FIDELIDADE

ASSUREUR DEPUIS 1808

Conditions Générales GRL 744004/1310

Propriétaire Bailleur Indépendant

La GRL est un dispositif conçu par Action logement et l'Etat

La marque GRL est une marque déposée par l'APAGL

SOMMAIRE

CHAPITRE I – OBJET DU CONTRAT ET DES GARANTIES **7**

1. Objet du contrat 7
2. Déclarations communes concernant le risque 8
3. La garantie loyers impayés 9
4. La garantie dégradations locatives 10
5. Prise en charge des frais de contentieux 11
6. Exclusions de garantie 11
7. Obligations de l'assuré 12

CHAPITRE II – LA MISE EN ŒUVRE DES GARANTIES **15**

8. Mise en œuvre de la garantie loyers impayés 15
9. Mise en œuvre de la garantie dégradations locatives 17
10. Subrogation 19
11. Direction du procès 19
12. Commission de recours 19
13. Déchéance de garantie 20
14. Prescription 20

CHAPITRE III – LA VIE DU CONTRAT **22**

15. Prise d'effet et durée 22
16. La déclaration du risque 22
17. Cotisation 24
18. Résiliation du contrat 24
19. Informatique et libertés 26
20. Réclamation 26
21. Autorité chargée du contrôle de l'assureur 27

ANNEXE : CRITERE D'ELIGIBILITE ET JUSTIFICATIFS GRL® **28**

PREAMBULE

Le présent Contrat, référencé 744004/1310, est régi par le Code des Assurances, par les présentes Conditions Générales valant notice d'information et leur annexe, ainsi que par les Conditions Particulières, le tout faisant partie intégrante du Contrat.

Toutefois, les dispositions des Articles L191-7 et L192-3 du Codes des Assurances ne sont pas applicables pour les risques situés dans les départements du Bas Rhin, du Haut Rhin et de la Moselle.

La loi applicable au contrat est la loi française et la langue utilisée pendant la durée du contrat, le français.

Le présent Contrat a été élaboré dans le cadre des dispositions de la loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et répond aux conditions du Cahier des Charges du dispositif de Garantie Universelle des Risques Locatifs (GRL) résultant du décret n°2009-1621 du 23 décemb re 2009.

Au cas où l'assuré est différent du souscripteur, ce dernier est tenu de remettre aux assurés les Conditions Générales valant notice d'information et les Conditions Particulières établies par l'assureur qui définissent les garanties et leurs modalités d'entrée en vigueur ainsi que les formalités à accomplir en cas de sinistre.

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.

Fidelidade - Companhia de Seguros S.A. est tenue, à peine de sanction pénale, à un devoir de vigilance, en application des articles L.561-2 et suivants du Code monétaire et financier relatifs aux obligations qui incombent notamment aux entreprises d'assurance en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Vos interlocuteurs :

Société gestionnaire des contrats : votre courtier
Coordonnées sur vos conditions particulières

Société gestionnaire des sinistres :
SES Gestion des sinistres GRL
CS50060, 13742 VITROLLES
Tel. : 04 42 02 38 90
Email : sinistres.grl@sespartenaires.com

Assureur : Fidelidade - Companhia de Seguros S.A., Succursale France
29 Bd des Italiens, 75002 PARIS

DEFINITIONS

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

APAGL : Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives

Assuré : Personne physique ou morale, propriétaire bailleur d'un logement privé, signataire d'un Contrat individuel.

Assureur ou Fidelidade : FIDELIDADE - COMPANHIA DE SEGUROS S.A., Succursale de France, dont le siège est situé au 29 Boulevard des Italiens 75002 Paris, enregistrée sous le numéro B 413 175 191 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris.

Caractère d'urgence : Ce qui a trait à la sécurité des personnes ou qui nécessite une intervention afin de limiter l'importance des dommages aux biens.

Courtier/Agent d'assurance : Société dument enregistrée à l'ORIAS qui commercialise ou gère le présent produit

Cotisation : Somme versée par l'Assuré en contrepartie des garanties

Date de constitution : La date de constitution du sinistre est la date du deuxième impayé en cas d'impayé total ou la date à laquelle il est constaté un mois de loyer net d'aide au logement en cas d'impayé partiel apprécié sur une période ne pouvant excéder 12 mois

Déchéance : La perte pour l'Assuré de ses droits aux garanties

Délai de carence : Durée pendant laquelle la garantie ne peut être mise en jeu.

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

Dégradations locatives : Dommages imputables aux locataires et causés par ce dernier rendant nécessaire des travaux de remise en état. Sont exclus de la garantie les dommages mobiliers et les dommages liés à l'usure normale, à la vétusté, et au défaut d'entretien causés aux biens immobilier et aux embellissements. Ne rentrent jamais dans le cadre de la garantie les travaux d'entretien et de réfection périodique du logement, les travaux à caractère purement esthétique.

Dispositif GRL : Dispositif permettant d'offrir à tous les bailleurs du parc privé, par la mise en place de ce produit unique proposant un socle commun de garanties minimum identiques, une assurance de loyers impayés couvrant l'ensemble des populations de locataires, y compris celles qui étaient jusqu'à présent exclues de la couverture des contrats d'assurance de loyers impayés, tout en garantissant à ces derniers un traitement amiable en cas de sinistre

Franchise : La somme conservée à la charge de l'Assuré en cas de sinistre.

GRL: Garantie(s) Universelle(s) des Risques Locatifs mise(s) en œuvre conformément au Cahier des charges mentionné au paragraphe g) de l'article L. 313-3 du Code de la Construction et de l'Habitation et fixé par le Décret n° 2009-1621 du 23 décembre 2009.

Impayé total : Il y a impayé total dès lors que l'intégralité du loyer et charges quittancés n'est pas réglée par le locataire, sauf dans le cas où le locataire bénéficie d'une aide au logement versée en tiers payant au bailleur. Dans ce cas, l'impayé est total si l'intégralité de la part à charge du locataire n'est pas payée. Lorsqu'un locataire ne règle pas la totalité de sa part résiduelle pendant 2 mois, il y a impayé total.

Incident de paiement pour un locataire en place : un incident de paiement est défini comme un seul ou plusieurs retards totaux ou partiels de paiement du loyer, de charges ou de taxes de plus de 15 jours par rapport à la date d'exigibilité telle que prévue au bail.

