



Dispositions Générales 2008

Loyers Garantis 2 compatible GRL

Pour être [assuré] de percevoir vos loyers



POUR TOUT CE QUI A DE LA VALEUR POUR VOUS

Dispositions Générales Loyers Garantis 2

Dispositions générales valant notice d'information pour les loyers impayés compatibles. Le contrat est agréé par GRL Gestion dans le cadre PASS-GRL du 1% logement.



Loyers impayés : pertes pécuniaires dues au non-paiement des loyers par un locataire défaillant.

Dégradations immobilières : dommages matériels constatés au départ d'un locataire et résultant de son fait.

Vacance locative : non-occupation du bien immobilier entre deux locataires.

Le présent contrat est garanti par Solucia Protection Juridique, entreprise régie par le code des Assurances, au capital de 7 600 000 euros - RCS LYON 481 997 708, représenté par April Immobilier, S.A. de courtage d'assurances au capital de 75 000 Euros, dont le siège social est situé, 27, rue Maurice Flandin 69444 Lyon cedex 03, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 442 444 782, immatriculée à l'ORIAS sous le n° 07003787.

L'autorité chargée du contrôle de l'organisme assureur est l'ACAM située 61 rue Taibout, 75009 Paris CEDEX 09. Ce contrat est régi par le Code des assurances, les présentes conditions générales et les Attestations d'assurance remises aux Souscripteurs.

La gestion administrative au présent contrat est confiée à :

- APRIL Premium (S.A. de courtage en assurances au capital de 1 000 000 d'euros - RCS Lyon 424 006 195 - 29 rue Maurice Flandin, 69003 Lyon) pour ce qui concerne les souscriptions.

- APRIL Immobilier (S.A. de courtage en assurances au capital de 75000 euros - RCS Lyon 442 444 782 - 27 rue Maurice Flandin 69444 Lyon CEDEX 03) pour la gestion des sinistres et des réclamations.

- au centre de gestion de la SAS GRL Gestion, Immeuble le Guyenne, 7 terrasse du Front du Médoc, Mériadeck, 33000 Bordeaux, pour la gestion des sinistres relevant des garanties entrant dans le cadre du dispositif du Pass-GRL.

GRL Gestion, organisme crée par l'UESL, répond aux demandes des locataires. Cet organisme n'intervient dans le présent contrat que dans le cas où le locataire peut bénéficier de la GRL.

La GRL est un dispositif crée à l'initiative des partenaires sociaux du 1% logement, cofinancé avec l'Etat, pour faciliter l'accès à un logement locatif, au plus grand nombre. C'est un contrat qui peut être souscrit auprès d'une entreprise d'assurance par un propriétaire bailleur ou son représentant et qui a pour objet de garantir les impayés de loyers et charges pendant toute la durée du bail, ainsi que les détériorations immobilières et les frais de justice.

1. Objet

La souscription au présent contrat garantit le Propriétaire Bailleur contre les conséquences pécuniaires liées à des impayés de loyers, des détériorations immobilières, ou l'absence de locataire, qu'il pourrait subir au titre du Bien Immobilier et du Locataire mentionné sur l'Attestation d'assurance.

2. Champ d'application du contrat

Pour pouvoir souscrire au présent contrat, le proposant doit être propriétaire bailleur d'un Bien Immobilier situé en France métropolitaine, à usage simple d'habitation ou meublé (bail supérieur à un an) destiné à la location, dont le loyer mensuel charges comprises, ne peut excéder 2 300 euros.

3. Contenu des garanties

Les garanties du présent contrat ne s'appliquent qu'aux Biens Immobiliers situés en France Métropolitaine, bénéficiant d'un bail conforme à la législation en vigueur à sa date d'établissement. Si de nouvelles dispositions législatives, en cours de bail, imposaient la modification du contrat de location, les garanties ne seraient maintenues que si ce contrat était rendu conforme à la loi.

3.1 - Garantie des Loyers Impayés

3.1.1 - Objet de la garantie

> Sont garantis

En cas de non-paiement par le locataire des sommes exigibles au titre du contrat de bail relatif au Bien Immobilier, l'Assureur garantit au Propriétaire Bailleur, le remboursement du montant des loyers garantis impayés, calculé sur la base du montant du Loyer garanti, dans la limite du plafond mentionné à l'article 3.1.2.

Au titre de cette garantie, l'Assureur prend également en charge les frais liés au recouvrement amiable ou contentieux des impayés, à la résiliation du bail et à la procédure légale d'expulsion du Locataire défaillant..

3.1.2 - Plafond de remboursement

L'indemnité totale versée pour un même Sinistre est limitée à un montant égal à 61 000 Euros. Si le locataire dispose d'un pass GRL, le montant de l'indemnité n'est pas plafonné.

3.1.3 - Franchise par Sinistre

Si le locataire ne dispose pas de pass GRL :

Elle est égale au montant du Dépôt de garantie mentionné au contrat de bail, sans pouvoir être inférieure à une (1) fois le montant du Loyer garanti.

3.1.4 - Règlement des prestations

a) Déclaration du Sinistre

Les loyers (charges et taxes comprises) doivent être réglés par le Locataire dans les délais et formes prévus au contrat de bail.

