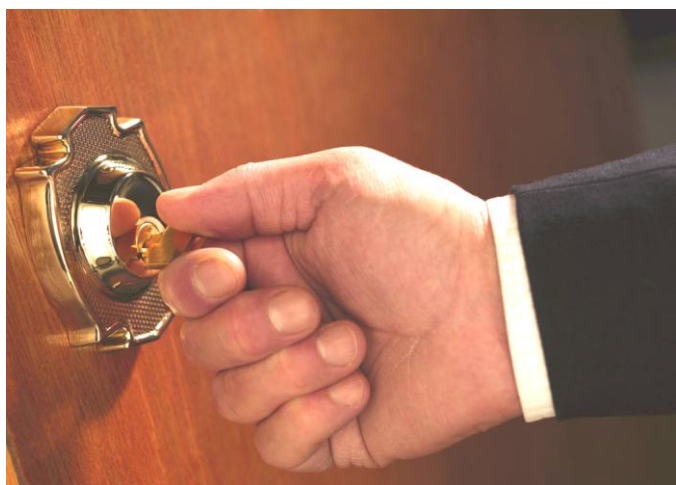


# GESTION LOCATIVE



Confiez la gestion de votre parc locatif à CEPAGE Immobilier...

Nous vous garantissons transparence, rigueur et efficacité dans toutes les démarches que nous accomplirons pour vous.

Deux agences de proximité à votre service.

Nos honoraires sont intégralement déductibles de vos revenus.

## **PACK « CEPAGE » ➔ Honoraire Agence : 10 %\* TTC et tout compris.**

*(Garantie Risques Locatifs « GRL 2 » de 2,5 % incluse)*

- Gestion financière : Révision des loyers, Provision sur charges et régularisation, Traitement CAF, Préparation état fiscal...
- Gestion du juridique : Rédaction des baux et avenants, Etats des lieux, Cautionnement, Missions expertises selon réglementation...
- Gestion du contentieux : Traitement des impayés, Relances, Transmission du dossier aux instances juridiques compétentes (Avocats, Huissiers)...
- Gestion Technique : Petit entretien courant, Demande d'interventions avec devis préalables, Ordres de services, Suivi d'intervention, Contrôle des dépenses...
- Gestion des sinistres : Déclarations, Suivis, Encaissements, Versements des indemnités, Devis, Travaux de réfection...
- Garantie des risques locatifs : plus souple et cautionnée par l'état, couvre le remboursement des loyers et des charges, si impayés ou départ inopiné, sans franchise, sans délai de carence et sans limite de somme, les détériorations immobilières, ainsi que la prise en charge de toutes les procédures contentieuses et judiciaires que vous devriez assumer vous-même si un tel problème se produisait.

## **LOCATION - RELOCATION ➔ Honoraire : un mois de loyer HC et TTC.**

*(Un mois de loyer HC à charge du locataire et un mois de loyer HC à charge du propriétaire)*

Publicité Presse et Internet, Recherche de locataires, Visites, Montage et Etude des dossiers, Enquête de solvabilité, Montage du « PASS GRL », Rédaction des baux et des cautions, Encaissement caution, Etats des lieux entrée et sortie...

*\* des loyers mensuels charges comprises*

**CEPAGE**  
Immobilier

**Agence Rivesaltes**

1 Av Ledru-Rollin 66600 Rivesaltes

04 68 64 10 67



**ACHAT - VENTE**  
**LOCATION - GESTION**

**Agence Le Soler**

50 av Victor Hugo 66720 Le Soler

04 68 73 44 75



## La garantie des risques locatifs

### La Garantie des risques locatifs (GRL) en questions-réponses

La Garantie des risques locatifs (GRL) est une véritable caution publique pour les logements, un dispositif gagnant-gagnant pour faciliter l'accès de tous au logement.

#### QUELS SONT LES OBJECTIFS RECHERCHES ?

La « Garantie des risques locatifs » est une véritable caution publique :

- d'une part, elle favorise l'accès et le maintien dans leur logement locatif des ménages qui sont l'objet de discrimination en raison de leurs revenus, en évitant que des garanties supplémentaires comme des cautions leur soient réclamées.
- d'autre part, elle permet de mettre fin à l'inflation des cautions et des garanties. Elle permettra également de mettre un terme à la vacance des logements due à l'inquiétude et la méfiance des propriétaires.

A ce titre elle constitue une avancée importante en faveur du droit au logement.

#### QUEL EST LE PUBLIC VISE ?

La Garantie des Risques Locatifs vise à aider les locataires titulaires de CDD, les travailleurs à temps partiels, les jeunes en formation, les étudiants, les employés de maison, les jeunes fonctionnaires..., qui font souvent l'objet de discriminations parce qu'ils ne peuvent pas présenter des garanties suffisantes pour les bailleurs.

Ce public est élargi par rapport à celui de l'actuelle garantie LOCA-PASS.

#### LA « GRL » COMMENT ÇA MARCHE ?

La garantie des risques locatifs indemniserait les propriétaires bailleurs en cas d'impayés du locataire, intervenant à tout moment pendant la durée du bail. Pendant cette période la situation du locataire sera examinée, afin que sa situation puisse être régularisée, et un suivi social sera mis en place pour les locataires les plus en difficulté.

Pour ce faire, des financements du 1% et de l'Etat viendront compléter les versements des assurances contre les impayés de loyers, ou les prises en charge directes du risque d'impayé par les bailleurs.

#### LA MISE AU POINT DU DISPOSITIF

La Garantie des risques locatifs a été prévue par la loi sur les services à la personne, dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale. La mise au point de ce dispositif innovant résulte d'un long travail de plus d'un an entre l'Etat et les partenaires sociaux du 1% logement.

La « GRL » a fait l'objet d'une convention signée entre l'État et les partenaires sociaux du 1% Logement le 20 décembre 2006.

#### JE SUIS PROPRIÉTAIRE

- Quel est mon intérêt ?

- J'ai la garantie d'encaisser mes loyers qui permettent de rembourser mes emprunts
- C'est mon assureur qui paye les loyers en cas de défaillance du locataire : je n'ai pas à solliciter le paiement auprès d'une personne dont j'aurai demandé la caution et qui serait réticent à payer à la place du locataire.
- C'est mieux que le Loca-Pass existant qui ne garantit que 18 mois de loyers au cours des 3 premières années du bail, sans que le propriétaire puisse engager d'action contre le locataire de mauvaise foi pendant cette période. Le contrat GRL permet de garantir le paiement de mes loyers à tout moment du bail et sans cette limitation à 18 mois.

- A qui dois-je m'adresser ?

- Je dois souscrire un contrat d'assurance contre les impayés de loyers dit « contrat GRL » auprès d'un assureur qui a signé une convention avec la société GRL Gestion. Le coût du contrat GRL est plafonné à 2,5% du loyer (contre un coût habituellement constaté à 4,5% du loyer environ)
- Je dois vérifier que mon candidat locataire remplit les critères applicables au contrat d'assurance en demandant au locataire son « [Pass GRL](#) », véritable passeport qui précise le plafond de loyer en fonction de ses revenus.
- En cas d'impayé de loyers, mon assureur me verse les loyers correspondants, charge à lui de se retourner ultérieurement vers « GRL Gestion ».