Locataire : L'ensemble des personnes titulaires d'un même bail.

Locataire éligible : Le(s) locataire(s) signataire(s) d'un bail et appartenant à l'une des catégories définies à l'article 3 du cahier des charges du dispositif de la garantie universelle des risques locatifs résultant du décret n° 2009-16 21 du 23 décembre 2009 selon sa date d'entrée dans les lieux, son taux d'effort ou la précarité de sa situation.

Locataire en place : L'ensemble des titulaires d'un même bail signé depuis plus de 12 mois à la date de souscription du présent contrat.

Locataire entrant : L'ensemble des titulaires d'un même bail dont la date d'effet est de moins de 15 jours antérieurs à la date de souscription du présent contrat.

Revenu net mensuel : Le cumul des ressources nettes mensuelles (régulières et permanentes) dont dispose l'ensemble des locataires signataires du bail tel que défini par l'article 3 du décret 2009-1621 et à l'annexe 8 de la convention APAGL.

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

Pour la garantie loyers impayés, le sinistre est constitué :

- En cas d'impayé total de loyers et provisions pour charges pendant deux mois consécutifs ou non ;
- En cas d'impayé partiel, lorsque le cumul des sommes impayées, apprécié sur une période ne pouvant excéder 12 mois atteint un mois de loyer et provisions pour charges, déduction faite des aides au logement versées à l'Assuré

Pour la garantie dégradations immobilières : dégradations imputables au locataire et causées durant sa période d'occupation. Ces dégradations doivent être constatées par comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement entre les parties ou par constat d'huissier de justice.

Souscripteur : Signataire d'un Contrat individuel.

Taux d'effort : Rapport entre le loyer mensuel, provisions pour charges et taxes locatives comprises et les ressources mensuelles telles que définies à l'annexe 8 de la convention APAGL.

Vétusté : La dépréciation de la valeur d'un bien ou d'une partie d'un bien, causée par l'usage ou le vieillissement.

Premier terme impayé : il s'agit du lendemain de la date d'exigibilité du loyer prévue au bail, à défaut de précision dans le bail, on considérera que le loyer est exigible d'avance le premier jour du mois.
Ce terme constitue le point de départ du délai contractuellement prévu pour l'envoi des courriers de relance et de mise en demeure

CHAPITRE I - OBJET DU CONTRAT ET DES GARANTIES

1. OBJET DU CONTRAT

Le contrat comprend trois garanties distinctes : « Loyers impayés », « Dégradations locatives » et « Prise en charge des Frais de Contentieux » définies ci-après.

1.1. Les logements garantis

La garantie s'applique exclusivement aux logements et leurs annexes, loués nus ou meublés avec un bail conforme à la législation en vigueur, qui remplissent cumulativement les conditions suivantes :
- logements situés sur le territoire français y compris la Corse, les DOM TOM et les collectivités d'Outre-Mer (hors principauté de Monaco)
- logements constituants la résidence principale de tous les locataires signataires du bail,
- logements dont le loyer mensuel, provisions pour charges et taxes locatives comprises est inférieur ou égal à 2000 € (deux mille euros) à la date de souscription du contrat.

En vertu de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, le dispositif GRL® est exclusif de toute caution, quelle qu'en soit la forme. Un contrat GRL® ne peut être souscrit dans le cadre d'un locataire entrant si le bail contient une caution quelle qu'en soit la forme.

Sont exclus les logements suivants :
- les logements qui, d'une part, n'appartiennent pas à des propriétaires assurés personnes physiques ou à des sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, ET d'autre part, font l'objet d'une convention en cours au titre de l'article L. 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (sauf si cette convention a été signée avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ou a été signée à l'occasion de l'octroi d'une aide de cette agence) ;
- les logements faisant l'objet d'une sous-location ;
- les logements faisant l'objet d'un bail commercial, rural ou professionnel.

En cas de bail mixte, la garantie s'applique exclusivement à la partie destinée à l'habitation.

1.2. Les locataires éligibles

Le contrat socle peut couvrir des locataires entrants et des locataires en place selon les conditions fixées à l'article 3 II et III de la section1 du cahier des charges de la GRL.

La détermination du caractère éligible d'un locataire doit se faire au moment de la souscription du contrat socle, selon qu'il est entrant ou en place selon son taux d'effort et la précarité de sa situation à l'appui de la liste figurant en annexe du décret 2009-1621 du 23 décembre 2009.

Le Taux d'Effort est calculé selon la formule :

Taux d'Effort = Loyer mensuel, charges et taxes locatives / Ressources mensuelles nettes éligibles

Le contrat GRL ne peut être souscrit si l'Assuré bénéficie d'une sûreté réelle ou personnelle du locataire appelée à couvrir les mêmes risques que ceux couverts par le présent contrat.

1.2.1. les locataires entrant

Sont éligibles au présent contrat les locataires entrants dont le taux d'effort ne dépasse pas 50% à la date de souscription du contrat socle. **Les locataires dont le taux d'effort est supérieur à 50% ou ceux dont le taux d'effort ne peut pas être déterminé par les justificatifs fournis par le locataire ne sont pas éligibles au présent contrat.**

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

1.2.2. les locataires en place

Sont éligibles au présent contrat les locataires qui remplissent **cumulativement** les conditions suivantes :
- ils sont titulaires d'un bail conforme à la législation en vigueur et dont la date d'effet est antérieure d'au moins 12 mois à la date de souscription du contrat socle
- ils n'ont pas eu **d'incident de paiement** tels que définis aux présentes Conditions Générales au cours des 12 mois précédents la date de souscription du présent contrat.
- ils sont à jour du paiement de tous leurs loyers, charges et taxes locatives au moment de la souscription**.**

Pour un locataire en place depuis plus de 12 mois au moment de la souscription, une période de carence de 3 mois est appliquée. Cette période de carence débutera le premier jour du mois qui suit la date de souscription.

En cas de sinistre constitué pendant la période de carence, le contrat sera résilié de plein droit.