En cas d'incident de paiement de la part du Locataire, le Propriétaire Bailleur s'engage à respecter ou à faire respecter par son mandataire, le calendrier suivant :

- Jour J : date d'exigibilité du premier mois de loyer impayé.
- Jour J + 35 : date d'exigibilité du second mois de loyer impayé.
- **Jour J + 40 : envoi au Locataire d'une lettre recommandée avec accusé de réception de rappel réclamant les deux (2) mois de loyers impayés.**
- Jour J + 60 : déclaration de Sinistre et de mise au contentieux auprès de APRIL Immobilier, 27 rue Maurice Flandin 69444 Lyon CEDEX 03, avec transmission des éléments suivants :
 - l'imprimé de déclaration de Sinistre complété et signé,
 - la copie des diverses correspondances et relances,
 - la copie du contrat de bail,
 - la copie du dossier de sélection et de solvabilité du Locataire (Cf. art 5.2.1),
 - l'état du compte Locataire au jour de la déclaration et durant les six (6) derniers mois,
 - un mandat d'action en justice dont un modèle sera fourni par APRIL Immobilier sur simple demande.

L'Assureur prendra en charge, dans le cadre de la garantie, la mise en œuvre de la procédure de recouvrement du locataire.

Dispositions Générales Loyers Garantis 2

Important

Sauf cas fortuit ou de force majeure, la déclaration tardive d'un impayé entraînera une réduction de l'indemnité due, calculée de la façon suivante :

[Nombre de jours écoulés entre J + 45 et la date de déclaration effective x Montant du loyer garanti] / 30

b) Paiement des prestations

Les prestations sont réglées comme suit :

- Le premier règlement correspondant au montant des trois (3) premiers loyers impayés, déduction faite du montant du dépôt de garantie, sera réglé à compter du 4^{ème} mois par APRIL Immobilier au Propriétaire Bailleur, sous réserve de la réception par APRIL Immobilier du dossier complet décrit ci-dessus.
- Les règlements suivants interviendront mensuellement sur réclamation du Propriétaire Bailleur. Ce dernier s'engage à informer APRIL Immobilier du non-paiement des loyers par la production dans les quinze (15) jours après l'échéance de chaque terme, d'un relevé du compte Locataire. Le règlement au titre de la garantie des Loyers Impayés, charges récupérables, droit au bail et taxes diverses est effectué par APRIL Immobilier dans les quinze (15) jours. Suivant la production du dernier relevé de compte de location.

3.1.5 - Règlement des prestations pour un locataire soumis à la GRL

a) Déclaration du Sinistre

Important

Lors de la déclaration d'impayé, la situation du locataire est examinée par l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL) et un suivi social sera mis en place en accompagnement de la procédure de recouvrement pour les locataires les plus en difficulté.

Les loyers (charges et taxes comprises) doivent être réglés par le Locataire dans les délais et formes prévus au contrat de bail.

En cas d'incident de paiement de la part du Locataire, le Propriétaire Bailleur s'engage à respecter ou à faire respecter par son mandataire, le calendrier suivant :

- Jour J : date d'exigibilité du premier mois de loyer impayé.
- Jour J + 35 : date d'exigibilité du second mois de loyer impayé.
- **Jour J + 40 : envoi au Locataire d'une lettre recommandée avec accusé de réception de rappel réclamant les deux (2) mois de loyers impayés.**
- Jour J + 60 : déclaration de Sinistre et de mise au contentieux auprès de GRL Gestion Immeuble le Guyenne – 7 Terrasse Front du Médoc - 33075 Bordeaux avec transmission des éléments suivants :
 - l'imprimé de déclaration de Sinistre complété et signé,
 - la copie des diverses correspondances et relances,
 - la copie du contrat de bail,
 - la copie du dossier de sélection et de solvabilité du Locataire (Cf. art 5.2.1),
 - l'état du compte Locataire au jour de la déclaration et durant les six (6) derniers mois,
 - un mandat d'action en justice dont un modèle sera fourni par GRL Gestion sur simple demande.

L'Assureur prendra en charge, dans le cadre de la garantie, la mise en œuvre de la procédure de recouvrement du locataire.

Important

Sauf cas fortuit ou de force majeure, la déclaration tardive d'un impayé entraînera une réduction de l'indemnité due, calculée de la façon suivante :

[Nombre de jours écoulés entre J + 45 et la date de déclaration effective x Montant du loyer garanti] / 30

b) Paiement des prestations

Les prestations sont réglées comme suit :

- Le premier règlement correspondant au montant des trois (3) premiers loyers impayés, déduction faite du montant du dépôt de

garantie, sera réglé à compter du 4^{ème} mois par GRL Gestion au Propriétaire Bailleur, sous réserve de la réception par GRL Gestion du dossier complet décrit ci-dessus.

- Les règlements suivants interviendront mensuellement sur réclamation du Propriétaire Bailleur. Ce dernier s'engage à informer GRL Gestion du non-paiement des loyers par la production dans les quinze (15) jours après l'échéance de chaque terme, d'un relevé du compte Locataire. Le règlement au titre de la garantie des Loyers Impayés, charges récupérables, droit au bail et taxes diverses est effectué par GRL Gestion dans les quinze (15) jours. Suivant la production du dernier relevé de compte de location.

3.2 - Garantie Détériorations Immobilières

3.2.1 - Objet de la garantie

> Sont garantis

L'Assureur garantit au Propriétaire Bailleur le remboursement des éventuelles Détériorations Immobilières (vétusté déduite), commises par le Locataire à l'intérieur des locaux, constatées à son départ et qui lui sont imputables dans le cadre de l'article 1730 du code civil.

Au titre de cette garantie, l'Assureur prend également en charge les frais de procédure amiable ou contentieuse engagée contre le Locataire au titre des détériorations immobilières constatées lors de la reprise des lieux loués.

Les dommages sont constatés par comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement.

