



**CONTRAT GRL®
Conditions Générales d'assurance n°78**

SOMMAIRE

| | ARTICLES | PAGES |
|---|----------|----------|
| Préambule | | 3 |
| Définitions | | 4 |
| Chapitre I - Objet des garanties | | |
| • Objet du contrat : | 1 | 5 |
| • La garantie loyers impayés | 2 | 6 |
| • la garantie dégradations locatives | 3 | 6 |
| • la prise en charge des frais de contentieux | 4 | 7 |
| • Exclusions de garantie | 5 | 7 |
| Chapitre II – La mise en jeu des garanties | | |
| • Mise en jeu de la garantie loyers impayés | 6 | 8 |
| • Mise en jeu de la garantie dégradations locatives | 7 | 9 |
| • Direction du procès | 8 | 10 |
| • Commission de recours | 9 | 10 |
| • Prescription | 10 | 11 |
| • Subrogation | 11 | 11 |
| Chapitre III – La vie du contrat | | |
| • Prise d'effet et durée | 12 | 12 |
| • La déclaration du risque | 13 | 12 |
| • Cotisation | 14 | 13 |
| • résiliation du contrat | 15 | 14 |
| • Informatique et libertés | 16 | 14 |
| • Réclamation | 17 | 15 |
| • Autorité chargée du contrôle de l'assureur | 18 | 15 |

**LOYERS IMPAYES - DEGRADATIONS LOCATIVES –
PRISE EN CHARGE DES FRAIS DE CONTENTIEUX**

PREAMBULE

Le présent Contrat est régi par le Code des Assurances, par les présentes Conditions générales et leur annexe, ainsi que par les Conditions particulières, le tout faisant partie intégrante du Contrat.

Le présent Contrat a été élaboré conformément aux dispositions de la loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Il répond aux conditions du cahier des charges du dispositif de garantie universelle des risques locatifs résultant du décret n°2009-1621 du 23 décembre 2009.

AUCUNE MENTION AJOUTEE ET PORTANT RENVOI, SURCHARGE OU DEROGATION AUX CLAUSES IMPRIMEES OU DACTYLOGRAPHIEES N'EST OPPOSABLE AUX PARTIES SI ELLE N'A PAS ETE VALIDEE PAR LES PARTIES.

LES MEMES DISPOSITIONS SONT VALABLES POUR TOUT AVENANT AU CONTRAT.

DEFINITIONS

Pour l'application du présent contrat, on entend par :

☛ **Souscripteur**

Le propriétaire bailleur d'un logement donné à bail tel que défini aux Conditions particulières.

Le locataire demeure tiers au présent contrat.

☛ **Assuré**

Le souscripteur

☛ **Assureur**

DAS Assurances Mutuelles

Société d'assurance mutuelle à cotisations fixes
RCS LE MANS 775 652

DAS

Société Anonyme au capital de 60.660.096 €
RCS LE MANS 442 935 227

Sièges sociaux : 33 rue de Sydney - 72045 LE MANS CEDEX 2

Entreprises régies par le Code des Assurances

Ces sociétés sont dénommées ensemble l'Assureur ou DAS dans les présentes Conditions Générales.

☛ **Dépôt de garantie**

Somme prévue et versée à la date de signature du bail pour garantir l'exécution des obligations du locataire.

☛ **Locataire éligible**

Le locataire appartenant à l'une des catégories définies à l'article 3 du cahier des charges du dispositif de garantie universelle des risques locatifs résultant du décret n° 2009-1621 du 23 décembre 2009 selon sa date d'entrée dans les lieux, son taux d'effort ou la précarité de sa situation.

☛ **Sinistre**

Evènement susceptible de mettre en jeu les garanties qui survient et est déclaré auprès de l'assureur entre la date de prise d'effet du contrat et la date de résiliation du contrat.

☛ **Taux d'effort**

Rapport entre le loyer mensuel, charges et taxes locatives comprises et les ressources mensuelles.

CHAPITRE I - OBJET DU CONTRAT ET DES GARANTIES

ARTICLE 1 Objet du contrat

1.1) les logements garantis

La garantie s'applique exclusivement aux logements et leurs annexes, loués nus ou meublés avec un bail conforme à la législation en vigueur, qui remplissent cumulativement les conditions suivantes :

- ils sont situés sur le territoire français,
- ils constituent la résidence principale de leur (s) locataire (s), (En cas de bail mixte seule la partie habitation peut bénéficier des garanties du présent contrat),
- leur loyer mensuel, charges et taxes locatives comprises est inférieur ou égal à 2000 € à la date de souscription du contrat.

En vertu de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, le dispositif GRL est exclusif de toute caution, quelle qu'en soit la forme.

Ne sont pas garantis:

- **les logements appartenant à des propriétaires bailleurs, personnes morales, sauf s'il s'agit de SCI constitués exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^{ème} degré inclus, conventionnés (sauf si la convention a été signée avec l'agence nationale de l'habitat –ANAH- ou à l'occasion de l'octroi d'une aide de cette agence),**
- **les logements faisant l'objet d'une sous-location,**
- **les logements faisant l'objet d'un bail commercial, rural ou professionnel.**

Si de nouvelles dispositions législatives, en cours de bail, imposaient la modification du contrat de location, la garantie ne serait maintenue que si ce contrat était rendu conforme à la loi.

1.2) les locataires éligibles

Les catégories de locataires éligibles au présent contrat ont été définies à l'article 3 du cahier des charges du dispositif de garantie universelle des risques locatifs figurant en annexe du décret 2009-1621 du 23 décembre 2009.

La détermination du caractère éligible d'un locataire doit se faire en fonction de sa date d'entrée dans les lieux, de son taux d'effort et de la précarité de sa situation à l'appui de la liste figurant en annexe du décret 2009-1621 du 23 décembre 2009.