2. DECLARATIONS COMMUNES 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 auprès de l'Assureur.

Il est rappelé que :
- avant l'établissement du bail, l'Assuré devra obtenir la justification que le locataire est éligible au dispositif GRL® et que le loyer mensuel, provisions pour charges et taxes locatives comprises du bien donné en location est inférieur ou égal au montant du loyer pris en compte pour le calcul du taux d'effort du locataire.

A cette fin l'assuré doit obtenir du locataire les pièces justificatives de ses ressources selon liste fixée par l'APAGL et reproduite en annexe « Critères d'éligibilité et justificatifs GRL® locataires entrants ».

- l'**Assuré**, **a l'obligation de produire, à première demande** de l'**Assureur**, la présentation des pièces justificatives de l'éligibilité du locataire au dispositif GRL®.

Toute réticence ou déclaration intentionnellement fausse, toute omission ou déclaration inexacte par 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 des Assurances.

De même, l'assuré s'engage à contrôler et à conserver les pièces justificatives fournies par le locataire en vue d'apprécier son éligibilité au dispositif GRL pendant toute la durée de vie du contrat GRL, sans limitation de durée.

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

3. LA GARANTIE LOYERS IMPAYES

3.1. Objet de la garantie

La garantie intervient :

- soit en cas d'impayé total pendant deux mois consécutifs ou non,
- soit en cas d'impayé partiel, lorsque le cumul des sommes impayées sur une période n'excédant pas 12 mois atteint un mois de loyer, déduction faite des aides au logement versées à l'assuré en sa qualité de bailleur.

La date de constitution du sinistre est la date du deuxième impayé en cas d'impayé total ou la date à laquelle il est constaté un mois de loyer net d'aide au logement en cas d'impayé partiel.

Il y a impayé total dès lors que l'intégralité du loyer et charges quittancé n'est pas réglé par le locataire, sauf dans le cas où le locataire bénéficie d'une aide au logement versée en tiers payant au bailleur. Dans ce cas, l'impayé est total si l'intégralité de la part à charge du locataire n'est pas payée.
Lorsqu'un locataire ne règle pas la totalité de sa part résiduelle pendant 2 mois, il y a impayé total.

Un impayé ne peut être constitutif d'un impayé partiel qu'à la condition qu'il ne représente qu'une quote-part du loyer et charges quittancé, hors versement d'aide au logement en tiers payant.

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

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

Les ajustements et régularisations de loyers et de charges non pris en compte dans l'assiette de calcul de la prime ne sont pas couverts au titre du présent contrat.

3.2. Plafond de garantie

L'indemnité à la charge de l'assureur ne peut excéder le montant du loyer mensuel, provisions pour charges et taxes locatives comprises, sur la base des sommes ayant servi au calcul de la cotisation d'assurance dans la limite d'un plafond global d'indemnisation fixé à 70.000 € (soixante-dix mille euros) au titre d'un Locataire.

Cette somme intègre les frais de contentieux définis à l'article 5 ci-après.

4. LA GARANTIE DEGRADATIONS LOCATIVES

4.1. Objet de la garantie

L'assureur s'engage, dans les conditions et limites prévues au présent contrat, à garantir la prise en charge du coût des travaux de remise en état du logement garanti en cas de dégradations locatives imputables au locataire et causées par lui durant sa période d'occupation et constatées à son départ par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement.
La date de départ du locataire définie à l'article 8.2 est considérée comme la date de constitution du sinistre Dégradations Locatives.

En l'absence d'état des lieux d'entrée et conformément à l'article 1731 du Code Civil, le locataire sera présumé avoir reçu les lieux en bon état.

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

A défaut pour l'assuré 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 dégradations locatives.

4.2. Plafond de garantie

L'indemnité à la charge de l'assureur ne peut excéder :
- 7 700 € (sept mille sept cents euros) TTC pour les logements nus,
- 3 500 € (trois mille cinq cents euros) TTC pour les logements meublés.

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

En cas d'absence de dépôt de garantie versée par le locataire, une franchise correspondant à un mois de loyers, provisions pour charge et taxes locatives comprises, sera appliquée.

5. PRISE EN CHARGE DES FRAIS DE CONTENTIEUX

5.1. Objet de la garantie

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

Ces frais comprennent :
- les frais de procédure y compris le coût des commandements de payer engagés vis-à-vis du locataire,
- les honoraires d'huissier, d'avocat, d'avoué dont l'intervention est rendue nécessaire,
- les frais visant à l'expulsion du locataire défaillant (frais d'intervention du serrurier et de la police, frais de garde meuble, frais de déménagement inclus).

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

5.2. Plafond de garantie

L'indemnisation de l'assureur au titre de la présente garantie s'inscrit dans le cadre du plafond de garantie de 70 000 € (soixante-dix mille euros) prévu pour les loyers impayés à l'article 3.2.

Les frais d'enquêtes limités aux seuls coûts des recherches positives, étant des frais engagés pour recouvrer le montant des Loyers impayés par le locataire défaillant et obtenir le remboursement des Dégradations locatives, sont couverts dans la limite de 115 €.

6. EXCLUSIONS DE GARANTIE

Il est précisé que la garantie ne saurait être acquise dans les cas ci-dessous.

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

- **en cas de survenance d'un cataclysme ne correspondant pas à la définition de la loi sur les catastrophes naturelles et affectant l'objet du contrat,**
- **en cas de guerre civile ou étrangère comme en cas d'émeutes ou mouvements populaires, d'actes de terrorisme ou de sabotage,**
- **en cas de sinistre dû aux effets directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation provenant de transmutation de noyau d'atome, de la radioactivité,**
- **en cas de non-respect par l'Assuré des obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire,**

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

6.2. Exclusions propres à la garantie des dégradations locatives :

- **les dommages causés aux aménagements extérieurs, aux espaces verts, arbres et autres plantations, aux éléments de clôture et de fermeture de terrains privatifs,**
- **les dommages mobiliers (meubles meublants) et en général les éléments d'équipement qui peuvent être enlevés ou démontés sans les détériorer ou sans détériorer leur support,**
- **le défaut d'entretien ou l'usure normale des biens immobiliers et embellissements,**
- **les dommages matériels dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité,**
- **les dommages matériels causés par la transformation des locaux, suite à des travaux autorisés ou effectués par l'assuré,**
- **les dommages normalement couverts par une garantie « multirisques habitation » selon l'article 7g de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989,**
- **l'absence d'état des lieux de sortie opposable au locataire (établi contradictoirement ou en cas d'impossibilité du fait du locataire, par huissier de justice).**

7. OBLIGATIONS DE L'ASSURE

L'assuré s'engage à faire diligence auprès du locataire pour que les loyers, provisions pour charges et taxes locatives soient réglés conformément aux délais et formes prévus au bail.