Pour la bonne application de cette garantie, il est précisé que :

- **Seuls les dommages imputables au Locataire, de par les obligations découlant de la loi applicable au contrat de bail en vigueur au jour de la constatation, seront pris en charge, le mobilier étant toujours exclu de la garantie.**
- **Seuls les dommages ressortant de la comparaison entre l'état des lieux contradictoire de sortie d'un Locataire et l'état des lieux établi lors de l'entrée de ce même Locataire, pourront être pris en charge par l'Assureur. Si ces constats n'ont pas été correctement établis, l'Assureur sera dégagé de toute obligation de paiement et de recours du fait des détériorations immobilières.**

3.2.2 - Plafond de remboursement

Le montant de l'indemnité versée par l'Assureur au titre de cette garantie est fonction du montant des dommages pris en charge et dans la limite d'un montant égal à 7 700 euros TTC.

Si le locataire ne dispose pas de pass GRL :

La vétusté à déduire sera calculée sur la base de 6 % par an.

Si le locataire dispose d'un pass GRL :

La vétusté à déduire sera calculée sur la base de 6 % par an, avec pour les locataires soumis au pass GRL un maximum de 50 %.

La vétusté sera 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.

3.2.3 – Franchise

Si le locataire ne dispose pas de pass GRL

L'Assuré conservera à sa charge une somme équivalente au montant du dépôt de garantie mentionné au contrat de bail sans pouvoir être inférieur à une (1) fois le montant du loyer garanti.

Dispositions Générales Loyers Garantis 2

Si le locataire dispose d'un pass GRL

L'Assuré conservera à sa charge une somme équivalente au montant du dépôt de garantie mentionné au contrat de bail.

3.2.4 - Obligation en cas de sinistre

Si, à l'occasion de l'établissement de l'état contradictoire de sortie des lieux ou du constat dressé par l'huissier, le Propriétaire Bailleur ou son mandataire constate des dégradations, destructions de biens, il sommera le Locataire, sous huit (8) jours par lettre recommandée, de régler le montant des réparations nécessaires à la remise en état des lieux.

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.

Important

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.

3.2.5 Règlements des prestations

a) Déclaration du sinistre

A défaut du paiement par le locataire du montant des réparations nécessaires à la remise en état des lieux et avant de faire exécuter les travaux, le Propriétaire Bailleur transmettra à APRIL Immobilier, au plus tard dans les trente (30) jours suivant la date de reprise des lieux, une déclaration de Sinistre accompagnée des éléments suivants :

- copie des états des lieux contradictoires ou procès verbaux d'huissier, établis à l'entrée et à la sortie,
- devis des réparations,
- copie des lettres de réclamation au Locataire,
- copie du contrat de bail,
- mandat d'action en justice dont un modèle sera fourni par APRIL Immobilier sur simple demande.

Important

Le Propriétaire Bailleur devra respecter le calendrier ci-dessus indiqué. La déclaration tardive (sauf cas de force majeure) ou l'exécution des travaux sans l'accord préalable de l'Assureur entraînera une déchéance de garantie.

b) Paiement de l'indemnité Détériorations Immobilières

APRIL Immobilier s'engage à indemniser le Propriétaire Bailleur selon les modalités ci-dessous :

- **Devis inférieur à 2 300 euros TTC :**
dans les quinze (15) jours suivant la réception du dossier Sinistre complet, APRIL Immobilier s'engage à donner sa décision concernant les travaux.
L'indemnisation se fera alors sur présentation des factures acquittées, à concurrence du montant du devis, sous déduction du taux de vétusté fixé à 6% l'an et dans la limite du montant garanti.
- **Devis supérieur ou égal à 2 300 euros TTC :**
dans les quinze (15) jours suivant la réception du dossier Sinistre complet, APRIL Immobilier s'engage à donner sa décision concernant les travaux.
APRIL Immobilier se réserve la possibilité de désigner un expert de son choix pour fixer le montant des dommages.
Le montant de l'indemnisation sera alors établi sur la base du rapport d'expertise et sera adressé au plus tard dans les quinze (15) jours suivant la réception du rapport d'expertise.

3.2.6 - Règlement des prestations pour un locataire soumis à la GRL

a) Déclaration du sinistre

A défaut du paiement par le locataire du montant des réparations nécessaires à la remise en état des lieux et avant de faire exécuter les travaux, le Propriétaire Bailleur transmettra au centre de gestion de GRL Gestion, au plus tard dans les trente (30) jours suivant la date de reprise des lieux, une déclaration de Sinistre accompagnée des éléments suivants :

- copie des états des lieux contradictoires ou procès verbaux d'huissier, établis à l'entrée et à la sortie,
- devis des réparations,
- copie des lettres de réclamation au Locataire,
- copie du contrat de bail,
- mandat d'action en justice dont un modèle sera fourni par GRL Gestion sur simple demande.

Important

Le Propriétaire Bailleur devra respecter le calendrier ci-dessus indiqué. La déclaration tardive (sauf cas de force majeure) ou l'exécution des travaux sans l'accord préalable de l'Assureur entraînera une déchéance de garantie.

b) Paiement de l'indemnité Détériorations Immobilières

Dès l'accord de GRL Gestion 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 dispositions générales selon les modalités suivantes :

- dans un premier temps, la société gestionnaire indemniserà l'assuré, à hauteur de 50 %, sur la base des devis hors taxes, qu'elle aura préalablement validés.
- dans un deuxième temps, le 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 GRL Gestion.

A défaut d'accord entre l'Assuré et la société gestionnaire sur le montant des travaux à réclamer au locataire, l'Assureur :
-soit fera diligenter à ses frais une expertise amiable par un homme de l'art,
-soit exercera une action en justice contre le locataire et règlera à l'Assuré le montant fixé par le Tribunal, dans les limites du contrat, indépendamment de l'exécution de la décision de justice à l'encontre du locataire.

