



CONTRAT PASS-GRL[®] PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

CONDITIONS GÉNÉRALES N° 74 b

Préambule	-----	p.3
Définitions	-----	p.4



Formation, Durée, Résiliation du contrat et des garanties

■ 1 - Formation et durée	-----	p.5
■ 2 - Résiliation anticipée	-----	p.5
■ 3 - Vie des garanties	-----	p.6



Objet et définitions des garanties

■ 4 - Objet du contrat	-----	p.6
■ 5 - Définition et étendue des garanties	-----	p.6
■ 6 - Exclusions de garantie	-----	p.7
■ 7 - Obligations du Souscripteur	-----	p.8



Prime

■ 8 - Calcul et paiement de la prime	-----	p.9
--------------------------------------	-------	-----



Sinistres

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



Divers

■ 14 - Déchéance de garantie	-----	p.12
■ 15 - Prescription	-----	p.12
■ 16 - Assurances multiples	-----	p.12
■ 17 - Subrogation	-----	p.12
■ 18 - Informatique et libertés	-----	p.13
■ 19 - Réclamation	-----	p.13

LOYERS IMPAYES & CONTENTIEUX LOCATIFS DETERIORATIONS IMMOBILIERES

PREAMBULE

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.

Le présent contrat a été élaboré dans le cadre des dispositions de la loi 2005-841 du 26 Juillet 2005 qui a institué un mécanisme de compensation des indemnités d'assurances versées par les assureurs Dommages qui adhèrent au dispositif. Il répond aux conditions posées par la convention passée entre l'Etat et l'UESL

le 20 Décembre 2006 et aux conditions du cahier des charges social résultant du décret n°2007-92 du 24 janvier 2007.

L'assureur n'intervient qu'en première ligne ; l'UESL ou l'Etat assumant la charge des sinistres au-delà de la quote-part définie dans la convention passée entre l'Assureur et la Société GRL Gestion.

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 L'ASSUREUR ET LE SOUSCRIPTEUR.

LES MEMES 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

L'administrateur de biens, titulaire de la carte "gestion", agissant pour le compte des propriétaires-bailleurs lui ayant délégué la gestion de leurs biens dans le cadre d'un mandat.

■ Gestionnaire

SAS GRL GESTION

Siège Social 66 avenue du Maine
75014 PARIS

Centre de Gestion **SAS GRL GESTION**

Immeuble Le Guyenne
Meriadeck - 7 terrasse du Front du Médoc
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.

■ Sinistres

Il y a sinistre, lorsque :

- Loyers impayés : non-paiement en toute ou partie de deux termes consécutifs de loyers dans les délais prévus au bail ; constaté le 45^{ème} jour suivant la date d'exigibilité du premier terme. Il est précisé qu'en cas d'impayé, tout règlement effectué par le locataire est affecté à la dette la plus ancienne.
- Détériorations Immobilières : dégradations imputables au locataire et causées durant sa période d'occupation. Ces détériorations doivent être constatées par comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou à défaut par constat d'huissier de justice.



FORMATION, DURÉE, RÉSILIATION DU CONTRAT ET DES GARANTIES

Article 1 – Formation et durée

■ A- FORMATION ET DUREE 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 expire sans autre avis à la fin de la période de garantie stipulée aux Conditions Particulières.

■ B- MISE EN GARANTIE ET FIN DE GARANTIE

L'administrateur de biens en qualité de souscripteur du contrat, fournira à l'assureur la liste des lots à garantir, dans les conditions fixées par l'article 3 paragraphe B.

Pour les locataires en place, la garantie "PASS-GRL" pourra être accordée si les trois conditions cumulatives suivantes sont respectées :

- le bail relatif au lot mis en garantie a au moins six mois d'antériorité ;
- le locataire n'a pas connu d'incident de paiement durant ladite période de six mois ;
- le locataire est à jour des loyers, charges et taxes locatives.

Comme précisé à l'article 9 des présentes, la prise en charge d'un Sinistre suppose que le Sinistre survienne entre la prise d'effet de la garantie et l'expiration de la garantie.

Les garanties souscrites par chaque Assuré cesseront à la date de la résiliation du Contrat, sauf pour les Sinistres en cours.

Article 2 – Résiliation anticipée

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.

AUTRES CAS DE RESILIATION ANTICIPEE

■ 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 (articles L.113-9 du Code).

