



# CONTRAT GRL

CONDITIONS GÉNÉRALES N° 68

Définitions .....	p.3
-------------------	-----



## **Formation, Durée, Résiliation du contrat et des garanties**

■ 1 - Formation, durée et résiliation .....	p.4
■ 2 - Résiliation anticipée .....	p.4
■ 3 - Vie des garanties .....	p.5



## **Objet et définition de la garantie**

■ 4 - Objet du contrat .....	p.5
■ 5 - Définition et étendue des garanties .....	p.6
■ 6 - Exclusions de garantie .....	p.6
■ 7 - Obligations de l'Assuré ou du Souscripteur .....	p.7



## **Prime**

■ 8 - Calcul et paiement de la prime .....	p.7
--	-----



## **Sinistres**

■ 9 - Conditions de prise en charge d'un sinistre .....	p.8
■ 10 - Obligations en cas de sinistre .....	p.8
■ 11 - Choix de l'avocat - Direction du procès .....	p.9
■ 12 - Conflit d'intérêts .....	p.9
■ 13 - Montant de l'indemnité et franchise .....	p.9



## **Divers**

■ 14 - Déchéance de garantie .....	p.10
■ 15 - Prescription .....	p.10
■ 16 - Assurances multiples .....	p.10
■ 17 - Subrogation .....	p.10
■ 18 - Informatique et libertés .....	p.10
■ 19 - Réclamation .....	p.11
■ 20 - Rétractation .....	p.11

# LOYERS IMPAYÉS & CONTENTIEUX LOCATIF DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

Le présent contrat est régi par le Code des Assurances ci-après dénommé le Code, ainsi que par les présentes Conditions Générales, leur annexe, si mention en est faite aux Conditions Particulières, le tout faisant partie intégrante du contrat.

**AUCUNE MENTION AJOUTÉE ET PORTANT RENVOI, SURCHARGE OU DEROGATION AUX CLAUSES IMPRIMÉES OU DACTYLOGRAPHIÉES N'EST OPPOSABLE AUX PARTIES SI ELLE N'A PAS ÉTÉ VALIDÉE PAR L'ASSUREUR ET LE SOUSCRIPTEUR.**

**LES MÊMES DISPOSITIONS SONT VALABLES POUR TOUT AVENANT AU CONTRAT.**

## DÉFINITIONS

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

### ■ Assuré

Le propriétaire du logement donné à bail tel que défini par les Conditions Particulières ou déclaré par le Souscripteur lorsque celui-ci est un professionnel de l'immobilier, mandataire du propriétaire.

Le locataire demeurera tiers au présent contrat.

### ■ Souscripteur

Le propriétaire du logement donné à bail tel que défini aux Conditions Particulières ou la personne physique ou morale définie sous ce nom aux Conditions Particulières, agissant pour le compte d'un ou plusieurs propriétaires.

### ■ Gestionnaire

#### **SAS GRL GESTION**

Siège Social 66 avenue du Maine  
75014 PARIS

Centre de Gestion **SAS GRL GESTION**  
Immeuble Le Guyenne  
Meriadeck  
33000 BORDEAUX

### ■ Assureur

#### **DAS Assurances Mutuelles**

Société d'assurance mutuelle à cotisations fixes  
RCS LE MANS 775 652 142

#### **DAS**

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

Sièges sociaux : 34, place de la République 72045 LE MANS CEDEX 2

Entreprises régies par le Code des Assurances

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



# FORMATION, DURÉE, RÉSILIATION DU CONTRAT ET DES GARANTIES

## Article 1 – Formation, durée et résiliation

### ■ A- FORMATION, DURÉE ET RÉSILIATION DU CONTRAT

Le contrat est parfait dès sa signature par les parties étant rappelé que le locataire demeure en toutes hypothèses, tiers au contrat. Le contrat est souscrit, sauf indication contraire aux Conditions Particulières pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction.

Il est à son expiration 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).

Si le contrat n'est pas assorti d'une tacite reconduction, il expirera sans autre avis à la fin de la période de garantie, stipulée aux Conditions Particulières.

### ■ B- MISE EN GARANTIE ET FIN DE GARANTIE

POUR LE CONTRAT DE PARTICULIER la garantie est accordée sur la base des déclarations faites par le souscripteur ou l'assuré lors de la demande de garantie.