3.3 - Garantie Défense et Recours

> Sont garantis

L'Assureur prendra en charge les frais exposés par le Propriétaire Bailleur, soit à l'amiable, soit devant toute juridiction en France Métropolitaine par les diligences et actions que ce dernier devrait subir de la part du locataire ou serait en droit d'exercer contre le Locataire et/ou sa caution en vertu du contrat de bail du Bien Immobilier garanti.

Le plafond de remboursement pour cette garantie est fixé à 4 000 euros TTC par dossier. Le seuil minimum d'intervention est fixé à 400 euros TTC.

Lorsque la garantie "Loyers Impayés" ou "Détériorations Immobilières", ci-dessus visées, est mise en jeu, les sommes exposées par l'Assureur au titre de la garantie "Défense et Recours" sont incluses dans l'engagement global de l'Assureur tel qu'il est défini pour chacune des garanties.

Dispositions Générales Loyers Garantis 2

3.4 - Garantie Vacance Locative (garantie Hors Dispositif Pass-GRL)

3.4.1 - Objet de la garantie

> Sont garantis

L'Assureur garantit au Propriétaire Bailleur le versement d'une indemnité lui permettant de compenser les charges en cours non acquittées par le locataire ainsi que les mensualités de prêt en cours lorsque le bien immobilier est non loué. Ces garanties s'appliquent lorsque la vacance est consécutive :

- soit à la résiliation de son bail par le Locataire,
- soit à la résiliation du bail par le Propriétaire Bailleur ou son mandataire en cas d'expulsion du Locataire pour non paiement des loyers ou pour motif légitime et sérieux au sens de l'article 15.1 de la loi 89-642 du 6 juillet 1989.

La garantie ne peut être souscrite que si le Bien Immobilier :

- est en cours de location à la date de souscription au présent contrat et que cette location ne fait l'objet d'aucune demande de congé de la part du Locataire ou du Propriétaire Bailleur ni de retard de paiement dans les loyers ;
- a été loué au moins une (1) fois pendant plus de six (6) mois.

3.4.2 - Montant et durée de la garantie

L'indemnité mensuelle versée par APRIL Immobilier au titre de cette garantie correspond au montant mensuel du Loyer garanti. La durée maximale d'indemnisation est fixée à trois (3) mois.

3.4.3 - Délais d'attente

Délai d'attente applicable entre deux Sinistres :

Un délai d'attente de six (6) mois est imposé entre deux Sinistres ayant donné lieu à indemnisation au titre de la garantie "Vacance Locative".

Délai d'attente applicable à chaque Sinistre :

La garantie entre en application après un délai d'attente de trois (3) mois qui commence à courir au plus tôt à partir du lendemain zéro heure du jour d'expiration du délai légal de préavis du dernier locataire, et au plus tard le lendemain zéro heure de la date de libération effective du Bien Immobilier par le Locataire en place, lorsque cette libération est postérieure à l'expiration du préavis.

3.4.4 - Règlement des prestations

L'indemnisation commence après l'expiration du délai d'attente et cesse à la date où le Propriétaire Bailleur peut justifier de la mise en location du Bien Immobilier et au plus tard à l'expiration de la durée maximale d'indemnisation (cf. 3.4.2).

L'indemnité sera réglée chaque mois à terme échu, après que le Propriétaire Bailleur ait justifié de la conclusion du bail.

Obligations du Propriétaire Bailleur :

En cas de vacance locative au sens de la présente garantie, le Propriétaire Bailleur ou son administrateur de biens devra :

- Déclarer le Sinistre à APRIL Immobilier (27 rue Maurice Flandin 69444 Lyon CEDEX 03) par écrit dans les dix (10) jours qui suivent l'expiration du délai d'attente (cf. 3.4.3).
- Etablir que le Bien Immobilier est libre de toute servitude et/ou obligation et/ou contraire le rendant impropre à la location.
- Prendre immédiatement les mesures nécessaires pour limiter l'importance du Sinistre et notamment :
 - entreprendre, dès la remise des clefs par le précédent locataire ou la résiliation du bail, des démarches suffisantes pour trouver un nouveau locataire (annonce publiée dans la presse de manière régulière, mandat donné à une agence spécialisée dans la location de biens immobiliers, et de manière générale tout élément permettant d'établir une démarche active de la part du Propriétaire) et demander un loyer compatible avec ceux pratiqués dans le voisinage du Bien Immobilier,
 - accepter toutes propositions remplissant les conditions de location exigées par le Propriétaire Bailleur et notamment les conditions fixées au présent contrat (cf. 5.2.1),

- fixer le montant du loyer du nouveau bail en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (ou tout autre indice qui lui serait substitué) entre la date de souscription du dernier bail résilié et la date de souscription du nouveau bail.

4. Indexation des garanties, des plafonds et des cotisations

A l'échéance principale de chaque année, le montant du Loyer garanti, les plafonds de garantie et les cotisations sont indexés sur l'évolution de l'indice national des loyers (**ou tout autre indice qui lui serait substitué**).

En cas de Sinistre, pour la détermination des indemnités dues par l'Assureur, il est tenu compte du montant du Loyer garanti et des plafonds de garantie en vigueur le jour du Sinistre.

5. Obligations du propriétaire bailleur*

5.1 - Déclaration du risque

5.1.1 - A la souscription

Le Propriétaire Bailleur doit répondre clairement et avec précision aux questions qui lui sont posées.

Le contrat est établi d'après ses déclarations et la cotisation est calculée en conséquence.

