



# Contrat PASS-GRL®

**Conditions Générales**  
**Ref : CFDP PASS-GRL® BAILLEURS**  
**03/2008**



**SOLLY AZAR**  
ASSURANCES

Assurément différent.



# SOMMAIRE

	ARTICLES	PAGES
<b>Préambule</b>		3
<b>Définitions</b>		4
<b>Chapitre 1 - Formation, Durée, Résiliation du contrat et des garanties</b>		
1 Formation et durée	1	5
2 Résiliation anticipée	2	5
3 Vie des garanties	3	7
<b>Chapitre 2- Objet et définition de la garantie</b>		
4 Objet du contrat	4	8
5 Définition et étendue des garanties	5	8
6 Exclusions de garantie	6	9
7 Obligations de l'Assuré - Souscripteur	7	10
<b>Chapitre 3 – Prime</b>		
8 Calcul et paiement de la prime	8	12
<b>Chapitre 4 – Sinistres</b>		
9 Conditions de prise en charge d'un sinistre	9	13
10 Obligations en cas de sinistre	10	13
11 Direction du procès	11	14
12 Conflit d'intérêts	12	14
13 Montant de l'indemnité et franchise	13	15
<b>Chapitre 5 – Divers</b>		
14 Déchéance de garantie	14	16
15 Prescription	15	16
16 Assurances multiples	16	16
17 Subrogation	17	17
18 Informatique et libertés	18	17
19 Réclamation	19	17
20 Rétractation	20	18

# LOYERS IMPAYES & CONTENTIEUX LOCATIF

## 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 LES PARTIES.**

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

## DEFINITIONS

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

■ **Souscripteur ou Assuré ou Assuré-Souscripteur**

Le propriétaire d'un logement donné à bail tel que défini par les Conditions particulières.

Le locataire demeurera tiers au présent contrat.

■ **Société Gestionnaire**

Siège Social

**SAS GRL GESTION**

66 avenue du Maine  
75014 PARIS

■ **Courtier Gestionnaire**

**SOLLY AZAR ASSURANCES**

75, rue Cuvier  
69452 LYON Cedex 06

■ **Assureur**

**CFDP Assurances**

Siège social :

1, place Francisque Regaud  
69002 LYON

S.A. au capital de 1 600 000 €  
RCS Lyon 958 506 156 B  
Entreprise régie par le Code des Assurances

■ **Sinistres**

Il y a sinistre, lorsque :

- Loyers impayés : non-paiement en toute ou partie de deux termes consécutifs de loyers, charges et taxes locatives dans les délais prévus au bail, constaté le 45<sup>ème</sup> 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.

# CHAPITRE I - 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 expirera sans autre avis à la fin de la période de garantie, stipulée aux Conditions particulières.

### B. MISE EN GARANTIE ET FIN DE GARANTIE

La garantie est accordée sur la base des déclarations faites par l'assuré lors de la souscription.

**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 pour chaque propriétaire bailleur cessent à la date de la résiliation du contrat, sauf pour les Sinistres en cours.

## Article 2 - Résiliation anticipée

L'Assuré - souscripteur du contrat, 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).

Les garanties souscrites pour chaque propriétaire bailleur 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 (article L.113-9 du Code).

### **B. PAR L'ASSURE – SOUSCRIPTEUR**

- En cas de résiliation par l'Assureur d'un autre contrat de l'Assuré - 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.

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

## **DECLARATIONS CONCERNANT LE RISQUE**

### **A. LOCATAIRE ENTRANT**

Pour pouvoir bénéficier de la garantie, l'Assuré doit justifier que le locataire bénéficie d'un passeport « PASS-GRL<sup>®</sup> » 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<sup>®</sup> est exclusif de toute caution, quelle qu'en soit la forme.

### **B. LOCATAIRE EN PLACE**

Il est rappelé qu'un locataire en place sera réputé détenir un « passeport PASS-GRL<sup>®</sup> », 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 la durée du présent Contrat.

### **C. DECLARATIONS CONCERNANT LE RISQUE**

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 par l'Assuré - souscripteur auprès de l'Assureur.