POUR LE CONTRAT D'UN PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER : lorsque l'administrateur de biens est le souscripteur du contrat, il fournira à l'assureur la liste des lots à garantir, dans les conditions fixées par l'article 3 paragraphe B.

**Étant précisé que ne pourront pas être mis en garantie les lots pour lesquels les locataires ne sont pas à jour des loyers, charges et taxes ou qui ont connu sur les six derniers mois un ou plusieurs incidents de paiement, quelle qu'en soit la raison, caractérisés par deux termes consécutifs de loyers non réglés dans les délais prévus au bail.**

A chaque période annuelle, la garantie pourra ne pas être renouvelée pour un ou plusieurs lots. Dans ce cas, l'administrateur extraira le(s) lot(s) concerné(s) de la liste fournie à l'assureur.

**LA GARANTIE N'EST ACQUISE QUE POUR LES SINISTRES DONT L'ORIGINE EST POSTÉRIEURE A LA DATE DE PRISE D'EFFET DES GARANTIES.**

## Article 2 – Résiliation anticipée

Lorsque le souscripteur du contrat n'est pas le propriétaire, le Contrat pourra être résilié avant la date d'expiration annuelle par le souscripteur ou l'assureur en cas de modification ou de cessation de l'activité de ce même souscripteur.

La résiliation devra être notifiée dans les trois mois suivant la date de l'événement.

La résiliation prendra effet un mois après réception de sa notification.

Les garanties souscrites pour chaque propriétaire cessent à la date de la résiliation du contrat, sauf pour les sinistres en cours.

Lorsque le souscripteur du contrat est le propriétaire, celui-ci ou l'assureur pourra résilier la garantie avant la date d'échéance annuelle de la prise d'effet dans les cas suivants : 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 ou de la garantie ne peut intervenir que dans les trois mois suivant la date de l'événement.

La résiliation prend effet un mois après que l'autre partie au contrat en a reçu notification (article L.113-16 du Code).

### AUTRES CAS DE RÉSILIATION ANTICIPÉE

#### a. par l'Assureur

- En cas de non-paiement des primes (article L.113-3 du Code).
- En cas d'aggravation du risque (article L.113-4 du Code).
- Après sinistre, le contractant ayant alors le droit de résilier les autres contrats souscrits auprès de l'Assureur (article R.113-10 du Code).
- En cas d'omissions ou d'inexactitudes dans la déclaration du risque (article L.113-9 du Code).

#### b. par le Souscripteur ou l'Assuré

- En cas de résiliation par l'Assureur d'un autre contrat de l'Assuré ou du souscripteur après sinistre,
- En cas de révision du taux de prime.
- En cas de vente du bien.

Si l'Assureur vient à modifier le taux de prime applicable aux risques garantis par le présent contrat, la prime est modifiée dans la même proportion à l'échéance annuelle anniversaire qui suit cette modification.

Le Souscripteur ou l'Assuré aura alors le droit de résilier le contrat ou la garantie selon les formes prévues au chapitre I dans les trente jours suivant celui où il a eu connaissance de la majoration.

Cette résiliation prendra effet un mois après l'expédition de la lettre recommandée ou après déclaration faite contre récépissé et le Souscripteur ou l'Assuré sera alors redevable d'une fraction de prime calculée sur les bases de la prime précédente, au prorata du temps écoulé entre la date de la dernière échéance et la date d'effet de la résiliation.

**c. par les personnes autorisées en cas de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire** (selon les dispositions de l'article L.113-6 du Code).

**d. de plein droit**

- En cas de retrait de l'agrément de l'Assureur (article L.326-12 du Code) ou de disparition du gestionnaire SAS GRL GESTION.
- En cas de destruction ou disparition du bien désigné aux Conditions Particulières (article L.121-9 du Code).
- En cas de réquisition de l'appartement 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 2.a 1<sup>er</sup> alinéa ci-dessus.

Lorsque le Souscripteur ou 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 au Souscripteur ou à l'Assuré à son dernier domicile connu.

## Article 3 – Vie des garanties

### ■ A- DÉCLARATIONS CONCERNANT LE RISQUE

**Pour pouvoir bénéficier de la garantie, l'assuré doit justifier que son locataire bénéficie d'un passeport « PASS-GRL » d'une durée de validité de 3 mois et que le montant de sa location est inférieur ou égal à celui autorisé par ledit passeport; la copie du passeport devra être produite à l'appui de toute déclaration de sinistre.**

La garantie porte sur une location donnée et un locataire désigné. En cas de changement de locataire, une nouvelle demande de garantie devra être formulée auprès de l'assureur.