5.1.2 - En cours de contrat

Lorsque Le Propriétaire Bailleur change de locataire, il doit en informer APRIL Premium, par lettre recommandée au plus tard dans les quinze (15) jours, sous peine des sanctions prévues aux articles L113.8 et L113.9 du Code.

Chaque changement de locataire fera l'objet d'un avenant au contrat et précisera si le locataire bénéficie d'un pass GRL ou non.

Si le locataire dispose d'un pass GRL, il devra communiquer son attestation d'assurance Multirisque Habitation ainsi que son pass GRL et les pièces justificatives de son éligibilité à ce dispositif, au propriétaire qui lui-même le transmettra à APRIL Premium.

Lorsque la modification constitue une aggravation telle que si cette aggravation avait existé lors de la souscription du contrat, l'Assureur n'aurait pas contracté celui-ci ou ne l'aurait fait que moyennant une cotisation plus élevée, l'Assureur a la faculté soit de résilier le contrat par lettre recommandée avec un préavis de dix (10) jours, soit de proposer un nouveau montant de cotisation.

Si dans le délai de trente (30) jours à compter de la proposition, le Propriétaire Bailleur n'accepte pas le nouveau montant de cotisation, l'Assureur peut résilier le contrat au terme de ce délai.

5.1.3 - Autres assurances

Le Propriétaire Bailleur doit déclarer à APRIL Premium, dès qu'il en a connaissance, l'existence de tous autres contrats souscrits directement ou indirectement par lui, garantissant le Bien Immobilier et/ou le locataire pour les mêmes risques. Le Propriétaire Bailleur devra fournir les noms des assureurs concernés.

En cas de Sinistre, le Propriétaire Bailleur peut s'adresser à l'Assureur de son choix, quelle que soit la date à laquelle l'assurance aura été souscrite, et dans les limites des garanties souscrites (article L 121-4 du Code).

5.2 - Formalités à accomplir pour l'agrément des locataires

5.2.1 - Agrément d'un nouveau locataire

Le locataire ne dispose pas d'un pass GRL

Pour que la garantie entre en application :

Le Propriétaire Bailleur devra avant la signature du bail, pour chaque locataire du Bien Immobilier, constituer un dossier de sélection et de solvabilité comprenant :

* Voir lexique p. 7

Dispositions Générales Loyers Garantis 2

- une photocopie des trois (3) dernières quittances de loyer du locataire sauf si le Locataire était propriétaire, non résident en France ou bénéficiaire d'un logement de fonction,
- s'il est salarié, les copies des trois (3) derniers bulletins de salaire accompagnés d'une attestation d'emploi datant de moins d'un mois précisant que le Locataire est titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée et qu'il n'est ni à l'essai ni en période de préavis,
- si le Locataire exerce une profession non salariée, la copie de ses deux (2) derniers avis d'imposition à l'impôt sur le revenu,
- une photocopie de la carte d'identité ou du passeport,
- la domiciliation bancaire ou postale du compte courant du locataire,
- l'attestation d'assurance responsabilité civile, incendie et dégâts des eaux couvrant le Bien Immobilier.

Le dossier doit être tenu à la disposition de l'Assureur, lequel se réserve le droit de le contrôler en cours de contrat.

Le montant du loyer et charges ne doit pas excéder, sous peine de déchéance, le tiers des revenus nets du locataire. Par revenus nets, il faut entendre la totalité des revenus perçus par le locataire (salaires, pensions, retraites, allocations familiales).

Important

Le Propriétaire Bailleur s'engage à ne pas accepter les candidatures des locataires n'ayant pas fourni les justificatifs et/ou ne remplissant pas les conditions mentionnées ci-dessus. A défaut, le Propriétaire Bailleur sera déchu de sa garantie. Si le candidat locataire ne peut apporter les justificatifs souhaités, une caution solidaire (conforme aux dispositions du code civil) pourra suppléer dès lors qu'elle justifie d'une solvabilité au moins égale à quatre (4) fois le montant du loyer majoré des charges, mentionné au bail.

Le locataire dispose d'un pass GRL

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 et que le loyer mensuel charges et taxes comprises du bien donné en location est inférieur ou égal au montant du loyer maximum à celui mentionné sur le « PASS GRL ».

Le Souscripteur ou l'Assuré devra vérifier la conformité des pièces justificatives d'éligibilité du locataire au dispositif du Pass-GRL avec les éléments figurant sur le Pass-GRL que celui-ci produit.

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 adhérents au 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.

5.2.2 - Cas particuliers :

- **Les locataires étudiants** ne seront pas tenus de justifier de revenus, mais ils devront faire appel à une caution solidaire (au sens

du code civil). La caution devra justifier d'un revenu mensuel net au moins égal à quatre (4) fois le montant du loyer mentionné au contrat de bail. Il sera tenu compte dans le calcul des revenus mensuels nets du cautionnaire, des versements effectués par des organismes sociaux (APL, ALS) à condition qu'ils soient versés directement au Propriétaire Bailleur ou à son administrateur de biens.

- **Les candidats locataires en CDD, intermittents du spectacle, ou intérimaires**, devront répondre aux mêmes conditions que celles énumérées au 5.2.1 (à l'exception des justificatifs ne pouvant être fournis du fait de leur situation) et justifier obligatoirement d'une caution solidaire pouvant les suppléer et répondant aux exigences définies ci-dessus sauf s'ils disposent d'un PASS GRL.

L'acte de caution et la rédaction du contrat de bail doivent être réalisés conformément aux dispositions légales en vigueur à la signature du contrat de bail.