POUR UN LOCATAIRE ENTRANT

Avant la souscription au contrat socle, l'Assuré devra obtenir la justification que le locataire est éligible au dispositif GRL® et que le loyer mensuel, provisions pour charges et taxes locatives comprises du bien donné en location est inférieur ou égal au montant du loyer pris en compte pour le calcul du taux d'effort du locataire.

A cette fin l'assuré doit obtenir du locataire les pièces justificatives de ses ressources selon liste fixée par l'APAGL et reproduite en annexe « Critères d'éligibilité et justificatifs GRL® locataires entrants ».

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

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

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

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

Concernant un locataire entrant, un contrat GRL ne peut être souscrit si le bail contient une caution.

Les pièces justificatives de l'éligibilité du **locataire** au dispositif devront être contrôlées par l'**Assuré avant la souscription de la garantie et conservées par ce dernier.**

L'Assuré, sous peine des sanctions prévues aux articles L 113-8 et L 113-9 du Code des Assurances, à l'obligation de produire, à première demande de l'Assureur, les pièces justificatives de l'éligibilité du locataire au dispositif GRL®.

Ces pièces sont indispensables à la constitution du dossier sinistre. Le non-respect de ces obligations entraînera la déchéance de garantie conformément aux dispositions de l'article 13 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.

En aucun cas l'assuré ne pourra se prévaloir d'avoir accordé des délais de règlement au locataire pour toute raison que ce soit, en dérogation au calendrier de déclaration de sinistre explicité ci-dessous. Si l'assuré décide unilatéralement d'accorder au locataire un délai de règlement sans mettre en œuvre la procédure de déclaration de sinistre, celui-ci pourra se voir opposer une déchéance de garantie telle que précisée aux articles 8 et 13 des présentes conditions générales.

Le non-respect de ces obligations entraînera la déchéance de garantie conformément aux dispositions de l'article 12 des présentes.

<u>POUR UN LOCATAIRE EN PLACE</u>

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 (conditions cumulatives) :
- est titulaire d'un contrat de bail conforme à la législation en vigueur et dont la date d'effet est antérieure d'au moins 12 mois à la date de souscription du présent contrat

- n’a pas eu d’incident de paiement tel que défini à la page 4 des présentes Conditions Générales au cours des 12 mois précédant la date de souscription du présent contrat
- et est à jour du paiement de tous ses loyers, taxes et charges locatives.

Cette situation du locataire est une condition objective de prise d’effet de la garantie.

Les pièces justificatives nécessaires à l’éligibilité des locataires en place sont notamment la copie complète du bail signée par toutes les parties et les justificatifs prouvant que le locataire a réglé ses loyers au cours des 12 derniers mois sans incident de paiement et qu’il est à jour du paiement de tous les loyers et charges (y compris issues de la régularisation) au moment de la souscription du contrat.

Ces pièces sont indispensables à la constitution du dossier sinistre.

Il n’est pas possible d’assurer un locataire qui a réglé ses loyers en espèce ou en numéraires même s’ils sont régulièrement versés sur le compte bancaire de l’assuré**.**

Le non-respect de ces obligations entraînera la déchéance de garantie conformément aux dispositions de l’article 12 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.

Dans l’hypothèse où le bail du locataire en place prévoit un cautionnement de ses engagements, l’assuré accepte de renoncer à la mise en jeu de la caution durant la période de garantie.

CHAPITRE II – LA MISE EN ŒUVRE DES GARANTIES

8. MISE EN OEUVRE DE LA GARANTIE LOYERS IMPAYES

8.1. La déclaration de sinistre

En ce qui concerne le contentieux de non-paiement des loyers, provisions pour charges et taxes locatives par le locataire, la procédure suivante devra être respectée sous peine de déchéance de garantie. L'assuré doit :

- au plus tard dans les 20 (vingt) jours ouvrables qui suivent la première échéance impayée en tout ou partie, l'assuré, doit adresser au locataire une relance écrite,
- à défaut de régularisation et au plus tard dans les 35 (trente-cinq) jours ouvrables qui suivent la première échéance impayée, l'assuré doit adresser au locataire une lettre recommandée avec accusé de réception le mettant en demeure de régler sous huitaine.

En revanche, c'est la date de constitution du sinistre Loyers impayés qui fait courir le délai de déclaration du sinistre Loyers Impayés.

Lorsque l'impayé atteint deux mois complets de loyer, consécutifs ou non, ou lorsque le cumul des sommes impayées atteint un mois de loyer sur une période de 12 (douze) mois au plus, déduction faites des aides au logement versées au bailleur, l'assuré doit, à compter du dernier impayé, adresser à l'assureur au 15ème (quinzième) jour ouvrable et dans un délai de 45 (quarante-cinq) jours ouvrables au plus tard, sa déclaration de sinistre accompagnée de toutes les pièces justificatives utiles à l'instruction du dossier, sous peine de déchéance de garantie.

Pour les dossiers reçus tardivement au-delà du 45ème (quarante-cinquième) jour ouvrable à compter de la constitution du sinistre ou toujours incomplets à cette échéance, une déchéance de garantie doit être prononcée.

Tout nouveau terme impayé doit être déclaré à l'assureur dans un délai de 30 (trente) jours. Au-delà, une déchéance de garantie doit être prononcée.

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

Le dossier complet adressé par l'assuré au gestionnaire de sinistre comprend obligatoirement les informations et pièces justificatives mentionnées ci-dessous :

- copie des Conditions particulières signées (votre contrat),
- état civil (raison sociale, nom et prénom) et adresse de l'assuré,
- les pièces justificatives de la qualité du bailleur assuré (copie de sa pièce d'identité) et de l'éligibilité du locataire au dispositif GRL au moment de la souscription,
- état civil du locataire,
- les coordonnées téléphoniques et mail à jour du locataire,
- copie du bail et de ses annexes,
- copie des courriers de relance et mise en demeure avec justificatif d'envoi en LRAR,

- décompte détaillé des sommes dues mentionnant le montant des aides au logement versé à l'assuré en tiers-payant,
- tous les documents utiles à l'instruction de l'affaire ou facilitant la recherche d'une solution rapide du litige,
- le relevé d'identité bancaire ou postale (RIB/RIP) de l'assuré,
- en cas de départ du locataire : un arrêté de compte définitif (montant des loyers impayés déduction faite du dépôt de garantie), nouvelle adresse et coordonnées téléphoniques et mail du locataire si elles sont connues.