Lorsque le contrat est souscrit par un professionnel de l'immobilier les déclarations concernant le risque figureront sur la liste des lots à garantir, tel que prévu au paragraphe B du présent article.

Toute réticence ou déclaration intentionnellement fautive, toute omission ou déclaration inexacte par le Souscripteur ou l'Assuré des circonstances du risque ou des éléments susvisés entraînent selon le cas, l'application des sanctions prévues aux articles L.113-8 et L.113-9 du Code.

Il est rappelé que l'Assuré, ou le Souscripteur a l'obligation de déclarer à l'Assureur toute modification de loyers, charges et taxes, la prime du contrat étant modifiée en conséquence, sous peine des sanctions prévues à l'article L.113-9 du Code.

Si les risques garantis par le présent contrat sont ou viennent à être couverts par un autre contrat d'assurances, l'Assuré ou le souscripteur doit le déclarer à l'Assureur, sous peine, s'il y a lieu des sanctions de l'article L.121-3 du Code.

### ■ B- GESTION DES CONTRATS SOUSCRITS PAR DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Le Souscripteur fera parvenir à la date d'effet du contrat puis mensuellement à l'Assureur, un listing de déclaration comportant notamment les éléments suivants : le nom des propriétaires assurés, le nom des locataires, la date d'effet de l'adhésion du propriétaire, la référence du « PASS-GRL » du locataire, la situation précise du risque (adresse complète, n° de lot), le montant des loyers, charges et taxes, par lot et pour la totalité des lots déclarés.



## OBJET ET DÉFINITION DE LA GARANTIE

### Article 4 – Objet du contrat

#### ■ A- TERRITORIALITÉ

La garantie du présent contrat s'exerce exclusivement en France.

#### ■ B- NATURE DE LA LOCATION

La garantie s'appliquera exclusivement à la location de lots à usage d'habitation principale, aux garages loués accessoirement à l'habitation principale assurée au titre du présent contrat, et aux meublés avec un bail conforme à la législation en vigueur.

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.

## Article 5 – Définition et étendue des garanties

### ■ A- LES LOYERS, CHARGES ET TAXES IMPAYÉS et CONTENTIEUX LOCATIF

Le plafond mensuel de la garantie des loyers plus charges locatives et taxes mensuels ne pourra excéder **2 300 €** à la souscription. En cas de non paiement par le locataire des loyers, charges et taxes ou des indemnités d'occupation afférents au bien désigné aux Conditions Particulières ou déclaré par le Souscripteur, ou l'Assuré, dans les délais prévus au Chapitre IV Article 10 des présentes Conditions Générales, l'Assureur s'engage à régler à l'Assuré par l'intermédiaire de la SAS GRL GESTION dans les conditions prévues au contrat, le montant des loyers, charges, arriérés et taxes annexes prévus au bail, ou indemnités d'occupation, sur la base des sommes ayant servi au calcul de la prime, même si l'indemnité d'occupation est fixée à une somme différente par un tribunal. En toutes hypothèses, la garantie pour chaque lot ne pourra être accordée que pour un loyer n'excédant pas le loyer maximum autorisé par le « PASS-GRL ».

L'Assureur prendra aussi en charge dans les conditions du contrat, les honoraires d'Avocat et d'Huissier de Justice, ainsi que les frais de procédure judiciaire taxables exposés pour parvenir au recouvrement des loyers, charges et taxes. L'Assureur prendra également en charge les frais engagés pour aboutir à l'expulsion du locataire (déménagement, serrurerie, garde meubles), ainsi que les frais de recouvrement des sommes exposées pour la remise en état des locaux en cas de détériorations immobilières, dans les limites indiquées au paragraphe B, ci-dessous..

Le coût du premier commandement délivré au locataire est inclus ainsi que les mesures conservatoires et leur validation.

### ■ B- LES DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

L'Assureur s'engage dans les conditions du contrat, à garantir le paiement des détériorations immobilières causées par le locataire et constatées à son départ par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement, dans les conditions et limites prévues aux présentes Conditions Générales avec un plafond de **7.700 euros TTC** par sinistre et par lot.

En l'absence d'état des lieux de sortie contradictoire, le propriétaire fera établir dans un délai d'un mois maximum après la date de récupération légale du bien un constat par Huissier, le coût de cette formalité restant à la charge de l'assureur.