5.2.3 - Locataires déjà dans les lieux à la prise d'effet des garanties : Le locataire ne dispose pas d'un PASS GRL :

La garantie est acquise au Propriétaire Bailleur dès lors que le Locataire :

- pour le cas où le Locataire est dans les lieux depuis au moins six (6) mois :
 - est à jour du paiement de ses loyers et charges,
 - n'a pas eu d'incident de paiement au cours des six (6) derniers mois précédant la demande d'assurance.
- pour le cas où le Locataire est dans les lieux depuis moins de six (6) mois :
 - répond aux conditions que définies à l'article 5.2.1 « agrément d'un nouveau locataire »,
 - est à jour du paiement de ses loyers et charges.

Dans l'hypothèse où le Propriétaire Bailleur bénéficiait de garanties équivalentes, pour un Locataire en place à la date d'effet du contrat, les garanties sont automatiquement acquises, sous réserve que la date de souscription ne soit pas postérieure de plus d'un (1) mois à la date de résiliation du précédent contrat.

Le locataire dispose d'un PASS GRL :

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.

Attention

en cas de sinistre déclaré, le dossier locataire, le PASS GRL, et/ou caution sera exigé. En cas de non présentation et/ou en cas de non constitution de ce dossier, l'assureur se réserve le droit de refuser la prise en charge du sinistre.

Si, en cas de sinistre, ce dossier ne permet pas à l'assureur d'exercer un recours contre le locataire défaillant du fait du non respect par le propriétaire bailleur de ses obligations contractuelles, la garantie ne sera pas acquise.

5.3 - Etat des lieux

Le Propriétaire Bailleur a obligation de dresser un état des lieux à l'entrée et à la sortie du Locataire. Cet état des lieux doit être soit contradictoire soit établi par huissier, huit (8) jours au plus après la mise en demeure du Locataire de participer à cet état des lieux.

Pour le Locataire déjà en place à la date de souscription au contrat

Dispositions Générales Loyers Garantis 2

par le Propriétaire Bailleur, l'état des lieux d'entrée existant préalablement servira de base pour la garantie. Dans le cas contraire et conformément à l'article 1731 du code Civil, les lieux seront considérés comme étant en bon état lors de la prise de possession par le Locataire.

6. Versement des prestations

Les remboursements et indemnités seront versés par APRIL Immobilier et/ou GRL GESTION pour le compte de l'Assureur au Propriétaire Bailleur.

7. Déclaration de nouveaux biens immobiliers

Si le Propriétaire Bailleur souhaite garantir d'autres biens immobiliers, il doit en faire déclaration à APRIL Premium. La mise sous assurance de ces biens immobiliers donnera lieu à l'établissement d'un nouveau contrat.

8. Exclusions

8.1 Ne sont pas garantis au titre de l'ensemble des garanties :

- * Les sous-locations.
- * Les locations saisonnières.
- * Les locaux loués à des locataires ayant un lien quelconque avec le Propriétaire Bailleur (juridique ou familial).
- * Les locations consenties à titre précaire.
- * Les Baux commerciaux.

8.2 Ne sont pas garantis au titre de la garantie "Loyers Impayés" outre les exclusions mentionnées au 8.1, les sinistres ayant pour origine directe :

- Un non-respect par le Propriétaire Bailleur de ses obligations découlant du bail ou de la réglementation.
- Une diminution des loyers ou une dispense de paiement résultant de la réglementation ou de la loi.
- Une grève locale, régionale ou nationale orchestrée par une organisation de locataires, ou par un service public ou privé.
- Un incendie, une explosion, un dégât des eaux et plus généralement toute forme de dommages atteignant directement ou indirectement les locaux loués.
- Une non-restitution des fonds, espèces et valeurs reçus pour le compte du bailleur par toute personne physique ou morale.

8.3 Ne sont pas garantis au titre de la garantie "Détériorations Immobilières" outre les exclusions mentionnées au 8.1 et 8.2, les sinistres :

- Ayant pour origine directe les Détériorations Immobilières liées à un défaut d'entretien du Propriétaire Bailleur ou liées à l'usure normale.

8.4 - Ne sont pas garantis au titre de la garantie "Vacance Locative", les Sinistres ayant pour origine directe :

- Les exclusions mentionnées à l'article 8.1.
- Les conséquences pécuniaires de la vacance locative, alors que les autorités publiques ont décrété que la zone dans laquelle le Bien Immobilier est localisé est impropre (mesures sanitaires) ou interdite à l'usage d'habitation.
- Les conséquences de la non-location résultant d'un état interne du Bien Immobilier le rendant impropre à la location en vertu de l'application des dispositions légales ou réglementaires en vigueur applicables au Bien Immobilier.

9. Cotisations

Les cotisations (taxes comprises) sont fixées en pourcentage du montant du Loyer garanti*. Elles sont payables d'avance annuellement, semestriellement, trimestriellement ou mensuellement selon le mode de paiement choisi à la souscription.

A défaut de paiement d'une cotisation dans les dix (10) jours de son échéance, l'Assureur* adressera au Souscripteur* une lettre recommandée de mise en demeure. Celle-ci entraîne la suspension des garanties trente (30) jours plus tard. Après un nouveau délai de dix (10) jours, l'Assureur* résiliera de plein droit le contrat. En outre, il pourra réclamer en justice le paiement des cotisations restant dues.

En cas de paiement du montant qui figure sur la lettre de mise en demeure, après suspension des garanties et avant résiliation, les garanties reprendront effet à midi le lendemain du jour du paiement.