1.2.1 : les locataires entrant :

Sont éligibles au présent contrat les locataires entrant dont le taux d'effort ne dépasse pas 50 %.
Les locataires dont le taux d'effort est supérieur à 50% ou ceux dont le taux d'effort ne peut pas être déterminé ne sont pas éligibles au présent contrat.

L'ensemble des ressources du locataire ayant un caractère régulier et permanent est pris en considération pour le calcul du taux d'effort : les revenus professionnels, les revenus fonciers, les allocations ou prestations en tous genres, les pensions de toute nature, **à l'exclusion des revenus financiers et boursiers aléatoires.**

1.2.2 : les locataires en place

Sont éligibles au présent contrat les locataires qui remplissent cumulativement les conditions suivantes :

- ils sont titulaires d'un bail conforme à la législation en vigueur qui a au moins 6 mois d'antériorité à la date de souscription du présent contrat,
- ils n'ont pas eu 2 mois consécutifs ou non d'impayé total ou partiel de loyers au cours des 6 mois précédant la date de souscription du contrat.

Ne sont pas éligibles au présent contrat les locataires :

- dont le bail a une antériorité inférieure à 6 mois
- ou
- qui ont eu 2 mois consécutifs ou non d'impayé total ou partiel au cours des 6 mois précédant la souscription du contrat.

ARTICLE 2 La garantie loyers impayés

2.1) Objet de la garantie

La garantie intervient **lorsque 2 mois de loyers consécutifs ou non sont impayés en totalité ou lorsque le cumul des sommes impayées sur une période n'excédant pas 12 mois atteint un mois de loyer déduction faite des aides au logement versées à l'assuré en sa qualité de propriétaire bailleur.**

Si le locataire est éligible à une aide personnelle au logement, l'assuré s'engage à demander le versement en tiers payant de la prestation auprès de l'organisme payeur. En cas de refus, l'indemnisation au titre de la garantie « loyers impayés » sera versée déduction faite du montant de l'aide personnelle au logement.

L'assureur prend en charge, **dans la limite du plafond de garantie figurant ci-dessous**, le paiement des loyers, charges et taxes locatives comprises, et les indemnités d'occupation afférents au logement garanti sur la base des sommes ayant servi au calcul de la cotisation d'assurance.

2.2) Plafond de garantie

L'indemnité à la charge de l'assureur ne peut excéder le montant du loyer mensuel, charges et taxes locatives comprises, sur la base des sommes ayant servi au calcul de la cotisation d'assurance **dans la limite d'un plafond global d'indemnisation fixé à 70.000 € au titre d'un même locataire. Cette somme intègre les frais de contentieux définis à l'article 4 ci-après.**

ARTICLE 3 Les dégradations locatives

3.1) Objet de la garantie

L'assureur s'engage à garantir la prise en charge du coût des travaux de remise en état du logement garanti en cas de dégradations locatives causées par le locataire durant sa période d'occupation et constatées à son départ par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement.

En l'absence d'état des lieux d'entrée et conformément à l'article 1731 du code civil, le locataire sera présumé avoir reçu le logement en bon état de réparations locatives.

En cas d'impossibilité de faire établir un état des lieux de sortie contradictoire du fait du locataire, l'assuré fera établir dans un délai de quinze jours ouvrables maximum après la date de récupération légale du bien un constat par Huissier, le coût de cette formalité demeurant à la charge de l'assureur.

A défaut pour l'assuré d'avoir établi correctement ou fait établir ces constats dans ce délai, l'assureur sera déchargé de toute obligation de paiement et de recours du fait des dégradations locatives.

3.2) Plafond de garantie

L'indemnité à la charge de l'assureur ne peut excéder :

- 7700 € TTC pour les logements nus,
- 3500 € TTC pour les logements meublés.

Pour tout sinistre l'assuré conserve à sa charge une franchise équivalente au montant du dépôt de garantie dont il aura déduit, le cas échéant, les frais non pris en charge au titre du présent contrat (notamment les frais d'entretien) et dont il pourra justifier auprès de l'assureur.

ARTICLE 4 La prise en charge des frais de contentieux

4.1) Objet de la garantie

L'assureur prend en charge le paiement des frais engagés pour recouvrer le montant des loyers impayés à l'encontre du locataire défaillant et obtenir le remboursement des frais de remise en état du logement garanti en cas de dégradations locatives.

Sont pris en charge :

- Les frais de procédure y compris le coût des commandements de payer,
- Les honoraires d'huissier, d'avocat, d'avoué,
- Les frais visant à expulser le locataire (frais d'intervention du serrurier et de la police, frais de garde meuble, frais de déménagement)

Ne sont jamais pris en charge :

Les frais engagés lorsque les conditions de mise en jeu du contrat ne sont pas réunies, Les frais de gestion des impayés, le coût des lettres recommandées préalable à la phase contentieuse, Les honoraires de résultat, Les dépens, amendes et frais y afférents, et les dommages-intérêts mis à la charge de l'assuré par une décision de justice.

4.2) Plafond de garantie

L'indemnisation de l'assureur au titre de la présente garantie s'inscrit dans le cadre **du plafond de garantie de 70 000 € prévu pour les loyers impayés à l'article 2.2.**

ARTICLE 5 Exclusions de garantie

Il est précisé que la garantie ne saurait être acquise dans les cas suivants :

Exclusions communes aux garanties « loyers impayés » et « dégradations locatives » :

- si le montant du loyer mensuel charges et taxes locatives comprises, prévu au bail excède 2000 € à la date de souscription du présent contrat,
- en cas de survenance d'un cataclysme ne correspondant pas à la définition de la loi sur les catastrophes naturelles et affectant l'objet du contrat,
- en cas de guerre civile ou étrangère comme en cas d'émeutes ou mouvements populaires, d'actes de terrorisme ou de sabotage,
- en cas de sinistre dû aux effets directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation provenant de transmutation de noyau d'atome, de la radioactivité,
- en cas de non-respect par l'Assuré des obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire,

- en cas de constatation du non-respect des normes de décence en vigueur ou lorsque le logement a fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité avec interdiction temporaire ou définitive d'habiter (article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002),
- si le logement est rendu temporairement inhabitable du fait d'un sinistre pouvant être couvert par un contrat d'assurance multirisque habitation garantissant le locataire pour ses obligations locatives selon les dispositions de l'article 7-g de la loi 89/462 du 6 juillet 1989).
- En cas d'absence dans le bail de la clause résolutoire de plein droit.

