

# Assurances



## AXELIS

La Garantie des Risques Locatifs



# AXELIS

## La Garantie des Risques Locatifs (GRL)

**Notre solution GRL conforme au dispositif du 26 décembre 2009 :**

- Pour garantir un plus grand nombre de locataires,
- Pour sécuriser les revenus locatifs de vos propriétaires.

**1**

**Un contrat socle unique** pour garantir tous les locataires ayant un taux d'effort inférieur ou égal à 50 %.

Ainsi, lorsqu'un locataire dispose de **ressources 2 fois supérieures au montant du loyer** (charges et taxes comprises) il peut être éligible à la garantie.

**2**

**Des garanties socle définies** par le dispositif GRL, avec un taux de cotisation unique, quel que soit le profil du locataire.

**3**

**Des garanties optionnelles facultatives** conçues par la CGAIM.

**4**

**Un interlocuteur unique** : la gestion du contrat, des sinistres et des recouvrements est réalisée par la CGAIM.



est un dispositif conçu par Action Logement et l'Etat. La marque GRL est une marque déposée par



## Pour quels logements ?

- Situés sur le territoire français.
- Occupés en résidence principale.
- Dont le loyer est inférieur ou égal à 2000 € (loyers, charges et taxes locatives à la date d'adhésion au contrat socle).
- En location vide ou meublée (hors location saisonnière).
- Appartenant à des personnes physiques ou SCI familiales.
- Appartenant à des personnes morales (logements non conventionnés ou convention ANAH).

**Sont exclus les baux commerciaux, ruraux ou professionnels.**

## Pour quels locataires ?

**Tous les locataires ayant un taux d'effort inférieur ou égal à 50%.**

**Deux typologies de locataires sont à distinguer :**

- Les locataires éligibles « Action Logement » ou « Etat » : locataires à faibles revenus et / ou en situation précaire.  
Ces locataires peuvent faire l'objet d'un accompagnement social en cas d'impayés de loyer.
- Les « autres locataires éligibles » : ayant un taux d'effort inférieur ou égal à 28 % et n'étant pas en situation précaire.

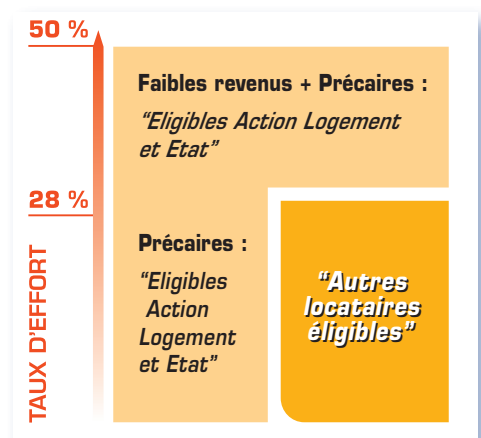
**Est considéré comme précaire un locataire :**

- avec un contrat de travail autre qu'un CDI confirmé,
- percevant un revenu de solidarité (RMI, RSA...),
- n'ayant pas une activité rémunérée.

**Calcul du taux d'effort (en pourcentage) :**

**Loyer mensuel  
(charges et taxes locatives)**

**Ressources mensuelles**



## Et les locataires en place ?

**Les locataires en place sont éligibles :**

- Lorsque la date d'effet du bail est antérieure d'au moins 6 mois à la date de la mise en garantie du lot.
- Lorsque les impayés régularisés représentent moins de 2 mois de loyer, au cours des 6 mois précédant la mise en garantie.

## La souscription

- AXELIS est un contrat en « **pour compte** » souscrit par l'agence « pour le compte » de ses mandants, propriétaires-bailleurs.
- L'agence fait adhérer les propriétaires à ce contrat en leur faisant signer un **bulletin individuel d'adhésion (BIA)**.  
Un exemplaire du BIA et un **résumé des garanties** sont remis au propriétaire.
- **Des honoraires complémentaires** pour la gestion administrative et comptable du contrat **peuvent être perçus** à condition de figurer dans le mandat, ou d'être intégrés dans un avenant spécifique.