10. Effet, durée et cessation des garanties

10.1 - Date d'effet de la souscription et des garanties

Date d'effet de la souscription :

A la date indiquée sur l'attestation d'assurance remise par APRIL Premium sous condition suspensive du paiement de la première cotisation.

La garantie n'est acquise que pour, les événements, affectant le Bien Immobilier et le Locataire, dont l'origine est postérieure à la date d'effet des garanties. Les mêmes dispositions s'appliquent à tout avenant au contrat.

10.2 - Durée des garanties

La souscription se renouvelle par tacite reconduction à chaque échéance principale du contrat.

10.3 - Cessation des garanties

Les garanties du contrat cessent dans les cas suivants :

- Résiliation par le Souscripteur ou l'Assureur, à l'échéance principale, par lettre recommandée avec préavis de deux (2) mois au moins.
- En cas de survenance d'un des événements suivants : changement de domicile, changement de situation matrimoniale ou de régime matrimonial, 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 trouverait pas dans la situation nouvelle. La résiliation du contrat ne peut intervenir que dans les trois (3) mois suivant la date de l'événement. La résiliation prend effet un (1) mois après que l'autre partie au contrat en ait reçu notification (Art. L 113-16- du Code).
- En cas de changement de Locataire.
- En cas de décès du Propriétaire Bailleur ou d'aliénation de la chose assurée. L'Assureur peut résilier le contrat dans le délai de trois (3) mois à partir du jour où l'attributaire définitif du Bien Immobilier a demandé le transfert du contrat à son nom. En cas d'aliénation de la chose assurée, celui qui aliène est libéré des primes à échoir, à partir du moment où il a informé APRIL Premium de l'aliénation par lettre recommandée.
- En cas de non-paiement des cotisations (cf. : article 9).
- En cas d'aggravation de risque (cf. : article 5.1).
- En cas de disparition de circonstances aggravantes mentionnées dans le contrat, si l'Assureur refuse de réduire la prime en conséquence (Art. L 113-4 du Code).
- Après sinistre, l'Assureur peut résilier le contrat. La résiliation prend effet un mois après sa notification à l'autre partie. Dans cette hypothèse, le Propriétaire Bailleur peut, dans le mois qui suit cette notification, résilier toute autre souscription ou contrat souscrit auprès de l'Assureur.
- En cas de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire (selon les dispositions de l'article L 113-6 du Code).

Dispositions Générales Loyers Garantis 2

Les garanties du présent contrat cessent de plein droit :

- En cas de retrait de l'agrément de l'Assureur (Art. L 326-12 du Code).
- En cas de destruction ou disparition du Bien Immobilier (Art. L 121-9 du Code).
- En cas de réquisition du Bien Immobilier dans les cas et conditions prévus par la loi.
- En cas d'arrêt du dispositif GRL, pour les garanties qui en relèvent.

Sanctions en cas de fausse déclaration :

Toute inexactitude, omission, réticence ou fausse déclaration intentionnelle de la part du Propriétaire Bailleur portant sur les éléments constitutifs du risque au moment de la souscription ou en cours de souscription est sanctionnée, même si elle a été sans influence sur le Sinistre, par une réduction d'indemnité ou une nullité du contrat.

De même, toute omission, réticence, fausse déclaration intentionnelle ou non dans la déclaration du Sinistre expose le Propriétaire Bailleur à une déchéance de garantie et à la résiliation de la souscription.

Modalités de la résiliation

Lorsque le Propriétaire Bailleur a la faculté de résilier le contrat, il peut le faire, soit par lettre recommandée, soit par une déclaration faite contre récépissé au siège social d'APRIL Premium, soit par acte extrajudiciaire. En ce qui concerne l'Assureur, les avis de résiliation sont adressés par APRIL Premium, par lettre recommandée au dernier domicile connu du Propriétaire Bailleur.

10.4 - Maintien des garanties après résiliation

En cas de résiliation du présent contrat, ses effets continueront de s'exercer pour tout Sinistre déclaré antérieur à la date de résiliation et porté à la connaissance de l'Assureur, jusqu'au règlement définitif du Sinistre et dans les limites de la garantie mise en jeu sous réserve du paiement des cotisations dues.

11. Vérification des déclarations du propriétaire bailleur

L'Assureur peut, pendant la durée du contrat et pendant les deux (2) années suivant son expiration, procéder à la vérification des déclarations du Propriétaire Bailleur.

Il appartiendra au Propriétaire Bailleur de justifier, à l'aide de tout document en sa possession, l'exactitude de ses déclarations.

12. Prescription

Toutes actions dérivant du présent contrat sont prescrites par deux (2) ans à compter de l'événement qui y donne naissance (articles L 114-1 et L 114-2 du Code).

13. Territorialité

Les garanties du présent contrat s'exercent exclusivement en France Métropolitaine, qu'il s'agisse de la situation géographique du Bien Immobilier, ou des actions en demande et en défense, consécutives à un litige avec le locataire.

14. Transaction

L'Assureur seul, dans la limite de la garantie, peut transiger avec les débiteurs. Aucune reconnaissance de responsabilité ou transaction intervenant en dehors de l'Assureur ne peut lui être opposée.

15. Déchéance

Si de mauvaise foi, le Propriétaire Bailleur fait de fausses déclarations, emploie comme justificatifs des documents inexacts ou use de moyens frauduleux, il sera déchu de tout droit à indemnité pour le Sinistre en cause. Le Propriétaire Bailleur sera tenu de rembourser à l'Assureur toute somme payée au titre de ce Sinistre.

16. Subrogation

L'Assureur et/ou GRL Gestion est subrogé, à concurrence des sommes qu'il a réglées, dans les droits et actions que le Propriétaire Bailleur peut avoir contre les tiers responsables du Sinistre (article L 121-12 du Code).