Toute réticence ou déclaration intentionnellement fausse, toute omission ou déclaration inexacte par l'Assuré - souscripteur 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 - 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'assurance, l'Assuré - souscripteur doit le déclarer à l'Assureur, sous peine, s'il y a lieu des sanctions de l'article L.121-3 du Code.

## CHAPITRE II - 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 locatives et taxes 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 l'Assuré - souscripteur, 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 du Courtier Gestionnaire 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 fixé par le « PASS-GRL<sup>®</sup> ».**

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 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 DETERIORATIONS 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 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<sup>®</sup> » en cours de validité. Si le montant du loyer mensuel charges et taxes locatives comprises prévu au bail excédait le montant du loyer maximum fixé par le « PASS-GRL<sup>®</sup> »,
- en cas de non-paiement du loyer, charges et taxes locatives 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 bailleur 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 DÉTERIORATIONS 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).

**A. POUR UN LOCATAIRE « ENTRANT » DANS LES LIEUX**

Avant l'établissement du bail, l'Assuré, devra obtenir la justification que le locataire détient un « PASS-GRL<sup>®</sup> » délivré depuis moins de trois mois et que le loyer mensuel charges et taxes locatives comprises du bien donné en location est inférieur ou égal au montant du loyer maximum fixé par le «PASS-GRL<sup>®</sup> ».

Les catégories de locataires éligibles au « PASS-GRL<sup>®</sup> » 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. En conséquence, l'Assuré devra vérifier que le montant mensuel du loyer, charges et taxes locatives n'excède pas la moitié des ressources mensuelles 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 propriétaire bailleur exigerait une caution personne physique ou morale attachée au contrat de location.

Le présent contrat « PASS-GRL<sup>®</sup> » est exclusif de toute caution personne physique ou morale.

L'ensemble des ressources 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 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 l'Assuré - souscripteur avant la souscription de la garantie et conservées par ce dernier. Ces pièces étant 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.

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

Il devra faire parapher et signer le bail et 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 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 en tout ou partie de deux termes consécutifs de loyers 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<sup>®</sup> », les pièces justificatives du locataire, autres que celles ayant servi au calcul du taux d'effort devront être contrôlées par l'Assuré avant la souscription de la garantie et conservées par ce dernier. Les pièces justificatives susvisées sont notamment la copie complète du bail (conditions générales et particulières et annexes) et les pièces justifiant du paiement régulier par le locataire des loyers et charges pendant les 6 mois précédant la souscription. 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 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 - souscripteur.

## CHAPITRE III – 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 et les frais accessoires dont le montant est stipulé au contrat, ainsi que les impôts et taxes sur les contrats d'assurance sont payables annuellement au siège de l'Assureur. Les dates de paiement sont celles indiquées aux conditions particulières.

Les conditions du règlement de la 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 dans les 10 jours de son échéance, l'Assureur indépendamment de son droit de poursuivre l'exécution du contrat en justice, peut, par lettre recommandée adressée à l'Assuré - souscripteur, suspendre la garantie. La suspension devient effective trente jours après l'envoi de cette lettre.

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

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.

Il est rappelé que les primes sont payables annuellement.

## CHAPITRE IV – 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 l'article 10 des présentes Conditions générales.

### ARTICLE 10 - Obligations en cas de sinistre

#### A - CONTENTIEUX LOCATIF LIE 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, l'Assuré adresse au locataire une relance écrite.
- Si cette relance est restée inopérante, 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.
- Si cette mise en demeure est sans effet, le Souscripteur adressera, dans les **quarante cinq jours** du premier terme impayé, le dossier de sinistre complet au Courtier Gestionnaire.

Le dossier complet adressé au Courtier Gestionnaire comprendra l'ensemble des 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 bailleur assuré,
- la copie du « PASS-GRL® » du locataire « entrant »,
- les pièces justificatives de l'éligibilité du locataire à la GRL,
- la copie complète du bail (conditions générales et particulières et annexes),
- le décompte exact des sommes dues déduction faite des aides au logement (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,
- pour le locataire titulaire d'un bail au moment de la prise d'effet de la garantie, le bailleur devra justifier que les conditions requises à l'Article 7.B étaient remplies, soit par la production de son relevé de compte bancaire, soit par la production des copies de quittances adressées au locataire,
- la nouvelle adresse du locataire si elle est connue,
- le relevé d'identité bancaire de l'Assuré.