**A défaut d'avoir établi correctement ou fait établir ces constats dans ce délai, l'Assureur sera dégagé de toute obligation de paiement et de recours du fait des détériorations immobilières.**

A l'occasion de chaque sinistre mettant en jeu la garantie Détériorations Immobilières, l'assuré conservera à sa charge une somme équivalente à deux mois de loyer charges et taxes comprises sur la base du dernier montant déclaré à l'Assureur.

## Article 6 – Exclusions de garantie

**Le contrat ne s'applique pas aux cas suivants :**

- baux commerciaux, ruraux et professionnels,
- locations saisonnières de tourisme,
- logements de fonction,
- location accordée à une personne morale pour y loger des personnes physiques dans le cadre de son activité sociale.

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

- si à la date de mise en garantie du lot le locataire ne détenait pas de « PASS-GRL » ou si le montant du loyer mensuel charges et taxes comprises prévu au bail excédait le montant du loyer maximum autorisé par le « PASS-GRL »,
- en cas de non-paiement du loyer, charges et taxes par le locataire, à la suite d'une action concertée de plusieurs locataires occupant le même ensemble immobilier,
- 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 le propriétaire ou par son mandataire, des obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire,
- les honoraires de résultats,
- si le logement est rendu temporairement inhabitable du fait d'un sinistre pouvant être couvert par un contrat d'assurance multirisques habitation.

### **EXCLUSIONS PROPRES A LA GARANTIE DES DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES**

- Le défaut d'entretien et/ou les dommages causés aux aménagements extérieurs, aux espaces verts, arbres et autres plantations, aux éléments de clôture et de fermeture de terrains privatifs,
- les dommages causés aux biens mobiliers et aux éléments de cuisine intégrée,
- 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 le propriétaire,
- les dommages normalement couverts par une garantie "multirisques habitation", selon le § g de l'article 7 de la loi n° 89/462 du 6 juillet 1989,
- l'absence d'état des lieux d'entrée et/ou de sortie opposable au locataire (établi contradictoirement ou en cas d'impossibilité, par Huissier de Justice).

## Article 7 – Obligations de l'Assuré ou du Souscripteur

### ■ A- POUR UN LOCATAIRE ENTRANT DANS LES LIEUX

Avant l'établissement du bail, le Souscripteur ou l'Assuré devra obtenir la justification que le locataire détient un « PASS-GRL » délivré depuis moins de trois mois par un organisme collecteur ou toute autre structure habilitée et que le loyer mensuel charges et taxes comprises du bien donné en location est inférieur ou égal au montant du loyer maximum autorisé par le « PASS-GRL ».

Les catégories de locataires éligibles au « PASS-GRL » ont été arrêtées dans la convention du 20 décembre 2006 et son annexe (cahier des charges social).

Les critères relatifs à la solvabilité du locataire éligible sont les suivants :

- taux d'effort du locataire n'étant pas manifestement disproportionné au regard du montant du loyer. L'Assuré ou le Souscripteur devra vérifier que le montant mensuel du loyer, charges et taxes n'excède pas la moitié des revenus mensuels du locataire et de son conjoint ou concubin ou colocataire.
- exclusion des locataires dont les revenus salariés excèdent 3 fois le montant du loyer plus charges locatives (TTC), sauf dans le cas où l'assureur ou le bailleur exigerait une caution personne physique ou bancaire attachée au contrat de location.

L'ensemble des revenus du locataire sera pris en considération dans ce calcul : revenus professionnels, allocations ou prestations en tous genres, les pensions de toute nature ; à l'exclusion des revenus boursiers, financiers et immobiliers. L'Assuré ou le Souscripteur 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 signer le bail et annexes, par le ou les preneurs du bail.

### ■ B- POUR UN LOCATAIRE DEJA DANS LES LIEUX

Lorsqu'à la prise d'effet de la garantie, un bail est en cours concernant le bien visé ou déclaré à l'Assureur, la garantie ne sera acquise à l'Assuré que dans la mesure où :

- le Souscripteur ou l'Assuré pourra justifier que le locataire détient un «PASS- GRL» délivré depuis moins de trois mois par un organisme collecteur ou tout autre structure habilitée et que le loyer mensuel charges et taxes comprises du bien donné en location est inférieur au montant du loyer maximum autorisé par le «PASS-GRL».
- le locataire est à jour du paiement de ses loyers, charges et taxes et qu'aucun incident préalable de paiement ne l'aura opposé au bailleur quelle qu'en soit la raison et ce, dans les six mois qui précèdent la prise d'effet de la garantie sur le lot concerné. On entend par incident de paiement, le non règlement de deux termes consécutifs de loyers dans les délais prévus au bail.