■ B- PAR LE SOUSCRIPTEUR

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

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 aura alors le droit de résilier le contrat ou la garantie selon les formes prévues à l'article 1-A 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 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 AUTORISEES EN CAS DE REDRESSEMENT JUDICIAIRE OU DE 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 de la Société Gestionnaire.
- En cas de destruction ou disparition du bien désigné aux Conditions particulières (article L.121-9 du Code).
- En cas de réquisition du logement dans les cas et conditions prévus par la législation en vigueur.

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^{er} 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- DECLARATIONS CONCERNANT LE RISQUE

a. Pour un locataire entrant

Pour pouvoir bénéficier de la garantie, l'Assuré doit justifier que le locataire possède un passeport "PASS GRL®" délivré depuis moins de trois mois au moment de la conclusion du bail, et que le montant de sa location est inférieur ou égal à celui fixé par ledit passeport ; la copie du passeport devra être produite à l'appui de toute déclaration de Sinistre. En tout état de cause, il est rappelé que le dispositif PASS-GRL® est exclusif de toute caution, quelle qu'en soit la forme.

b. Pour un locataire en place

Il est rappelé qu'un locataire en place sera réputé détenir un "passeport PASS-GRL®", et en conséquence être éligible au dispositif, si les trois conditions cumulatives suivantes sont respectées :

- le bail relatif au lot mis en garantie a au moins six mois d'antériorité ;
- le locataire n'a pas connu d'incident de paiement durant ladite période de six mois ;
- le locataire est à jour des loyers, charges et taxes locatives.

Dans l'hypothèse où le bail du locataire en place prévoit un cautionnement de ses engagements, l'Assuré, le Souscripteur, l'Assureur et la Société Gestionnaire s'engagent à ne pas actionner la caution pendant toute la durée du présent Contrat.

c. Déclarations communes concernant le risque

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 fausse, 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 le Souscripteur a l'obligation de déclarer à l'Assureur toute modification de loyers, charges et taxes locatives, la prime du Contrat étant modifiée en conséquence, sous peine des sanctions prévues aux articles L.113-8 et 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 DU CONTRAT

Le Souscripteur fera parvenir à la date d'effet du contrat à l'Assureur, puis selon la périodicité convenue, 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.

Ensuite, l'envoi de ce listing actualisé sera renouvelé selon la périodicité convenue.

OBJET ET DÉFINITION DE LA GARANTIE



Article 4 – Objet du contrat

■ A- TERRITORIALITÉ

La garantie du présent contrat s'exerce exclusivement en France, au sens de la Constitution.

■ 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 et taxes locatives ne pourra pas 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 déclaré par le Souscripteur, dans les délais prévus à l'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 procédures judiciaires 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.

■ 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 souscripteur fera établir dans un délai de quinze jours 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, à titre de franchise absolue, une somme équivalente à :**

- pour un bail conclu à compter du 10 février 2008 inclus : un mois de loyer hors charges et taxes locatives, sur la base du loyer figurant au contrat de bail ;
- pour un bail conclu avant le 10 février 2008 : deux mois de loyer, charges et taxes locatives comprises, sur la base du loyer figurant au contrat de bail.

Article 6 – Exclusions de garantie

Le contrat ne s'applique pas aux cas suivants :

- baux commerciaux, artisanaux, 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 "entrant" ne détenait pas de "PASS-GRL®", en cours de validité,
- 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,
- en cas d'honoraires de résultats,
- si le logement est rendu temporairement inhabitable du fait d'un sinistre pouvant être couvert par un contrat d'assurance multirisque habitation (notamment, dégât des eaux, vol, bris de glaces, vandalisme garantissant le locataire pour le bail selon les dispositions de l'article 7-g de la loi 89/462 du 6 juillet 1989).

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 privés,
- 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 du Souscripteur

■ A- POUR UN LOCATAIRE “ENTRANT” DANS LES LIEUX

Avant l'établissement du bail, le souscripteur devra obtenir la justification que le locataire détient un “PASS-GRL®” délivré depuis moins de trois mois 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. 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 ressources excèdent 3 fois le montant du loyer plus charges locatives (TTC), sauf dans le cas où l'assureur et/ou le Souscripteur exigerait une caution personne physique ou morale attachée au contrat de location.

Le présent contrat “PASS-GRL®” est exclusif de toute caution personne physique ou morale.