## B - DETERIORATIONS IMMOBILIERES

L'Assuré adressera, dans le mois du départ du locataire, un dossier complet au Courtier Gestionnaire 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 bailleur assuré,
- la copie du « PASS-GRL® » du locataire « entrant »,
- la copie 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,
- pour le locataire titulaire d'un bail au moment de la prise d'effet de la garantie, le bailleur devra justifier que les conditions requises à l'Article 7.B étaient remplies, soit par la production de son relevé de compte bancaire, soit par la production des copies de quittances adressées au locataire,
- la nouvelle adresse du locataire si elle est connue,
- le relevé d'identité bancaire de l'Assuré.

### 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 l'Assuré quant aux mesures à prendre pour régler un différend entre le propriétaire bailleur 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 de 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 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 le Courtier gestionnaire. Le premier règlement interviendra à la fin du 3<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 de l'Assuré.

Les versements d'indemnités suivants seront effectués trimestriellement par le Courtier Gestionnaire.

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

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

### B. DETERIORATIONS IMMOBILIERES

Pour le cas où la garantie des Détériorations Immobilières est mise en jeu, l'Assuré sera indemnisé par l'intermédiaire du Courtier 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, le Courtier gestionnaire règlera le montant dû à l'Assuré, dans un délai de 15 jours et dans la limite de la garantie fixée aux présentes conditions générales selon les modalités suivantes :

- ⇒ dans un premier temps, le Courtier gestionnaire indemniserà l'Assuré, à hauteur de 50 %, sur la base des devis hors taxes que la Société gestionnaire 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 le Courtier gestionnaire.

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 réglera à l'Assuré le montant fixé par le Tribunal, dans les limites des garanties du contrat, indépendamment de l'exécution de la décision de justice à l'encontre du locataire.

## C. FRANCHISE

A l'occasion de chaque sinistre mettant en jeu la garantie Détériorations Immobilières, l'assuré conservera à sa charge 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 l'Assuré - Souscripteur de l'arrêté de compte définitif du dit locataire.

## CHAPITRE V - DIVERS

### 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 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, la subrogation ne peut plus s'opérer en faveur de l'Assureur, celui-ci est déchargé de ses obligations envers l'Assuré dans la mesure où aurait pu s'exercer la subrogation.

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

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

De même, l'Assuré ne pourra s'opposer, en cas de non-paiement des loyers, charges et taxes 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, le Courtier gestionnaire et la Société Gestionnaire en vue de l'octroi des garanties du contrat d'assurance PASS-GRL<sup>®</sup>, sont susceptibles d'être traitées dans le dispositif PASS GRL<sup>®</sup> 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<sup>®</sup>.

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 le Courtier gestionnaire. Si la réponse ne vous satisfait pas, vous pouvez adresser une réclamation écrite au siège social de CFDP Assurances (1, place Francisque Regaud 69002 LYON) qui saisira son Responsable Qualité.

Si la position de ce dernier ne vous satisfait toujours pas, vous pouvez demander l'avis du Médiateur dont les coordonnées et les modalités de saisine vous seront communiquées sur simple demande. L'avis indépendant rendu par le Médiateur ne s'impose pas à vous et vous conservez la faculté, le cas échéant, de saisir le Tribunal compétent.

L'autorité chargée du contrôle 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.

Cette faculté peut être exercée par l'envoi d'un courrier recommandé avec accusé de réception au Courtier Gestionnaire (SOLLY AZAR ASSURANCES - 75, rue Cuvier - 69452 LYON Cedex 06) rédigé selon le modèle suivant :

« Je soussigné(e) (nom, prénom et adresse) déclare renoncer à mon adhésion au contrat ----  
----- proposé par CFDP Assurances que j'ai signé le ----- (Date) et demande le  
remboursement de toute cotisation éventuellement déjà encaissée. (Date et Signature). »

La garantie cesse à la date d'envoi de cette lettre.



**Siège social :**

1 Place Francisque Regaud – 69002 Lyon  
SA au capital de 1 600 000 €  
RCS Lyon 958 506 156B  
Entreprise régie par le Code des Assurances.



**Siège social :**

66 Avenue du Maine – 75014 Paris  
SAS au capital de 100 000 €  
RCS Paris 493 687 321