EXCLUSIONS PROPRES A LA GARANTIE DEGRADATIONS LOCATIVES

- Les dommages causés aux aménagements extérieurs, aux espaces verts, arbres et autres plantations, aux éléments de clôture et de fermeture de terrains privés,
- les dommages mobiliers (meubles meublants) et en général les éléments d'équipement qui peuvent être enlevés ou démontés sans les détériorer ou sans détériorer leur support,
- le défaut d'entretien ou l'usure normale des biens immobiliers et embellissements,
- les dommages matériels dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité,
- les dommages matériels causés par la transformation des locaux, suite à des travaux autorisés ou effectués par l'assuré,
- les dommages normalement couverts par une multirisque habitation selon le §g de l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

CHAPITRE II - LA MISE EN JEU DES GARANTIES

ARTICLE 6 Mise en jeu de la garantie loyers impayés

6.1) La déclaration de sinistre

Dès la première échéance impayée en tout ou partie et avant toute déclaration de sinistre l'assuré doit :

- au plus tard dans les 20 jours ouvrables qui suivent le terme impayé adresser au locataire une relance écrite,
- à défaut de régularisation et au plus tard dans les 35 jours ouvrables qui suivent le 1^{er} terme impayé adresser au locataire une lettre recommandée avec accusé de réception le mettant en demeure de régler sous huitaine.

Lorsque l'impayé atteint 2 mois complets de loyer, consécutifs ou non, ou lorsque le cumul des sommes impayées atteint 1 mois de loyer sur une période de 12 mois au plus, l'assuré adresse à l'assureur dans un délai de 45 jours au plus tard à compter du premier impayé une déclaration de sinistre accompagnée de toutes les pièces justificatives utiles à l'instruction du dossier.

Tout nouveau terme impayé doit être déclaré à l'assureur dans un délai de 30 jours.

En cas de déclaration tardive, sauf cas fortuit ou de force majeure, une déchéance de garantie peut être prononcée si l'assureur établit que le retard dans la déclaration lui a causé un préjudice.

Dans les 10 jours ouvrables suivant la date de réception du dossier complet ou de l'actualisation de la dette l'assureur adresse à l'assuré un accusé de réception et se prononce sur l'octroi de la garantie.

Le dossier complet adressé par l'assuré à l'assureur comprend obligatoirement les informations et pièces justificatives mentionnées ci-dessous :

- état civil (nom, prénom, date et lieu de naissance) et adresse de l'assuré,
- copie du bail et de ses annexes,
- Copie des courriers de relance et mise en demeure,
- Décompte des sommes dues mentionnant le montant des aides au logement versé à l'assuré
- En cas de départ du locataire : Arrêté de compte définitif (montant des loyers impayés déduction faite du dépôt de garantie), nouvelle adresse et coordonnées du locataire si elles sont connues.

Les locataires relevant des catégories éligibles 1% logement ou état pourront faire l'objet d'un traitement social sur prescription de l'APAGL selon les modalités prévues à l'article 2 -IV du cahier des charges du dispositif de garantie universelle résultant du décret n° 2009-1621 du 23 décembre 2009 s'ils occupent toujours le logement garanti lors de la déclaration du sinistre..

6.2) L'indemnisation des loyers impayés

L'indemnisation de l'assureur intervient à trimestre civil échu et prend en compte les loyers impayés dès le 1^{er} terme.

L'indemnisation de l'assureur se poursuit, **dans la limite du plafond de garantie prévu à l'article 2-2**, jusqu'à la date de récupération effective du logement garanti par l'assuré caractérisée par :

- la remise définitive des clés par le locataire,
- l'état des lieux de sortie contradictoire,
- le constat d'huissier d'état des lieux de sortie,
- le procès verbal de reprise par huissier,
- le décès du locataire dans les cas où le décès met fin au bail en application de la législation.

Le versement des indemnités intervient déduction faite de tous les acomptes dont le locataire se serait acquitté directement auprès de l'assuré et des aides au logement versées à l'assuré en tiers payant.

En cas de refus par l'assuré de demander le versement de l'aide personnelle au logement en tiers payant le montant de cette aide sera déduit de l'indemnisation.

L'assuré s'engage à restituer immédiatement à l'assureur les sommes reçues directement du locataire dès lors qu'il en aura déjà été indemnisé par l'assureur.

ARTICLE 7 - Mise en jeu de la garantie dégradations locatives

7.1) La déclaration de sinistre

Au plus tard dans les 30 jours ouvrables qui suivent la remise des clés ou le PV de constat par huissier ou l'état des lieux contradictoire, l'assuré doit adresser au locataire une lettre RAR le mettant en demeure de régler le montant des travaux de remise en état des dégradations locatives constatées.

A l'issue des 30 jours et au plus tard dans les 60 jours qui suivent la remise des clés, le PV de constat ou l'état des lieux contradictoire, l'assuré doit adresser à l'assureur un dossier de déclaration de sinistre comportant obligatoirement les pièces suivantes :

- Etat civil et adresse de l'assuré,
- Etat civil et adresse du locataire,
- Copie du bail,
- Etat des lieux d'entrée et de sortie ou PV de constat d'huissier,
- Copie des courriers de relance et mise en demeure
- Arrêté de compte définitif (montant des loyers impayés + dégradations locatives - dépôt de garantie),
- Devis détaillé ou factures détaillées des travaux de remise en état,
- nouvelle adresse du locataire si elle est connue,
- pour le calcul du point de départ de la vétusté : justificatifs de remise en état du logement au moment de la mise en location ou justificatifs de livraison du logement neuf au moment de la mise en location.