Dans tous les cas, les pièces justificatives de l'éligibilité du locataire au dispositif devront être contrôlées par l'Assuré ou le Souscripteur avant la souscription de la garantie. Le non-respect de cette obligation entraînera la déchéance de garantie.

Il est par ailleurs expressément prévu que les éventuelles aides au logement ne seront prises en compte dans l'éligibilité du locataire que pour autant qu'elles soient directement versées à l'assuré ou au souscripteur.



## PRIME

## Article 8 – Calcul et paiement de la prime

### ■ A- CALCUL DE LA PRIME

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

### ■ B- PAIEMENT DES PRIMES - CONSEQUENCE DU RETARD

La prime (ou dans les cas de fractionnement de celle-ci, les fractions de primes) et les frais accessoires dont le montant est stipulé au contrat, ainsi que les impôts et taxes sur les contrats d'assurance sont payables au siège de l'Assureur. Les dates de paiement sont celles indiquées aux Conditions Particulières.

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

A défaut de paiement d'une prime (ou fraction de prime) 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 au Souscripteur ou à l'Assuré, suspendre la garantie. La suspension devenant effective trente jours après l'envoi de cette lettre.

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

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.

Les primes sont payables annuellement. Toutefois, moyennant mention aux Conditions Particulières, leur paiement peut avoir lieu trimestriellement si le souscripteur est un professionnel de l'immobilier. Ce fractionnement ne constitue qu'une facilité de paiement accordée par l'Assureur.

Lorsque la prime annuelle est payable par fractionnement, la survenance de l'une des deux éventualités suivantes :

- non-paiement à son échéance d'une fraction de prime,
  - sinistre,
- entraîne automatiquement l'exigibilité de toutes les fractions de prime non échues.



## SINISTRES

### Article 9 – Conditions de prise en charge d'un sinistre

**Sous réserve des dispositions tant générales que particulières à chaque type de garantie, la prise en charge d'un sinistre ne peut être accordée qu'à la double condition :**

- a. que le sinistre trouve son origine pendant la période de validité du contrat**
  - Tout sinistre dont le fait générateur surviendrait avant la date de prise d'effet du contrat et celle du paiement de la première prime ou pendant la suspension, comme après la date de résiliation effective dudit contrat, ne serait pas garanti.
  - L'origine du sinistre est déterminée, non par l'engagement d'une action en justice, mais par la survenance de faits ou la commission d'actes donnant naissance à des droits pouvant engendrer des réclamations ou contestations futures.
- b. que la déclaration du sinistre soit effectuée au plus tôt à compter de la prise d'effet des garanties et au plus tard dans la limite des délais fixés par les présentes.**

### Article 10 – Obligations en cas de sinistre

#### ■ A- Contentieux locatif lié au non-paiement des loyers

En ce qui concerne le contentieux lié au non-paiement des loyers, charges et taxes par le locataire, la procédure suivante sera appliquée sous peine de déchéance de garantie :

- Les loyers, charges et taxes doivent être réglés par le locataire dans les délais et formes prévus au bail.
- A défaut, au plus tard dans les **vingt jours** qui suivent l'échéance, le Souscripteur ou l'Assuré adresse au locataire une relance écrite.
- Si cette relance est restée inopérante, le Souscripteur ou l'Assuré adresse à ses frais au locataire, dans les **trente cinq jours** du premier impayé, une lettre recommandée avec accusé de réception le mettant en demeure de payer sous un délai de huit jours.
- En l'absence de régularisation, dans les **quarante cinq jours** du premier terme impayé, le Souscripteur ou l'Assuré adresse le dossier de sinistre complet au centre de gestion de la SAS GRL GESTION.