## Le traitement des contrats

- **L'éligibilité des locataires**  
Un module sur notre extranet vous permet de calculer le taux d'effort du locataire à partir du loyer et des ressources renseignés et de connaître sa classification.
- **La mise en garantie des lots**  
Les lots et les informations saisis lors de l'éligibilité sont archivés dans l'extranet. Une fois le bail signé, vous pouvez activer immédiatement la mise en garantie des lots dans l'extranet.
- **La déclaration mensuelle des lots garantis**  
Avec AXELIS, vous n'avez plus à envoyer de bordereaux papier.  
Chaque mois, vous déclarez l'ensemble des lots actifs :
  - soit sur notre extranet,
  - soit en envoyant un bordereau électronique à partir de votre logiciel de gestion.

## La gestion des sinistres

- La gestion des sinistres est effectuée par l'assureur. Cependant, en cas de sinistre loyer impayé concernant un locataire éligible Action Logement ou Etat, l'assureur doit saisir l'APAGL.
- L'APAGL réalise une analyse de la situation familiale, sociale et financière du locataire et détermine si cette situation nécessite un accompagnement social. L'APAGL prescrit à l'assureur des modalités de recouvrement des loyers à l'amiable.
- **Il n'existe pas de droit au maintien dans les lieux du locataire.**  
En cas d'absence de reprise du paiement des loyers, la procédure contentieuse sera déclenchée.



Garanties du contrat socle	Définitions	Montant des garanties
<b>Loyers impayés</b>	<p><b>Couverture du risque d'impayés de loyer (loyers, charges et taxes locatives).</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Faits générateurs :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Impayé total pendant 2 mois consécutifs ou non.</li> <li>- Impayé partiel égal à 1 mois de loyer apprécié sur une période de 12 mois.</li> </ul> </li> <li>■ <b>Période d'indemnisation :</b> Jusqu'à la récupération du bien ou la limite du plafond d'indemnisation.</li> </ul>	<p><b>70 000 €</b> (incluant l'indemnisation liée aux frais de contentieux)</p>
<b>Frais de contentieux</b>	<p><b>Prise en charge des frais engagés pour le recouvrement des loyers et le remboursement des dégradations locatives.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Frais de procédure et de commandement de payer, honoraires d'huissier, d'avocat, ou d'avoué, frais d'expulsion.</li> </ul>	
<b>Dégradations locatives</b>	<p><b>Prise en charge des coûts des travaux de remise en état du logement dont les détériorations sont imputables au locataire.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Franchise d'indemnisation :</b> Montant du dépôt de garantie dont sont déduits les frais non pris en charge par le contrat d'assurance (ex frais d'entretien – avec justificatif).</li> </ul>	<p><b>7 700 € TTC</b> (3 500 € TTC pour les locations meublées)</p>

Garanties optionnelles	Définitions	Montant des garanties
<b>Protection juridique</b>	<p><b>Intervention de l'assureur à l'amiable ou judiciairement, pour la défense ou le recours de l'assuré, en cas de litige avec le locataire, portant sur le contrat de bail.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Frais pris en charge :</b> Frais de justice, honoraires d'avocat, d'huissiers.</li> </ul>	<p><b>6 000 € TTC</b> (seuil d'intervention 350 € TTC)</p>
<b>Vacance locative</b>	<p><b>Remboursement des pertes pécuniaires en cas de non-relocation du bien, après le départ du locataire.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Mise en jeu de la garantie :</b> Lorsque le logement a fait l'objet d'une période d'occupation minimum de 6 mois consécutifs du locataire non défaillant, préalablement à la période de vacance.</li> <li>■ <b>Franchise :</b> 1 mois.</li> </ul>	<p><b>2<sup>ème</sup> mois de vacance :</b> 100 % du loyer</p> <p><b>3<sup>ème</sup> mois de vacance :</b> 75 % du loyer</p> <p><b>4<sup>ème</sup> mois de vacance :</b> 50 % du loyer</p>
<b>Garantie charges de copropriété impayées</b>	<p><b>Remboursement de la part de charges de copropriété supplémentaire, calculée au prorata des tantièmes du (ou des) lot(s), mise à la charge de l'assuré en raison de la défaillance d'un (ou plusieurs) autre(s) copropriétaire(s).</b></p>	<p><b>4 000 € TTC</b> par année d'assurance et par sinistre</p>