A compter de la date de réception du dossier complet l'assureur dispose d'un délai de 30 jours ouvrables pour se prononcer sur l'octroi de la garantie.

En cas de déclaration tardive, sauf cas fortuit ou de force majeure, une déchéance de garantie peut être prononcée si l'assureur établit que le retard dans la déclaration lui a causé un préjudice.

Un sinistre « dégradations locatives » constaté après la résiliation du présent contrat ne sera pas pris en charge même si d'autres sinistres sont en cours pour un même locataire.

7.2) L'indemnisation des dégradations locatives

En cas de mise en jeu de la garantie dégradations locatives, l'assuré sera indemnisé, dans la limite de la garantie fixée à l'article 3.2 des présentes Conditions générales, **vétusté déduite calculée sur la base de 6% l'an, avec un maximum de 50% et appliquée à partir de la date de construction ou de réfection du logement garanti. En l'absence de justificatifs, il sera appliqué la vétusté maximale.**

Si l'état des lieux d'entrée fait apparaître une remise à neuf du bien, et à défaut de pouvoir fournir les justificatifs nécessaires, il sera considéré que le point de départ pour le calcul de la vétusté sera la date de prise d'effet du bail.

Dès l'accord de l'assureur sur le montant des réparations à réclamer au locataire, celle-ci règlera le montant dû à l'assuré, dans un délai de 15 jours ouvrables et dans la limite de la garantie fixée aux présentes Conditions générales selon les modalités suivantes :

- ⇒ dans un premier temps, l'assureur indemniserà l'assuré, à hauteur de 50 %, sur la base des devis hors taxes qu'il aura préalablement validés,
- ⇒ dans un deuxième temps, le versement du solde et l'indemnisation de la T.V.A. se feront à réception des factures originales acquittées.

A défaut d'accord sur le montant ou la nature des travaux à réclamer au locataire l'assureur fera diligenter à ses frais une expertise amiable par un homme de l'art.

A l'occasion de chaque sinistre mettant en jeu la garantie dégradations locatives, **l'assuré conserve à sa charge, à titre de franchise absolue, une somme équivalente au montant du dépôt de garantie résiduel après imputation prioritaire sur ce dépôt des frais non pris en charge (notamment les frais d'entretien) au titre du présent contrat sous réserve que l'assuré puisse justifier des déductions effectuées.**

ARTICLE 8 Direction du procès

L'assureur désigne tout intervenant de justice, assure la direction de toute procédure amiable et judiciaire pour le compte et dans l'intérêt de l'assuré. A cette fin, l'assuré donne mandat et s'engage à faire diligence pour permettre à l'assureur et à l'avocat saisi, d'instruire le dossier en temps utile ainsi que de veiller au bon avancement de la procédure.

ARTICLE 9 Commission de recours

En cas d'insatisfaction ou de réclamation portant sur :

- le refus de souscription du contrat d'assurance, en raison de la qualité de l'assuré en tant que bailleur, de la qualité du locataire ou de la qualité du logement ;
- le contenu et l'étendue des garanties du présent contrat, hors garanties optionnelles ;

l'assuré a la possibilité de saisir la commission des recours de l'APAGL.

L'assuré doit adresser sa réclamation au Président de la commission des recours dans les huit jours ouvrables suivant la réception de la notification de la décision de l'assureur.

La réclamation accompagnée des pièces justificatives nécessaires à l'examen du dossier doit être :

- soit envoyée en lettre recommandée avec AR ;
- soit déposée au Secrétariat de la Commission contre récépissé ;
- soit envoyée sur l'adresse courriel commissiondesrecours@apagl.fr.

ARTICLE 10 Prescription

Toute action dérivant du présent contrat d'assurance se prescrit par deux ans à compter de l'événement qui lui donne naissance, conformément aux dispositions des articles L.114-1 et L.114-2 du Code des Assurances.

La prescription peut être interrompue par une des causes ordinaires d'interruption de la prescription ainsi que dans les cas ci-après :

- désignation d'un expert à la suite d'un sinistre,
- envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée par l'assureur à l'assuré en ce qui concerne le paiement des cotisations ou par l'assuré à l'assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité,
- citation en justice,
- commandement ou saisie signifiés à celui que l'on veut empêcher de prescrire.

ARTICLE 11 Subrogation

L'assureur est subrogé dans les termes de l'article L.121-12 du Code, jusqu'à concurrence des indemnités payées par lui, au titre de la garantie, dans les droits et actions de l'assuré, contre le ou les locataires défaillants.

Si du fait de l'assuré, la subrogation ne peut plus s'opérer en faveur de l'assureur, celui-ci est déchargé de ses obligations envers l'assuré dans la mesure où aurait pu s'exercer la subrogation.

L'assuré s'engage à permettre à l'assureur d'exercer utilement le recours pour les sommes qu'il aura réglées et notamment en lui transmettant immédiatement toute correspondance, exploits d'huissier et en déférant à toute convocation d'avocat, d'expert ou en vue d'une comparution personnelle devant le Tribunal.

Si par sa négligence ou son manque de coopération, l'assuré ne permettait pas à l'assureur d'exercer son recours contre le locataire défaillant, l'assuré serait tenu de restituer l'intégralité des sommes perçues par lui-même à titre d'indemnité.

De même, l'assuré ne pourra s'opposer, en cas de non-paiement des loyers, charges et taxes locatives par le locataire, à ce que l'assureur poursuive la résiliation du bail, même en cas de paiement en cours de procédure.