Ce dossier comprendra les renseignements et documents suivants :

- le numéro du contrat et de l'adhésion éventuelle,
- le nom, le prénom, l'état civil (date et lieu de naissance) et l'adresse du propriétaire assuré,
- la copie du « PASS-GRL » du locataire
- la copie du mandat de gestion en cours si le souscripteur est un professionnel de l'immobilier,
- la copie complète du bail,
- le décompte exact des sommes dues déduction faite des aides locatives (APL...),
- la copie des courriers de rappel et de mise en demeure,
- tous les documents ou informations utiles à l'instruction de l'affaire ou pouvant permettre une solution rapide et efficace du litige, ainsi que les justificatifs de revenus produits par le locataire lors de l'établissement du contrat de location
- le relevé de compte du locataire, pour les six mois précédant la mise en garantie si ce locataire était en place à ce moment,
- la nouvelle adresse du locataire si elle est connue,
- le relevé d'identité bancaire du bailleur.

## ■ B- Détériorations Immobilières

Le Souscripteur ou l'Assuré adressera, dans le mois du départ du locataire, un dossier complet au centre de gestion de la SAS GRL GESTION, après avoir mis en demeure le locataire de payer le montant des détériorations, comprenant :

- le numéro du contrat et de l'adhésion éventuelle,
- le nom, le prénom, l'état civil (date et lieu de naissance) et l'adresse du propriétaire assuré,
- la copie du « PASS-GRL » du locataire,
- la copie du bail,
- la copie des courriers de rappel et de mise en demeure,
- les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement,
- un devis chiffré des réparations. L'Assureur pourra faire contrôler par ses experts ledit devis,
- tous les documents ou informations utiles à l'instruction de l'affaire ou pouvant permettre une solution rapide et efficace du litige, ainsi que les justificatifs de revenus produits par le locataire lors de l'établissement du contrat de location,
- la nouvelle adresse du locataire si elle est connue,
- le relevé d'identité bancaire du bailleur.

## Article 11 – 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 12 – Conflit d'intérêts

En cas de désaccord entre l'Assureur et le Souscripteur (ou l'Assuré) quant aux mesures à prendre pour régler un différend **(à l'exclusion de discussions quant à l'interprétation ou l'application des garanties prévues audit contrat ainsi que des mesures adaptées pour le recouvrement des sommes impayées)**, la difficulté sera soumise à l'appréciation d'une tierce personne et ce, à l'initiative du Souscripteur ou de l'Assureur.

Cette tierce personne sera désignée d'un commun accord par les parties et à défaut, par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés.

Les frais exposés pour la mise en œuvre de cette faculté, (sauf décision contraire du Président statuant en la même forme et relevant le caractère abusif de celle-ci), restent à la charge de l'Assureur.

## Article 13 – Montant de l'indemnité et franchise

Rappel du principe indemnitaire : l'assurance ne peut être une cause de bénéfice pour l'Assuré. Elle ne lui garantit que la réparation de ses pertes réelles.

### ■ A- Loyer

L'engagement financier de l'Assureur se poursuit jusqu'au départ du locataire et à la reprise officielle des locaux selon les conditions du contrat.

Le versement des indemnités sera effectué par la société gestionnaire la SAS GRL GESTION. Le premier règlement interviendra le 4<sup>e</sup> mois suivant le premier impayé, mais prendra en compte les impayés dès le premier mois, dans les conditions du contrat sous réserve de la production du relevé de compte locataire.

Ce règlement interviendra déduction faite de tous acomptes que le locataire pourrait verser directement entre les mains du Souscripteur ou de l'Assuré sans que ce dernier soit tenu de les reverser à l'Assureur ou à la société gestionnaire.

Les versements d'indemnités suivants seront effectués trimestriellement par la société gestionnaire.

Le Souscripteur ou l'Assuré adressera trimestriellement à la société gestionnaire un bordereau intitulé "Locataires en impayés" reprenant par locataire défaillant, les acomptes qu'il aura reçus de ce dernier.

Dans le cas où le locataire viendrait à verser entre les mains du Souscripteur ou de l'Assuré toutes sommes déjà payées par l'intermédiaire de la société gestionnaire dans le cadre de l'indemnité contractuelle, celles-ci seraient immédiatement restituées à ladite gestionnaire.

### ■ B- Détériorations Immobilières

Pour le cas où la garantie des Détériorations Immobilières est mise en jeu, l'Assuré sera indemnisé par l'intermédiaire de la société gestionnaire la SAS GRL GESTION, dans la limite de la garantie fixée à l'article 5-B 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 lot locatif concerné. En l'absence de justificatifs, il sera appliqué la vétusté maximale.