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

Toutes les circonstances aggravantes ou annexes aux sinistres déclarés (litiges ou arrangements avec le locataire, état des parties privatives ou communes, …) devront être portées à la connaissance de l'Assureur lors de la déclaration de sinistre.

8.2. L'indemnisation des loyers impayés

L'indemnisation par l'assureur intervient à trimestre échu et prend en compte les loyers impayés dès le premier terme.
Ce règlement interviendra déduction faites de tous les acomptes que le locataire pourrait verser directement à l'assuré, des frais non couverts par le contrat et des aides au logement versées à l'assuré en tiers payant.

L'indemnisation de l'assureur se poursuit, dans la limite du plafond de garantie prévu à l'article 3.2., jusqu'à la date de récupération effective du logement.
Les impayés suivant un sinistre constitué constituent des aggravations du sinistre constitué jusqu'à la reprise du paiement d'un mois de loyer total ou d'un mois de loyer résiduel total.
Ainsi, dans le cadre d'un sinistre déjà constitué, tout impayé postérieur constitue une aggravation du sinistre jusqu'à reprise du paiement d'un mois de loyer total ou d'un mois de loyer résiduel total.

En cas d'aides au logement versées en tiers payant, la reprise du paiement total correspond à l'intégralité de la part à charge du locataire.

La date de départ du locataire correspond à la récupération effective du logement garanti par l'assuré.

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

Un « sinistre en cours » doit être entendu comme un sinistre constitué avec impayés subséquents jusqu'à la reprise du paiement d'un mois de loyer total ou un mois de loyer résiduel total.

Un sinistre constitué est indemnisé jusqu'à la reprise du paiement d'un mois total. Tout nouvel impayé postérieur à la reprise du paiement du loyer constituera un nouveau sinistre. Tout nouveau sinistre constitué postérieurement à la reprise du paiement d'un mois total devra être déclaré conformément aux règles définies à l'article 8.1.

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

En cas d'aides au logement versées en tiers payant, la reprise du paiement total correspond à l'intégralité de la part à charge du locataire.

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

9. MISE EN OEUVRE DE LA GARANTIE DEGRADATIONS LOCATIVES

9.1. La déclaration de sinistre

En ce qui concerne le contentieux de dégradation locative, la procédure suivante devra être respectée sous peine de déchéance de garantie.

L'assuré devra : Au plus tard dans les 30 (trente) jours ouvrables qui suivent la remise des clés ou le PV de constat par huissier ou l'état des lieux contradictoire, adresser au locataire une lettre en recommandé avec accusé de réception le mettant en demeure de régler le montant des travaux de remise en état des dégradations locatives constatées et chiffrées.

A l'issue des 30 (trente) jours ouvrables et **au plus tard dans les 60 (soixante) jours ouvrables** qui suivent la remise des clés, le PV de constat ou l'état des lieux contradictoire, l'assuré doit adresser à l'assureur un dossier de déclaration de sinistre comportant obligatoirement les pièces suivantes :
- copie des Conditions particulières signées (votre contrat)
- état civil et adresse de l'assuré,
- état civil et adresse du locataire,
- nouvelle adresse du locataire si elle est connue,
- numéro de téléphone et adresse email du locataire,
- les pièces justificatives de la qualité du bailleur assuré (copie de sa pièce d'identité) et de l'éligibilité du locataire au dispositif GRL au moment de la souscription,
- copie complète du bail (notamment les conditions particulières et les conditions générales) signée par toutes les parties,
- état des lieux d'entrée et de sortie signés par toutes les parties ou PV de constat d'huissier,
- copie des courriers de relance et mise en demeure avec justificatif d'envoi en LRAR
- arrêté de compte définitif (montant des loyers impayés + dégradations locatives – dépôt de garantie),
- devis détaillé ou factures détaillées des travaux de remise en état,
- pour le calcul du point de départ de la vétusté : justificatifs de remise en état du logement au moment de la mise en location ou justificatifs de livraison du logement neuf au moment de la mise en location le cas échéant,

- tous les documents utiles à l'instruction de l'affaire ou facilitant la recherche d'une solution rapide du litige et notamment des éventuelles photos des dégradations immobilières facilitant l'appréciation du sinistre,
- le relevé d'identité bancaire ou postale (RIB/RIP) de l'Assuré.

Pour les dossiers reçus tardivement après 60 jours ouvrables révolus ou toujours incomplets au 61ème jour ouvrable à compter de la constatation de la dégradation locative lors de la remise des clés ou du PV de constat ou de l'état des lieux contradictoire, l'Assureur prononce une déchéance de garantie.

A compter de la date de réception du dossier complet l'assureur dispose d'un délai de 30 jours ouvrables pour se prononcer sur l'octroi de la garantie. L'assuré ne doit pas engager de travaux pendant cette période, sauf à Caractère d'urgence, afin qu'un expert puisse être mandaté par l'assureur le cas échéant.

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

Toutes les circonstances aggravantes ou annexes aux sinistres déclarés (litiges ou arrangements avec le locataire, état des parties privatives ou communes, …) devront être portées à la connaissance de l'Assureur lors de la déclaration de sinistre.

9.2. L'indemnisation des dégradations locatives

L'assurance ne peut être une cause de bénéfice pour l'assuré. Elle ne lui garantit que la réparation de ses pertes éventuelles imputables au locataire.

En cas de mise en jeu de la garantie dégradations locatives, l'assuré sera indemnisé, dans la limite de la garantie fixée à l'article 4.2 des présentes Conditions Générales, vétusté déduite calculée sur la base de 6% (six pour cent) l'an, avec un maximum de 50% (cinquante pour cent) et appliquée à partir de la date de construction ou de réfection du logement garanti. En l'absence de justificatifs prouvant la construction ou la réfection du logement à l'entrée dans les lieux, il sera appliqué la vétusté maximale.