Si la subrogation ne peut plus, du fait du Propriétaire Bailleur, s'opérer en faveur de l'Assureur, la garantie de celle-ci cesse d'être engagée dans la mesure même où aurait pu s'exercer la subrogation.

17. Examen des réclamations

En cas de difficultés dans l'application du contrat, le Propriétaire Bailleur pourra adresser sa réclamation écrite au Service Clients de APRIL Immobilier, 27 rue Maurice Flandin 69444 Lyon CEDEX 03.

Si la réponse donnée ne lui donnait pas satisfaction, le Propriétaire Bailleur pourrait demander l'avis du médiateur assurance, sans préjudice de son droit à agir en justice. Les coordonnées du médiateur seront fournies par APRIL Immobilier sur simple demande.

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

Le bien immobilier déclaré au sein de l'Attestation d'assurance, situé en France Métropolitaine, à usage de simple habitation, ou meublé destiné à la location et dont le Souscripteur est le Propriétaire Bailleur.

Attestation d'assurance

Document remis au Souscripteur par APRIL Premium confirmant sa souscription au contrat la "LOYERS IMPAYES" et mentionnant notamment la date d'effet de la souscription, la date d'effet des garanties, les plafonds des garanties, l'adresse du Bien Immobilier garanti.

Code

Le code des assurances.

Délai d'attente

Période durant laquelle les garanties ne sont pas en vigueur.

Dépôt de garantie

Sommes mentionnées au contrat de bail, versées par le Locataire pour garantir l'exécution de ses obligations et devant correspondre à 1 fois le montant du loyer mentionné au contrat de bail.

Echéance principale

Elle correspond à la date anniversaire de la souscription.

GRL Gestion

Société chargée de la gestion des Sinistres entrant dans le cadre du dispositif PASS-GRL®, pour le compte de l'Assureur, et du versement des Indemnités.

Locataire

Personne physique titulaire d'un contrat de bail conclu avec le Propriétaire Bailleur pour le Bien Immobilier.

Loyer garanti

Montant du loyer déclaré à la souscription (charges et indemnités d'occupation comprises), indexé conformément aux dispositions mentionnées à l'article 5.

Propriétaire Bailleur

Le Souscripteur.

Seuil d'intervention

Montant d'une réclamation en dessous duquel nous n'intervenons pas.

Sinistre

Evènement survenant postérieurement à la date d'effet du contrat et pouvant donner lieu à l'application d'une des garanties du présent contrat. Tout Sinistre concernant un même locataire constitue un seul et même Sinistre même s'il fait l'objet de plusieurs déclarations.

Souscripteur

Toute personne morale ou physique qui souscrit au présent contrat et ayant la qualité de propriétaire du Bien Immobilier mis en location.

APRIL Premium à vos côtés

Spécialiste des assurances auto et habitation haut de gamme, APRIL Premium s'adresse à une clientèle exigeante soucieuse de protéger ses biens comme ils le méritent et attentive à la qualité des conseils et du service proposés.



.....Auto / Habitation / Investisseurs

www.april-premium.com

APRIL des solutions adaptées

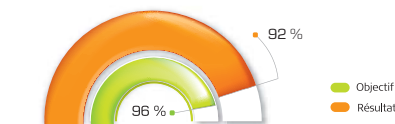
APRIL propose des gammes de solutions complètes et diversifiées pour répondre aux besoins des particuliers, des professionnels et des entreprises, dans tous les domaines de l'assurance.

Pour en savoir plus sur nos solutions : www.aprilgroup.com

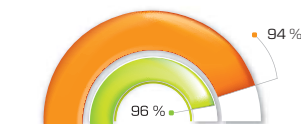
APRIL GROUP, changer l'image de l'assurance

[Notre engagement, votre satisfaction]

Satisfaction clients assurés*



Satisfaction partenaires*

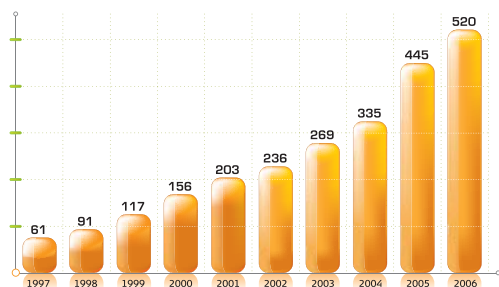


92%* de nos assurés et 94%* de nos partenaires se déclarent satisfaits des produits et services des sociétés APRIL GROUP.

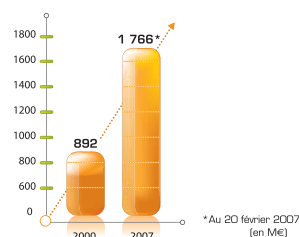
A sa création en 1988, APRIL GROUP a pris l'engagement de changer l'image de l'assurance en plaçant le client au sein de son organisation.

Aujourd'hui, ce sont plus de **2 millions d'assurés** qui confient chaque jour la protection de leur famille, de leurs biens, de leurs salariés, de leurs entreprises aux **2 060 collaborateurs et aux 42 sociétés du groupe**.

Croissance annuelle moyenne du CA



Capitalisation boursière



Pour en savoir plus, contactez votre assureur-conseil

APRIL Premium EST UNE MARQUE DE APRIL IARD
APRIL IARD EST UNE SOCIÉTÉ D'APRIL GROUP

Siège social,

29 rue Maurice Flandin - BP 3206
69404 Lyon Cedex 03
Fax 04 37 91 11 44
Internet www.april-premium.com

