

Edito

Chers Adhérents,

Dans ce numéro estival, nous détaillons les modalités de mise en place de la garantie des risques locatifs et nous revenons sur les conséquences de la clause de solidarité dans le bail.

Je vous donne rendez-vous à la rentrée pour un nouveau numéro.

Bonnes vacances à tous,

Bien à vous,

Georges RACAUD

Président de la Chambre syndicale des propriétaires de La Rochelle & Aunis

La Garantie des risques locatifs : la G.R.L.

Le numéro de juin du magazine de notre Fédération, « le Propriétaire Immobilier », détaille l'accord national qui a été signé entre l'APAGL et l'UNPI.

Dans le cadre de cet accord, nous avons rencontré les représentants du CIL Centre Atlantique, dont le siège est situé à Niort.

Pour mémoire, la GRL est un système d'assurance loyers impayés permettant d'apporter au bailleur d'obtenir la couverture du loyer, des charges et de certaines dégradations. Le taux public est de 2,5% (du montant du loyer et des charges annuels) mais le taux réservé aux adhérents est ramené à 2%, cette cotisation d'assurance pouvant être déductible des revenus locatifs.

Comment procéder ?

Si vous recevez un dossier de candidature de la part de locataires pour un logement situé en Charente-Maritime, dossier accompagné d'un PASS-GRL, vous devez, après vérification des justificatifs, adresser l'ensemble des éléments avec la copie de votre carte d'adhérent de l'année, soit par voie postale au siège du CIL Centre Atlantique 20 Avenue de Strasbourg—79 NIORT ou par messagerie électronique à l'adresse suivante : e.guibert@amgcil.com

Si votre logement n'est pas situé en Charente-Maritime, vous devez contacter le CIL local.

Après vérification de votre dossier, le CIL vous le renvoie, celui étant certifié, au regard des conditions d'acceptation des dossiers GRL.

Vous devez ensuite contacter un assureur agréé par « GRL Gestion » à savoir MMA (Mutuelle du Mans Assurances) ou Mutuelle d'Alsace Lorraine afin de vous acquitter de votre prime d'assurance.

L'assureur va, à nouveau, vérifier le dossier et encaisser la prime. Vous pourrez donc signer le bail et délivrer les lieux loués.

Le dispositif GRL permet également de faire assurer des locataires en place, pour lesquels le bailleur devra justifier que ceux-ci sont à jour de leur loyer depuis au moins 6 mois.

Vous pourrez retrouver ces informations auprès de votre Chambre syndicale et sur le site www.grlgestion.fr ou www.passgrl.fr

Ce système reste susceptible d'évolution, dont nous vous tiendrons, bien évidemment, informés.

La solidarité locative : conséquences sur le bail

Vous avez un logement à louer et vous êtes contactés par plusieurs candidats locataires. Vous retenez des candidats non mariés.

Lorsque le bail est signé par deux personnes non mariées -concubins, étudiants ou autres- chacun d'eux est considéré comme colocataire avec tous les droits et les devoirs que cela implique, notamment concernant le paiement du loyer, des charges et les réparations locatives.

De son côté, le bailleur doit notifier à chacun des colocataires (par lettre recommandée avec accusé de réception ou par huissier) toutes les informations qui sont susceptibles d'intéresser le bail, notamment le congé.

Le bail peut prévoir une clause de solidarité. Cette clause exprime clairement que chacun des locataires peut être tenu responsable du paiement de la totalité du loyer et de toute somme due au bailleur jusqu'à l'expiration du bail.

De plus, la solidarité fait du colocataire partant un garant du colocataire qui reste dans les lieux, jusqu'à la fin du bail en cours.

Si les deux colocataires désirent ensemble quitter le logement, chacun des deux doit donner congé au bailleur en lui adressant une lettre recommandée avec accusé de réception (une seule lettre peut suffire mais elle doit alors mentionner les deux noms et être signée par les deux colocataires).

A la résiliation du bail, le montant du dépôt de garantie est versé indifféremment à l'un ou l'autre des colocataires, sauf mention particulière insérée dans le bail.

Si l'un des colocataires quitte le logement en donnant congé au bailleur, l'autre peut rester dans le logement puisqu'il est également locataire.

Le colocataire restant devra alors s'acquitter du paiement du loyer et des charges. Mais, comme nous l'indiquions précédemment, lorsque le bail prévoit une clause de solidarité, celui qui a donné congé reste également tenu du paiement du loyer et des charges jusqu'à l'expiration du bail.

Alors qu'en l'absence de clause de solidarité, le colocataire qui quitte le logement ne reste tenu du paiement du loyer et des charges que jusqu'à l'expiration de son préavis pour demande de congé.

Dans tous les cas, qu'il y ait ou non une clause de solidarité, le colocataire qui quitte le logement sans donner congé au bailleur reste tenu du paiement du loyer et des charges jusqu'à l'expiration du bail.

Le montant du dépôt de garantie ne peut être restitué tant que le logement n'est pas libéré par le locataire restant.

En cas d'abandon, brusque et imprévisible, du domicile de l'un des colocataires ou son décès, le bail se poursuit sans changement pour le colocataire restant, qui conserve les mêmes droits et devoirs vis-à-vis du bailleur.

En conclusion, nous ne pouvons que vous conseiller de vérifier l'existence de cette clause de solidarité dans votre bail, si vous êtes amenés à choisir des colocataires.

LES INDICES UTILES (disponibles sur www.unpilarochelle.org)

Indice de référence des loyers pour les logements d'habitation vide et meublée :

Indice du 1er trimestre 2009 – valeur : 117,59 soit une augmentation de 1,31 %

Indice du coût de la construction (baux commerciaux, professionnels, garage, baux Code civil...)

Indice actuel : 4ème trimestre 2008 – valeur 1503.

RAPPEL IMPORTANT : Pour les révisions de loyer, l'indice mentionné ci-dessus est uniquement applicable pour les baux qui font référence au même numéro de trimestre d'indice. Par exemple, un indice du 1er trimestre ne peut en aucun cas être utilisé pour un bail qui ferait référence à l'indice du 3ème trimestre.