A défaut, la garantie ne serait pas acquise en cas de nouvel incident de paiement des loyers, charges et taxes locatives, du fait du même locataire.

CHAPITRE III - VIE DU CONTRAT

ARTICLE 12 - Prise d'effet et durée

Le Contrat prend effet :

- à la date d'effet du bail pour les locataires entrant,
- à la date de souscription du présent contrat pour les locataires en place.

Il est souscrit, sauf indication contraire aux Conditions particulières pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction.

Il est à son échéance reconduit automatiquement d'année en année, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, notifiée par lettre recommandée au moins deux mois avant la fin de chaque période annuelle. L'échéance principale qui détermine le point de départ d'une période annuelle d'assurance est indiquée aux Conditions Particulières.

Le délai de préavis court à partir de la date figurant sur le cachet de la Poste (article L.113-12 du Code des assurances).

ARTICLE 13 - La déclaration du risque

13-1) A la souscription du contrat

Avant de souscrire le présent contrat le bailleur doit contrôler que le montant du loyer, charges et taxes comprises, ne dépasse pas 50 % des ressources mensuelles du locataire entrant. A cette fin le bailleur doit obtenir du locataire les pièces justificatives de ses ressources.

Le bailleur doit présenter à l'assureur, lors de la souscription :

- pour un locataire entrant : les pièces justificatives des ressources du locataire selon liste fixée par l'APAGL et reproduite en annexe « Critères d'éligibilité et justificatifs GRL » n°1 ;
- pour un locataire en place : son relevé de compte locataire.

Ces pièces seront présentées à l'assureur lors de la souscription pour lui permettre de déterminer l'éligibilité et le profil du locataire et conservées par le bailleur qui les produira à toute demande de l'assureur.

Seul l'ensemble des ressources du locataire ayant un caractère régulier et permanent sera pris en considération pour calculer son taux d'effort : les revenus professionnels, les revenus fonciers, les allocations ou prestations en tous genres, les pensions de toute nature, **à l'exclusion des revenus financiers et boursiers aléatoires.**

L'assuré devra lors de l'entrée dans les lieux, établir un bail comportant une clause résolutoire de plein droit, écrite en conformité avec la loi en vigueur à la date de signature du bail et dresser un état des lieux d'entrée contradictoire.

Il devra faire parapher et signer le bail et ses annexes, par le ou les preneurs du bail.

13-2) En cours de contrat

La garantie porte sur un logement déterminé et un locataire désigné. En cas de changement de locataire, le bailleur doit le déclarer à l'assureur pour souscription d'un nouveau contrat.

13-3) Sanctions

Toute réticence ou déclaration intentionnellement fausse dans les déclarations du risque entraîne la nullité du contrat. (article L 113-8 du Code des Assurances).

Toute omission ou déclaration inexacte non intentionnelle par l'assuré dans les déclarations du risque entraîne une réduction des sommes déboursées en proportion des cotisations payées par rapport à celles qui auraient été dus si le risque avait été exactement déclaré. (article L 113-9 du Code des Assurances)

13-4) Déclaration des autres contrats

Si les risques garantis par le présent Contrat sont ou viennent à être couverts par un autre contrat d'assurance, l'assuré doit le déclarer à l'assureur, sous peine, s'il y a lieu des sanctions de l'article L.121-3 et L.121-4 du Code des Assurances.

ARTICLE 14 Cotisation

14-1) .Calcul de la cotisation

Le mode de calcul de la cotisation annuelle et frais accessoires est fixé au présent contrat suivant un pourcentage du montant des loyers annuels, charges et taxes locatives incluses.

14-2) . Paiement des cotisations

La cotisation et les frais accessoires dont le montant est stipulé aux Conditions Particulières, ainsi que les impôts et taxes sur les contrats d'assurance sont payables annuellement au siège de l'assureur. Les dates de paiement sont celles indiquées aux Conditions particulières.

Les conditions du règlement de la cotisation ainsi que les suites du non-paiement sont régies par l'article L.113-3 du Code des Assurances.

A défaut de paiement d'une cotisation ou d'une fraction de cotisation dans les 10 jours de son échéance, l'assureur indépendamment de son droit de poursuivre l'exécution du contrat en justice, peut, par lettre recommandée adressée à l'assuré, suspendre la garantie. La suspension devient effective trente jours après l'envoi de cette lettre.

Cette lettre recommandée indiquera qu'elle est envoyée à titre de mise en demeure. Elle rappellera le montant et la date d'échéance de la prime et reproduira l'article L.113-3 du Code des Assurances.

L'assureur a le droit de résilier le contrat dix jours après l'expiration du délai de trente jours visé ci-dessus. Si au cours de ce délai de trente jours ou après l'expiration de ce délai et sous condition que l'assureur accepte de renoncer au bénéfice de la résiliation intervenue, l'assuré entend régulariser sa situation, il devra, outre le montant des quittances échues, acquitter les frais d'avis et de poursuites s'il y a lieu et le contrat ne reprendra ses effets que le lendemain à midi du paiement des sommes dues.

14-3) . Indexation de la cotisation

Lors de chaque reconduction annuelle du Contrat la cotisation est revalorisée de plein droit en fonction de l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers publié par l'INSEE ou de tout autre indice que les pouvoirs publics pourraient y substituer.

La modification est proportionnelle à la variation constatée entre l'indice de souscription et l'indice d'échéance. Pour chaque année civile il est fait référence à l'indice du 1^{er} trimestre de l'année précédente. Si l'indice n'était pas publié dans les 4 mois suivant la publication de l'indice précédent et à défaut d'accord entre l'assuré et l'assureur sur un nouvel indice un mois après demande par l'assuré ou l'assureur, il serait remplacé par un indice établi dans les plus brefs

délais par un expert désigné par le tribunal de grande instance de Paris à la requête et au frais de l'assureur.