L'ensemble des revenus du locataire sera pris en considération dans ce calcul : revenus professionnels, revenus fonciers, allocations ou prestations en tous genres, les pensions de toute nature ; à l'exclusion des revenus financiers et boursiers aléatoires.

L'ensemble de ces ressources devront avoir un caractère régulier et permanent.

Les pièces justificatives de l'éligibilité du locataire au dispositif devront être contrôlées par le souscripteur avant la souscription de la garantie et conservées par ce dernier. Ces pièces sont indispensables à la constitution du dossier sinistre, en application de l'Article 10 des présentes. Le non-respect de ses obligations entraînera la déchéance de garantie conformément aux dispositions de l'Article 14 des présentes.

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 parapher et signer le bail et annexes, par le ou les preneurs du bail.

■ B- POUR UN LOCATAIRE DEJA DANS LES LIEUX

Lorsque 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 locataire est à jour du paiement de ses loyers, charges et taxes locatives, et
- qu'aucun incident préalable de paiement ne l'aura opposé à l'Assuré 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 en tout ou partie de deux termes consécutifs de loyers, charges et/ou taxes locatives, dans les délais prévus au bail. Cette situation du locataire est une condition objective de prise d'effet de la garantie.

Il est précisé que dans la mesure où les locataires déjà dans les lieux sont dispensés d'une obligation préalable d'établissement du PASS-GRL®, les pièces justificatives du locataire, autres que celles ayant servi au calcul du taux d'effort, devront être contrôlées par le Souscripteur avant la souscription de la garantie et conservées par ce dernier. Les pièces justificatives susvisées sont notamment celles justifiant du paiement régulier par le locataire, des loyers et charges pendant les 6 mois précédant la souscription, la copie du mandat de gestion en cours et la copie complète du bail (conditions générales et particulières et annexes).

Ces pièces sont indispensables à la constitution du dossier sinistre, en application de l'Article 10 des présentes. Le non-respect de ses obligations entraînera la déchéance de garantie conformément aux dispositions de l'Article 14 des présentes.

Le bail devra comporter une clause résolutoire de plein droit, écrite en conformité avec la loi en vigueur à la date de signature du bail.

Il devra être paraphé et signé par le ou les preneurs du bail.

Dans l'hypothèse où le bail du locataire en place prévoit un cautionnement de ses engagements, l'Assuré, le Souscripteur, l'Assureur et la Société Gestionnaire s'engagent à ne pas actionner la caution pendant toute la durée du présent Contrat.

* * *

Dans tous les cas, il est 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

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 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, 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. Elle rappellera le montant et la date d'échéance de la 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, le souscripteur 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.

Moyennant mention aux Conditions Particulières, le paiement des primes peut avoir lieu trimestriellement. 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 pour les lots concernés. En cas de sinistre, celles-ci seront réglées dès le versement de la première indemnité.



SINISTRES

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

Sous réserve des Conditions tant Générales que Particulières à chaque type de garantie, la prise en charge d'un sinistre suppose que le sinistre survienne entre la prise d'effet de la garantie et l'expiration de la garantie.

La prise en charge d'un sinistre ne sera accordée qu'à la condition que la déclaration 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 à l'article 10 des présentes Conditions Générales".

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 adresse au locataire une relance écrite.
- Si cette relance est restée inopérante, le Souscripteur adresse au locataire aux frais de l'assuré, 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.
- Si cette mise en demeure reste sans effet, le Souscripteur adressera, dans les **quarante cinq jours** du premier terme impayé, le dossier de sinistre complet au Centre de Gestion de la Société Gestionnaire.

Le dossier complet adressé à la SAS GRL GESTION comprendra tous les éléments mentionnés ci-dessous :

- 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 "entrant"
- les pièces justificatives de l'éligibilité du locataire au PASS-GRL®,
- la copie du mandat de gestion en cours,
- la copie complète du bail (conditions générales et particulières et annexes),
- 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 le 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 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 "entrant",
- la copie du mandat de gestion en cours,
- la copie complète du bail (conditions générales et particulières et annexes),,
- 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,
- le relevé de compte du locataire, pour les six mois précédant la mise en garantie si le locataire était en place à ce moment,
- 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 entre le bailleur assuré et son locataire, **à l'exclusion de discussions quant à l'interprétation ou l'application des garanties prévues audit contrat, ainsi que des mesures adaptées prises dans le cadre du traitement social pour le recouvrement des sommes impayées**, la difficulté sera soumise à l'appréciation d'une tierce personne et ce, à l'initiative de l'Assureur ou du Souscripteur (ou l'Assuré).