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

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

Ce règlement interviendra déduction faites de tous acomptes que le locataire pourrait verser directement à l'assuré**.**

A défaut d'accord sur le montant ou la nature des travaux à réclamer au locataire, l'assureur fera diligenter à ses frais une expertise amiable en vue de déterminer le montant et la nature des travaux imputables au locataire.

A l'occasion de chaque sinistre mettant en jeu la garantie dégradations locatives, l'assuré conserve à sa charge, à titre de franchise absolue, une somme équivalente au montant du dépôt de garantie résiduel versé par le locataire après imputation prioritaire sur ce dépôt des frais non pris en charge (notamment les frais d'entretien) au titre du présent contrat sous réserve que l'assuré puisse justifier sur factures des déductions effectuées. En cas d'absence de dépôt de garantie, une franchise correspondant à un mois de loyers, provisions pour charge et taxes locatives comprises, sera appliquée.

10. SUBROGATION

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

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

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

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

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

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

11. DIRECTION DU PROCES

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.

12. COMMISSION DE RECOURS

En cas d'insatisfaction ou de réclamation portant sur :

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

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

L'assuré ou le candidat à l'assurance doit adresser sa réclamation au Président de la commission des recours dans les 8 (huit) jours ouvrables suivant la réception de la notification de la décision de l'assureur.

La réclamation accompagnée des pièces justificatives nécessaires à l'examen du dossier doit être :
- soit envoyée en lettre recommandée avec AR ;
- soit déposée au Secrétariat de la Commission contre récépissé ;
- soit envoyée sur l'adresse email commissiondesrecours@apagl.fr

La saisine doit être accompagnée des pièces justificatives nécessaires à l'examen du dossier.

13. DECHEANCE 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, et s'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 à l'article 7 des présentes Conditions Générales valant notice d'information,
- s'il fait de fausses déclarations, emploie comme justificatifs des documents inexacts ou use de moyens frauduleux,
- si le sinistre déclaré par l'assuré est survenu avant la date de souscription du présent contrat.

14. PRESCRIPTION

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

Selon l'article L. 114-1 du Code des Assurances :
« Toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance. Toutefois, ce délai ne court :
1° En cas, de réticence, omission, déclaration fausse ou inexacte sur le risque couru, que du jour où l'assureur en a eu connaissance ;
2° En cas de sinistre, que du jour où les intéressés en ont eu connaissance, s'ils prouvent qu'ils l'ont ignoré jusque-là.
Quand l'action de l'assuré contre l'assureur a pour cause le recours d'un tiers, le délai de la prescription ne court que du jour où ce tiers a exercé une action en justice contre l'assuré ou a été indemnisé par ce dernier.
(L. n° 89-1014 du 31 déc. 1989) « La prescription est portée à dix ans dans les contrats d'assurance sur la vie lorsque le bénéficiaire est une personne distincte du souscripteur et, *dans les contrats d'assurance contre les accidents atteignant les personnes, lorsque les bénéficiaires sont les ayants droit de l'assuré décédé.* »

Selon l'article. L. 114-2 du Code des Assurances :
« La prescription » est interrompue par une des causes ordinaires d'interruption de la prescription et par la désignation d'experts à la suite d'un sinistre. L'interruption de la

prescription de l'action peut, en outre, résulter de l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée par l'assureur à l'assuré en ce qui concerne l'action en paiement de la prime et par l'assuré à l'assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité. »

Les causes ordinaires de prescription prévues par le Code civil sont :
-la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait (article 2240 du code civil)
-la demande en justice (articles 2241 à 2443 du code civil),
-un acte d'exécution forcée (articles 2244 à 2246 du code civil).

CHAPITRE III – LA VIE DU CONTRAT

15. PRISE D'EFFET ET DUREE

Le Contrat prend effet :
- Pour les locataires entrant : à la date d'effet du bail.
- Pour les locataires en place : à la date de souscription du présent contrat.

Toute constitution d'un sinistre avant la date de souscription ne sera pas garantie par l'Assureur. L'Assureur prononcera automatiquement une déchéance de garantie et une résiliation sans suite du présent contrat et sans remboursement de la prime payée.

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

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

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

Les garanties souscrites par l'Assuré cessent à la date de la résiliation du Contrat sauf pour les sinistres en cours.

En cas de vente du bien loué et assuré, le présent contrat se poursuit en faveur du nouveau bailleur, dans les mêmes conditions.

Dans le cadre d'une commercialisation à distance, l'assuré peut renoncer au présent contrat pendant un délai de quatorze jours calendaires révolus à compter du moment où il est informé que le contrat est conclu et ainsi être remboursé intégralement. Cette renonciation doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception envoyé à votre Courtier/Agent d'assurance, rédigée selon le modèle suivant : « Messieurs, je soussigné (nom), demeurant à (adresse), conformément à l'article L 112-2-1 du Code des Assurances, j'ai l'honneur de vous informer que je renonce à la souscription/ l'adhésion au contrat GRL du xx/xx/xxxx (date d'effet) et vous prie de bien vouloir me rembourser la cotisation versée au titre du contrat. Date et signature »

16. LA DECLARATION DU RISQUE

16.1. A la souscription du contrat

Avant de souscrire le présent contrat l'assuré doit contrôler que le montant du loyer, provisions pour charges et taxes comprises, ne dépasse pas 50 % (cinquante pour cent) des ressources mensuelles du locataire entrant. A cette fin l'assuré doit obtenir du locataire les pièces justificatives de ses ressources.

L’assuré doit présenter à l’assureur, lors de la souscription :
- pour un locataire entrant : les pièces justificatives des ressources du locataire selon liste fixée par l’APAGL et reproduite en annexe « Critères d’éligibilité et justificatifs GRL® locataires entrants » ;
- pour un locataire en place : sa pièce d’identité et les justificatifs du bon paiement des loyers et charges sans incident de paiement au cours des 12 mois complets qui précèdent le mois de souscription.

Ces pièces seront présentées à l’assureur lors de la déclaration de sinistre pour lui permettre de déterminer l’éligibilité et le profil du locataire. Elles sont conservées par l’assuré qui les produira à toute demande de l’assureur.