14-4) . Revalorisation de la cotisation

Lorsque la cotisation subit à l'échéance annuelle, une majoration supérieure à la variation de l'indice, l'assuré peut demander la résiliation de son contrat dans un délai de 30 jours à compter de la réception de l'avis d'échéance. La résiliation prend effet un mois après la date du récépissé de déclaration d'expédition de la lettre recommandée. L'assuré reste, toutefois, redevable d'une fraction de cotisation calculée sur les bases de la cotisation précédente, au prorata du temps écoulé entre la date de la dernière échéance et la date d'effet de la résiliation.

ARTICLE 15 Résiliation du contrat

- PAR L'ASSURE ET L'ASSUREUR

A chaque échéance annuelle moyennant préavis de deux mois.

- PAR L'ASSUREUR

- En cas de non-paiement des primes (article L.113-3 du Code des Assurances).
- En cas de résiliation de la convention liant l'assureur à l'APAGL,
- En cas d'aggravation du risque (article L.113-4 du Code des Assurances).
- Après sinistre, l'assuré ayant alors le droit de résilier les autres contrats souscrits auprès de l'assureur dans le délai d'un mois à compter de la notification de cette résiliation (article R.113-10 du Code des Assurances).
- En cas d'omissions ou d'inexactitudes dans la déclaration du risque (article L.113-9 du Code des Assurances).

- PAR L'ASSURE

- En cas de résiliation par l'assureur d'un autre contrat de l'assuré après sinistre.
- En cas de révision du taux de prime.
- En cas de vente du bien,
- En cas de changement de domicile, changement de situation matrimoniale, changement de profession, retraite professionnelle ou cessation d'activité professionnelle et pour le cas où la garantie des risques en relation directe avec la situation antérieure ne se retrouvent pas dans la situation nouvelle. La résiliation du contrat ne peut intervenir que dans les trois mois suivant la date de l'événement. Elle prend effet un mois après que l'autre partie au contrat en a reçu notification.

- PAR LES PERSONNES AUTORISEES EN CAS DE REDRESSEMENT JUDICIAIRE OU LIQUIDATION JUDICIAIRE

- DE PLEIN DROIT

- En cas de retrait de l'agrément de l'assureur (article L.326-12 du Code des assurances)
- En cas de suppression du dispositif GRL.
- En cas de destruction ou disparition du bien désigné aux Conditions particulières (article L.121-9 du Code des assurances).
- En cas de réquisition du bien dans les cas et conditions prévus par la législation en vigueur.
- En cas de changement de locataire.

Dans tous les cas de résiliation, au cours d'une période d'assurance, la portion de prime afférente à la fraction de cette période postérieure à la résiliation n'est pas acquise à l'assureur. Elle doit être remboursée à l'assuré si elle a été perçue d'avance, sauf dans le cas prévu au paragraphe

Lorsque l'assuré a la faculté de résilier, il peut le faire à son choix, soit par lettre recommandée, soit par une déclaration faite contre récépissé au siège social de l'assureur, soit par acte extrajudiciaire. La résiliation effectuée par l'Assureur doit être notifiée par lettre recommandée adressée à l'assuré à son dernier domicile connu.

ARTICLE 16 - Informatique et libertés

Les données personnelles communiquées par l'assuré sont nécessaires pour les traitements informatiques liés à la gestion de son contrat et peuvent également être utilisées, sauf opposition de sa part, à des fins commerciales.

Elles peuvent également faire l'objet de traitements spécifiques et d'informations aux autorités compétentes dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur notamment relatives à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Elles pourront être enregistrées à des fins de formation du personnel de l'assureur et dans le cadre de la gestion des sinistres.

Elles pourront être utilisées par les mandataires, les réassureurs, les partenaires ou les organismes professionnels de l'assureur.

L'assuré peut, à tout moment, exercer ses droits d'opposition, de communication, de rectification et de suppression par courrier adressé à l'adresse suivante :

DAS – Service Qualité – 33 rue de Sydney - 72045 LE MANS CEDEX 2.

ARTICLE 17 Réclamation

En cas de difficulté dans l'application des dispositions du contrat, l'assuré consulte son assureur conseil.

Si le désaccord persiste, l'assuré contacte le service Qualité de DAS qui l'aidera dans la recherche d'une solution. En l'absence d'accord l'assuré peut demander l'avis du médiateur dont les coordonnées lui seront communiquées en écrivant au Service Qualité de DAS - 33 rue de Sydney – 72045 LE MANS CEDEX 2

ARTICLE 18 Autorité chargée du contrôle de l'assureur

L'autorité chargée du contrôle est l'Autorité de Contrôle des Assurances et des Mutuelles (ACAM) 61, rue Taitbout - 75436 Paris cedex 09.

La présente convention spéciale intervient en complément des garanties « Loyers Impayés – Contentieux et Détériorations Immobilières » accordées au titre du Contrat GRL[®] - Bailleurs Isolés. Elle est régie par les Conditions Générales n°78.

DÉFINITIONS

Pour l'application de la présente Convention Spéciale on entend par :

▪ **Assuré**

Le propriétaire bailleur du logement donné à bail ayant souscrit le Contrat GRL[®] - Bailleurs Isolés régi par les Conditions Générales n°78, et la présente Convention Spéciale.

▪ **Dépens**

Frais de justice entraînés par le procès.

Ils sont constitués par les honoraires d'expert judiciaire, les émoluments et débours des officiers publics et ministériels.

▪ **Litige**

Toute réclamation amiable ou judiciaire faite par ou contre l'assuré.

I – LA GARANTIE PROTECTION JURIDIQUE DU BAILLEUR

Article 1 – Les litiges garantis

Sont garantis les litiges qui présentent simultanément les caractéristiques suivantes :

- ils sont relatifs aux relations opposant l'assuré à son locataire,
- leur caractère conflictuel n'était pas connu de l'assuré lors de la souscription de la présente Convention Spéciale,
- ils ne sont pas prescrits et reposent sur des bases juridiques certaines,
- **leur intérêt financier dépasse 200 €**,
- ils surviennent et sont déclarés pendant la période de validité du contrat GRL[®],
- ils surviennent en France et relèvent de la compétence d'une juridiction Française.