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.

La décision qui sera rendue par cette tierce personne ne lie pas les parties.

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 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. Le premier règlement interviendra à la fin du troisième 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.

Les versements d'indemnités suivants seront effectués selon la périodicité convenue par la Société Gestionnaire.

Le Souscripteur adressera selon la périodicité convenue à la Société Gestionnaire un bordereau intitulé "Locataires en impayés" reprenant par locataire défaillant, les acomptes qu'il aura reçus de ce dernier.

Toutes sommes que le locataire verserait directement entre les mains du Souscripteur ou de l'Assuré, alors même que l'indemnité contractuelle aurait déjà été réglée par l'intermédiaire de la Société Gestionnaire, devront faire l'objet d'une restitution immédiate à la Société Gestionnaire.

Le recours sera exercé contre le locataire par l'Assureur ou la Société Gestionnaire, selon les termes convenus dans la convention de gestion et ses annexes.

■ 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, 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, celle-ci règlera le montant dû à l'assuré, dans un délai de 15 jours et dans limite de la garantie fixée aux présentes Conditions Générales selon les modalités suivantes

- dans un premier temps, la Société Gestionnaire indemnisera l'Assuré, à hauteur de 50 %, sur la base des devis hors taxes, préalablement validés par la Société Gestionnaire.
- dans un deuxième temps, le versement du solde et l'indemnisation de la T.V.A. se feront à réception des factures originales acquittées.

Le recours sera exercé contre le locataire par l'assureur ou la société gestionnaire.

A défaut d'accord entre l'Assuré et la Société Gestionnaire sur le montant des travaux à réclamer au locataire, l'Assureur ou la Société Gestionnaire dans le cadre de la Convention de Gestion :

- soit fera diligenter à ses frais une expertise amiable par un homme de l'art ;
- soit exercera une action en justice contre ce dernier et règlera 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.

■ C- Franchise absolue détériorations immobilières

A l'occasion de chaque Sinistre mettant en jeu la garantie Détériorations Immobilières, **l'Assuré conservera à sa charge, à titre de franchise absolue, une somme équivalente à :**

- pour un bail conclu à compter du 10 février 2008 inclus : un mois de loyer hors charges et taxes locatives, sur la base du loyer figurant au contrat de bail ;
- pour un bail conclu avant le 10 février 2008 : deux mois de loyer, charges et taxes locatives comprises, sur la base du loyer figurant au contrat de bail.

* * *

A l'occasion de chaque Sinistre mettant en jeu, au moment du départ effectif d'un locataire, la garantie Loyers Impayés et/ou la garantie Détériorations Immobilières, et conformément au principe indemnitaire rappelé en tête du présent article, le montant du dépôt de garantie sera déduit de l'intégralité des sommes réellement dues par le locataire "sortant" lors de l'établissement par le Souscripteur de l'arrêté de compte définitif du dit 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,
- de mauvaise foi, 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 SAS 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 informations recueillies par l'Assureur et la Société Gestionnaire en vue de l'octroi des garanties du Contrat d'assurance PASS-GRL[®], sont susceptibles d'être traitées dans le dispositif PASS GRL[®] par GRL Gestion et l'APAGL. Elles ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les nécessités de gestion et pour satisfaire aux obligations légales ou réglementaires.

Conformément aux dispositions de la loi Informatique et libertés, vous disposez d'un droit d'accès, d'opposition pour motif légitime, de suppression et de rectification sur la totalité des données vous concernant enregistrées dans le cadre du dispositif PASS GRL[®].

Vous pourrez accéder aux données vous concernant à tout moment par envoi d'un courrier papier au service "Droit d'Accès" à l'adresse suivante GRL GESTION – Immeuble le Guyenne – 7, terrasse Front du Médoc – 33000 BORDEAUX.

Article 19 – Réclamation

En cas de difficulté liée à votre contrat, nous vous conseillons de consulter tout d'abord votre interlocuteur chez GRL-GESTION. Si la réponse ne vous satisfait pas, vous pouvez adresser une réclamation écrite à l'adresse suivante :

Service Qualité de DAS – 34 place de la République – 72045 LE MANS CEDEX 2

Si votre désaccord persistait après la réponse donnée par le service Qualité de DAS, vous pouvez demander l'avis du médiateur dont les coordonnées vous seront fournies par le Service Qualité.

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

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

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