Quand l'état des lieux d'entrée fera 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 la société gestionnaire sur le montant des réparations à réclamer au locataire et présentation des factures dûment acquittées, cette dernière réglera le montant dû à l'assuré dans la limite de la garantie fixée aux présentes Conditions Générales ; le recours sera exercé contre le locataire par l'Assureur.

A défaut d'accord entre l'Assuré et la société gestionnaire sur le montant des travaux à réclamer au locataire, l'Assureur exercera une action en justice contre ce dernier et réglera à l'Assuré le montant fixé par le tribunal, dans la limite du contrat indépendamment de l'exécution de la décision de justice à l'encontre du locataire.



### Article 14 – Déchéance de garantie

L'Assuré sera déchu de tout droit à indemnité sur le sinistre en cause :

- pour déclaration tardive, sauf cas fortuit ou de force majeure, s'il ne se conforme pas aux délais prévus au Chapitre IV - Article 10 des présentes Conditions Générales, et qu'il en résulte un préjudice pour l'Assureur,
- s'il ne remplit pas les obligations mises à sa charge par le présent contrat et notamment celles prévues au Chapitre I Article 3 et au Chapitre II - Article 7 des présentes Conditions Générales,
- si de mauvaise foi, l'Assuré fait de fausses déclarations, emploie comme justificatifs des documents inexacts ou use de moyens frauduleux,
- si une convention ou une transaction intervient entre l'Assuré ou le Souscripteur et le locataire débiteur, sans l'accord préalable de l'Assureur et de la société GRL Gestion.

### Article 15 – 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.

### Article 16 – Assurances multiples

En cas d'assurances multiples, couvrant tout ou partie des garanties données par le présent contrat, l'Assuré aura le choix de l'Assureur qu'il chargera de régler le sinistre, sauf le recours de ce dernier contre les autres assureurs en remboursement de leur part, conformément aux dispositions de l'article L.121-4 du Code.

### Article 17 – 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 ou du Souscripteur, 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 ou le Souscripteur 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 ou le Souscripteur ne permettait pas à l'Assureur d'exercer son recours contre le locataire défaillant, il serait tenu de restituer l'intégralité des sommes perçues par lui-même à titre d'indemnité.

De même, l'Assuré ou le Souscripteur ne pourra s'opposer, en cas de non-paiement des loyers, charges et taxes 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, du fait du même locataire.

### Article 18 – Informatique et libertés

Les données personnelles que vous nous avez communiquées sont nécessaires pour les traitements informatiques liés à la gestion de votre contrat et peuvent être également utilisées, sauf opposition de votre part, à des fins commerciales.

Elles pourront être utilisées par nos mandataires, nos réassureurs, nos partenaires et organismes professionnels.

Vous pouvez à tout moment exercer vos droits d'opposition, de communication, de rectification, et de suppression de vos données personnelles par courrier adressé au Service Qualité de DAS - 34 place de la République - 72045 Le Mans CEDEX 2

## **Article 19 – Réclamation**

En cas de difficulté liée à son contrat, l'assuré consulte tout d'abord son interlocuteur chez GRL-GESTION.

Si la réponse ne lui satisfait pas, il peut adresser une réclamation écrite à l'adresse suivante : Service Qualité de DAS - 34 place de la République - 72045 LE MANS CEDEX 2.

Si en effet, son désaccord persistait après la réponse donnée par le Service Qualité, il peut demander l'avis du médiateur dont les coordonnées lui seront fournies par le Service Qualité.

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

## **Article 20 – Rétractation**

L'Assuré peut renoncer à sa souscription pendant un délai de 14 jours à compter de la date de souscription en adressant une lettre recommandée avec un accusé de réception à DAS – Service Production – 34 place de la République – 72045 LE MANS CEDEX 2  
La garantie cesse à la date d'envoi de cette lettre.

**DAS Assurances Mutuelles** - Société d'assurance mutuelle à cotisations fixes - RCS Le Mans 775 652 142

**DAS** - Société anonyme au capital de 60 660 096 euros - RCS Le Mans 442 935 227

Entreprises régies par le code des assurances

Sièges sociaux : 34 Place de la République - 72045 LE MANS CEDEX 2 - Tél : 02 43 47 54 00 - Fax : 02 43 47 54 99

Entreprises soumises à l'Autorité de Contrôle des Assurances et des Mutuelles - 61 rue Taitbout - 75436 PARIS Cedex 09

**DAS - Entreprise certifiée iso 9001 - 2000 pour la gestion des litiges**