Article 2 – Les prestations dont bénéficie l'assuré

■ **2.1 – La prévention et l'information juridiques**

En prévention de tout litige, l'assureur informe l'assuré sur ses droits et lui fournit les renseignements juridiques qui lui sont utiles pour la sauvegarde de ses intérêts.

Le service d'Assistance Juridique est accessible sur simple appel téléphonique du lundi au samedi, de 8H à 20H (hors jours chômés ou fériés).

Pour contacter les juristes de l'assureur, il suffit à l'assuré de composer le numéro de téléphone mis à sa disposition .

■ **2.2 – La recherche d'une solution amiable**

En présence d'un litige, l'assureur conseille l'assuré pour réunir les éléments de preuves nécessaires à la constitution de son dossier et effectue toutes démarches amiables auprès de la partie adverse afin d'obtenir une solution négociée au mieux de ses intérêts.

■ **2.3 – La défense judiciaire**

En l'absence de solution amiable, l'assureur prend en charge le paiement des frais, dépens et honoraires nécessaires à toute action en justice visant à la reconnaissance de droits, la restitution de biens ou l'obtention d'une indemnité pour réparation du préjudice subi.

■ **2.4 – L'exécution et le suivi**

L'assureur veille à l'application de l'accord amiable négocié ou de la décision judiciaire obtenue et prend en charge tous les frais nécessaires.

Article 3 – Les frais pris en charge

■ 3.1 – Ce qui est pris en charge

L'assureur prend en charge, dans la limite du plafond de dépenses fixé à **20.000 €** par litige :

- le coût des enquêtes, des consultations, des constats d'huissier **avec l'accord préalable de l'assureur**,
- le coût des expertises amiables diligentes **avec l'accord préalable de l'assureur**,
- les dépens,
- les frais et honoraires d'avocat ou de toute personne habilitée par les textes pour défendre les intérêts de l'assuré devant toute juridiction, dans la limite des montants prévus à l'annexe « Plafond de prise en charge des honoraires du mandataire »,

■ 3.2 – Ce qui n'est pas pris en charge

Ne sont jamais pris en charge les montants des condamnations prononcées contre l'assuré :

- les condamnations en principal et intérêts,
- les amendes pénales ou civiles et pénalités de retard,
- les dommages-intérêts et autres indemnités compensatoires,
- les condamnations au titre des articles 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, 475-1 du Code de Procédure Pénale, L. 761-1 du Code de Justice Administrative.

Ainsi que :

- les frais engagés à la seule initiative de l'assuré pour l'obtention de constats d'huissier, d'expertises amiables, de consultations, de toutes pièces justificatives à titre de preuves nécessaires à la constitution du dossier, sauf s'ils sont justifiés par l'urgence,
- les frais résultant de la rédaction d'actes.

Article 4 – Ce qui est garanti

L'assureur garantit l'assuré pour tout litige **survenant lors de ses relations avec le(s) locataire(s) du logement assuré et notamment** concernant le contenu et l'interprétation du contrat de bail (répartition des charges, réalisation de travaux, défaut d'assurance, ...).

Article 5 – Ce qui n'est pas garanti

Sont toujours exclus les litiges relatifs :

- aux poursuites pénales devant les Cours d'Assises,
- à l'administration d'association, de société civile ou commerciale, à la détention de parts sociales ou de valeurs mobilières,
- à la matière fiscale,
- au droit des personnes, de la famille (Livre 1^{er} du Code Civil) et des successions,
- au recouvrement des loyers et charges impayés,

Ainsi que ceux :

- provoqués intentionnellement par l'assuré ou avec sa complicité ainsi que sa participation à un crime, délit intentionnel, ou rixe sauf cas de légitime défense,
- résultant de la guerre étrangère, de la guerre civile, d'émeutes, de mouvements populaires, d'actes de terrorisme ou de sabotage commis dans le cadre d'actions concertées (il appartient alors à l'assureur de prouver que le litige résulte de l'un de ces faits)

Article 6 – La mise en œuvre des garanties

L'assuré doit déclarer à l'assureur, par écrit, tout litige susceptible d'ouvrir droit à garantie dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les 50 jours qui suivent le refus opposé à la réclamation de l'assuré ou qu'il a formulé, sauf cas fortuit ou de force majeure. Le refus peut résulter de la manifestation concrète d'un désaccord ou du silence persistant de la part du tiers sollicité ou de la part de l'assuré.

L'assuré ne peut plus bénéficier des garanties de la présente Convention Spéciale s'il ne respecte pas ce délai et si ce non-respect cause un préjudice à l'assureur.

Il doit, par ailleurs, communiquer à l'assureur toutes les pièces se rapportant au litige et tous les éléments nécessaires à la conduite du dossier. A défaut, l'assureur serait déchargé de toute obligation de garantie.

Il peut être déchu de son droit à garantie s'il fait, de mauvaise foi, des déclarations inexactes sur les circonstances du litige ou sur le montant de la réclamation.

L'assuré doit, sous peine de perdre son droit à garantie, consulter préalablement l'assureur avant d'engager toute procédure judiciaire.

Toutefois, les frais engagés sans consultation préalable de l'assureur seront pris en charge dans les limites de la garantie si l'assuré peut justifier d'une urgence à les avoir exposés.

Article 7 – Ce que doit faire l'assureur

Après examen du dossier de l'assuré, l'assureur le conseille sur la suite à donner au litige déclaré et met en œuvre les actions utiles à sa résolution.

L'assureur verse à l'assuré les sommes obtenues à son profit, soit amiablement soit judiciairement, dans le délai maximum d'un mois à compter du jour où il les a lui-même reçues.

Article 8 – Le libre choix de l’avocat

Lorsqu’il est fait appel à un avocat ou à toute autre personne qualifiée par la législation ou la réglementation en vigueur pour défendre, représenter ou servir ses intérêts, l’assuré a la liberté de le choisir.

Il peut également, s’il n’a pas connaissance d’un avocat susceptible de défendre ses intérêts, choisir l’avocat mis à sa disposition – à sa demande écrite – par l’assureur.

L’assureur indemnise l’assuré des frais et honoraires de son défenseur – TTC ou hors TVA suivant son régime d’imposition – dans la limite des montants prévus à l’annexe « Plafond de prise en charge des honoraires du mandataire ». Ces sommes sont revalorisées chaque année en fonction de l’évolution de l’indice mentionné à l’article 12.

Lorsqu’une juridiction est saisie, l’assuré conduit la procédure, conseillé par son avocat.

Article 9 – Le conflit d’intérêts

En cas de conflit d’intérêts, entre l’assuré et l’assureur, ou de désaccord quant au règlement du litige, l’assuré conserve la possibilité de choisir son défenseur.

Article 10– Le recours à l’arbitrage applicable à la garantie Protection Juridique

En cas de désaccord sur les mesures à prendre pour régler le litige, il est fait appel à l’appréciation d’une tierce personne désignée d’un commun accord entre l’assuré et l’assureur ou à défaut par le Président du Tribunal de Grande Instance.

Les frais exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à la charge de l’assureur. Toutefois, le Président du Tribunal de Grande Instance peut en décider autrement si l’assuré a recours à l’arbitrage dans des conditions abusives.

L’assuré a la faculté de demander à l’assureur la mise en œuvre de cette procédure d’arbitrage par lettre recommandée avec accusé de réception.

Lorsque la procédure d’arbitrage est mise en œuvre, le délai de recours contentieux est alors suspendu pour toutes les instances juridictionnelles couvertes par la présente garantie d’assurance qu’il est susceptible d’engager en demande jusqu’à ce que l’arbitre chargé de proposer une solution en ait fait connaître la teneur.

Si l’assuré engage ou poursuit, à ses frais et contre l’avis de l’assureur, la procédure et obtient une solution plus favorable que celle qui lui avait été proposée, l’assureur l’indemnise – dans la limite de sa garantie – des frais exposés pour l’exercice de cette action.

Article 11 – Subrogation

Par dérogation à l’article 11 des Conditions Générales n°78, l’assureur est subrogé dans les droits et actions de l’assuré à l’encontre de la partie adverse pour la récupération des sommes qu’il a engagées.

Toutefois, les sommes obtenues en remboursement des frais et honoraires exposés pour le règlement du litige bénéficient par priorité à l’assuré pour les dépenses restées à sa charge et que l’assuré justifie à l’assureur. Subsidiairement, elles reviennent à l’assureur dans la limite des montants qu’il a engagés.

Article 12 – L’indexation des montants de la garantie

Le seuil d’intervention, le plafond de dépenses par litige et le « plafond de prise en charge des honoraires du mandataire » sont indexés chaque année sur l’indice de référence des loyers publié par l’INSEE .

La modification est proportionnelle à la variation constatée entre l’indice de souscription et l’indice d’échéance. Pour chaque année civile, il est fait référence à l’indice du 1^{er} trimestre de l’année précédente.

Si l’indice n’était pas publié dans les 4 mois suivant la publication de l’indice précédent et à défaut d’accord entre l’assuré et l’assureur sur un nouvel indice un mois après demande par l’assuré ou l’assureur, il serait remplacé par un indice établi dans les plus brefs délais par un expert désigné par le Tribunal de Grande Instance de PARIS, à la requête et aux frais de l’assureur.

II – LA GARANTIE DEPART PREMATURE

Article 13 – Les sinistres garantis

L’assureur intervient en cas de décès du locataire ou en cas de départ prématuré sans respecter les délais de préavis fixés par la loi, événement survenu postérieurement à la souscription de la présente Convention Spéciale et déclaré par l’assuré pendant la période de validité de la garantie.

Article 14 – Ce qui est garanti

L’assureur garantit la perte des loyers résultant du décès ou du départ prématuré du locataire.

L’assureur prend en charge le remboursement du passage d’une annonce visant à la recherche d’un nouveau locataire par tout moyen de son choix, pour une durée maximale de 4 semaines.

Article 15 – les limites de la garantie

▪ **15-1 – Durée de la garantie**

L'assureur rembourse les loyers depuis le départ du locataire ou son décès, et ce, jusqu'à la date à laquelle les clés de l'immeuble de rapport ont été restituées par le locataire (ou un tiers) à l'assuré ou, à défaut, jusqu'à la date à laquelle l'assuré a effectivement repris possession des lieux.

La durée de la prise en charge par l'assureur ne peut excéder 4 mois.

▪ **15-2 – Plafonnement de la garantie**

La garantie est plafonnée au montant du dernier loyer mensuel charges comprises perçu par l'assuré avant le départ du locataire.

Pour le passage d'une annonce, la garantie est plafonnée à 100 €

Article 16 – la mise en œuvre de la garantie

L'assuré doit déclarer le sinistre dans les 50 jours suivant le décès ou le départ prématuré sous peine de déchéance de garantie et adresser à l'assureur les pièces suivantes :

- la copie du contrat de bail,
- un décompte détaillé des sommes dues par le locataire,
- une copie de la facture et du texte de l'annonce pour le remboursement de celle-ci.

La déchéance ne sera appliquée que si l'assureur est en mesure d'établir que le retard de déclaration lui cause un préjudice.

L'assureur indemnise l'assuré, sous déduction de tous les acomptes qui seraient versés directement à l'assuré par le locataire ou ses héritiers.