Si l’assuré ne produit pas l’ensemble des pièces imposées par l’annexe « Critères d’éligibilité et justificatifs GRL® locataires entrants», l’assureur peut prononcer une déchéance de garantie.

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

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

II devra faire signer le bail, par le locataire et le bailleur ou son représentant.

16.2. En cours de contrat

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

En cas de pluralité de signataires du bail, le départ d’un des locataires doit être déclaré à l’Assureur pour résiliation du présent contrat, sauf si le bail prévoit une clause de solidarité et que le locataire sortant reste solidairement responsable du bail.

L’assuré s’engage à informer l’assureur à chaque échéance annuelle de toute modification du montant du loyer ou provisions pour charges. La cotisation d’assurance ne fait pas l’objet d’une indexation automatique.

16.3. Sanctions

Toute réticence ou déclaration intentionnellement fausse dans les déclarations du risque, afférentes à la modification des loyers, provisions pour charges et taxes locatives, en ce compris lorsqu’elles sont de nature à aggraver le risque, entraîne la nullité du contrat (article L 113-8 du Code des Assurances).

Toute omission ou déclaration inexacte non intentionnelle par l’assuré dans les déclarations du risque, afférentes à la modification des loyers, provisions pour charges et taxes locatives, en ce compris lorsqu’elles sont de nature à aggraver le risque, entraîne une réduction des

sommes déboursées en proportion des cotisations payées par rapport à celles qui auraient été dues si le risque avait été exactement déclaré (article L 113-9 du Code des Assurances).

16.4. Déclaration des autres contrats

En cas de dol ou fraude, l'assureur appliquera les sanctions prévues à l'article L121-3 du Code des Assurances. A défaut de dol ou fraude, il appliquera le régime prévu par l'article précité.
Si les risques garantis par le présent Contrat sont ou viennent à être couverts par un autre contrat d'assurance, l'assuré doit le déclarer à l'assureur, sous peine, s'il y a lieu des sanctions de l'article L.121-3 et L.121-4 du Code des Assurances.

17. COTISATION

17.1. Calcul de la cotisation

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

17.2. Paiement des cotisations

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

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

A défaut de paiement d'une cotisation ou d'une fraction de cotisation dans les 10 (dix) jours de son échéance, l'assureur indépendamment de son droit de poursuivre l'exécution du contrat en justice, peut, par lettre recommandée adressée à l'assuré, suspendre la garantie. La suspension devient effective 30 (trente) jours après l'envoi de cette lettre.

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

L'assureur a le droit de résilier le contrat 10 (dix) jours après l'expiration du délai de 30 (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, de poursuites et de recouvrement s'il y a lieu et le contrat ne reprendra ses effets que le lendemain à midi du paiement des sommes dues.

18. RESILIATION DU CONTRAT

Dans le cadre d'un contrat collectif, ce dernier peut être résilié annuellement par l'Assureur ou l'Assuré au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception envoyée au moins deux mois avant la date d'échéance. Dans ce dernier cas, l'adhésion cesse à

l'échéance annuelle qui suit celle de la date de résiliation du contrat collectif d'assurance. L'Adhérent est informé de cette résiliation par écrit par l'Assuré au plus tard 2 mois avant l'échéance annuelle de son adhésion.

Le contrat peut être résilié avant la date d'échéance annuelle dans les cas suivants :

18.1. Par l'assuré et l'assureur

En cas de changement de domicile, changement de situation matrimoniale ou de régime matrimonial, changement de profession, retraite professionnelle ou cessation définitive d'activité professionnelle lorsque le contrat a pour objet la garantie de risques en relation directe avec la situation antérieure et qui ne se retrouvent pas dans la situation nouvelle. La résiliation du contrat ne peut intervenir que dans les trois mois suivant la date de l'événement. Elle prend effet un mois après que l'autre partie au contrat en a reçu notification (article L. 113-16 du Code des Assurances).

18.2. L'assureur peut résilier le contrat :

- En cas de déclaration de sinistre pendant la période de carence le cas échéant,
- En cas de non-paiement des primes ou d'une fraction de prime ainsi que, éventuellement des frais de poursuite et de recouvrement (article L.113-3 du Code des Assurances),
- En cas de résiliation de la convention liant l'assureur à l'APAGL,
- En cas d'aggravation du risque (article L.113-4 du Code des Assurances),
- Après sinistre, l'assuré ayant alors le droit de résilier les autres contrats souscrits auprès de l'assureur dans le délai d'un mois à compter de la notification de cette résiliation (article R.113-10 du Code des Assurances),
- En cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque (article L.113-9 du Code des Assurances),
- En cas de décès de l'assuré ou d'aliénation de la chose assurée (article L121-10 du Code des Assurances).

18.3. L'assuré peut résilier le contrat :

- En cas de résiliation par l'assureur d'un autre contrat de l'assuré après sinistre,
- En cas de vente du bien assuré,
- En cas de révision du taux de prime : si l'Assureur vient à modifier le taux de prime applicable aux risques garantis par le Contrat, la prime est modifiée dans la même proportion à l'échéance annuelle anniversaire qui suit cette modification. L'Assuré aura alors le droit de résilier le Contrat dans les trente jours ouvrables 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,
- En cas de diminution du risque dans l'hypothèse où l'Assureur ne consent pas à la réduction de la prime (article L. 113-4 du Code des Assurances),
- En cas de transfert de portefeuille par l'Assureur (article L. 324-1 du Code des Assurances).

18.4. Par les personnes autorisées

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

18.5. De plein droit

- En cas de retrait de l'agrément de l'assureur (article L.326-12 du Code des assurances),
- En cas de suppression ou de modification du dispositif GRL®,
- En cas de destruction ou disparition du bien désigné aux Conditions particulières (article L.121-9 du Code des assurances),
- En cas de réquisition du bien dans les cas et conditions prévus par la législation en vigueur (article L.160-6 du Code des assurances),
- 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.

Lorsque l'Assuré a la faculté de résilier, il doit le faire à son choix, soit par lettre recommandée, avec accusé de réception, soit par acte extrajudiciaire.

La résiliation de l'Assureur doit être notifiée par lettre recommandé adressée à l'Assuré à sa dernière adresse connue.

19. INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément aux articles 34 et 35 de la Loi n°78-1 7 du 6 janvier 1978 Informatique et libertés, l'Assureur s'engage à prendre toutes précautions utiles afin de préserver la sécurité des informations et notamment d'empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des personnes non autorisées.

Les informations recueillies par l'Assureur en vue de l'octroi des garanties du contrat d'assurances GRL, susceptibles d'être traitées par ses mandataires, ses réassureurs, ses partenaires et organismes professionnels, 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.

Il est rappelé qu'en cas de non-respect des dispositions précitées, la responsabilité de l'Assureur peut être engagée sur la base des dispositions des articles 226-17 et 226-5 du code pénal.

Le droit d'accès et de rectification peut être exercé par courrier à l'adresse suivante : InterAssurances, 48 rue René Clair, 75899 PARIS cedex 18.

20. RECLAMATION

En cas de contestation concernant la délivrance d'un conseil ou d'une information relatif au présent contrat, l'assuré doit s'adresser à son interlocuteur habituel. En cas de différend relatif au Contrat, l'assuré peut adresser une réclamation écrite à son Courtier / Agent d'assurance dont les coordonnées figurent dans les conditions particulières. Un accusé-réception sera adressé à l'assuré dans un délai de dix jours ouvrables à compter de la réception de la réclamation. Le service concerné s'engage à répondre à la réclamation dans un délai de 2 (deux) mois suivant la date de réception de la réclamation. Enfin, si un désaccord subsistait, l'Adhérent ou le(s) bénéficiaire(s) aura(ont) la faculté de faire appel,

avant tout recours judiciaire, et ceci sans préjudice d'exercer postérieurement des autres voies d'actions légales, au Médiateur de la FFSA, BP 290, 75425 PARIS Cedex 09.

21. AUTORITE CHARGEE DU CONTROLE DE L'ASSUREUR

L'organisme chargé du contrôle de Fidelidade- Companhia de Seguros S.A. est l'Instituto de Seguros de Portugal, Avenida da República, 76, 1600-205 Lisboa Portugal.

ANNEXE : CRITERE D'ELIGIBILITE ET JUSTIFICATIFS GRL® LOCATAIRES ENTRANTS

Les Ressources prises en compte comprennent l'ensemble des revenus des personnes locataires, soit la somme des revenus d'activités ou pensions, des revenus hors revenus d'activité à caractère régulier et des allocations familiales et sociales, y compris aides aux logements éventuelles, qui devront être versées directement à l'Assuré ou au Souscripteur.
La nature des Ressources prises en compte et les justificatifs nécessaires sont présentés ci-dessous.
L'Assuré a pour obligation à la souscription du Contrat Socle GRL, notamment de vérifier que le Taux d'Effort du locataire est inférieur ou égal à 50% et de produire les pièces justificatives du locataire permettant de contrôler le Taux d'Effort et de distinguer le profil du locataire.
Les revenus pris en compte dans les Ressources pour le calcul du Taux d'Effort, ne sont retenus que s'ils sont imposés en France.
Les revenus des locataires travailleurs frontaliers ou des personnes précédemment expatriées et revenues en France récemment, doivent être fiscalement domiciliés en France.

La base Ressources :

Sont prises en compte les Ressources suivantes de l'ensemble des locataires du logement à la date de souscription du Contrat Socle et non à la date d'entrée dans les lieux.

- Revenus d'activité, traitements et salaires y compris :
  - indemnités journalières de sécurité sociale (maladie, accident du travail, maternité)
  - heures supplémentaires défiscalisées ou non régulières
  - revenus déclarés défiscalisés des étudiants
  - revenus déclarés des étudiants salariés
  - revenus d'apprentissage
  - indemnités de stage
- Indemnités chômage
- Pensions, retraites, rentes y compris pensions alimentaires perçues, fiscalement déclarées, Rentes viagères à titre onéreux
- Revenus des valeurs et capitaux mobiliers
- Revenus fonciers
- Allocations familiales :
- Liées à l'enfant
- Complément familial
- Allocation forfaitaire enfant + 20 ans
- Prestations familiales :
  - Prestation d'Accueil du Jeune Enfant (allocation de base et compléments de libre choix d'activité)
  - Allocation de soutien familial
- Minimas sociaux :
  - Allocation veuvage
  - Allocation supplémentaire d'invalidité (ASI)
  - Allocation adulte handicapé (AAH)
  - Allocation Compensatrice Pour Tierce Personne (ACTP)

    - Allocation supplémentaire vieillesse (ASV)/ Allocation de Solidarité aux Personnes Agées (ASPA)
    - Revenu de Solidarité Active (RSA)
    - Allocation de solidarité spécifique (ASS)
    - Allocation Temporaire d'Attente (ATA)
    - Allocation équivalent retraite (AER)
    - Revenu de solidarité (RSO)
- Bourse d'Etat (étudiant) et autres bourses régulières françaises ou bourses de collectivité, fondations, …
- Revenus des professions non salariées
- Aides personnelles au logement :
    - APL
    - ALS
    - ALF

Les déductions :

- Pensions alimentaires versées fiscalement déclarées

Afin de tenir compte au plus près de la réalité économique et sociale des candidats locataires, les Ressources à prendre en compte sont la moyenne des Ressources nettes des 3 derniers mois, lissées sur le mois d'entrée dans les lieux.
Dans le cas de signature d'un contrat de travail au cours des trois dernier mois, sont pris en compte les revenus inscrits dans le contrat de travail.
Les allocations ou prestations familiales arrivant en fin de droit (moins de 6 mois), ne sont pas prises en compte dans la base Ressources.

Les justificatifs des ressources à produire
En règle générale : bulletins de salaires des 3 mois précédents la signature du bail, ou bordereau de versement
Pôle emploi, ou revenus de substitution (Indemnités journalières de sécurité sociale) ; dernière attestation CAF/MSA ; attestation de versement de bourse.
Les ressources ne peuvent être prises en compte que si elles résultent de revenus imposés en France et sont justifiées par les pièces listées ci-dessous.

Ressources et critères	**Justificatifs**
Revenus d'activité, traitements et salaires y compris :	3 derniers bulletins de salaires ou copie du contrat de travail ou promesse d'embauche pour les entrants sur le marché du travail
Indemnités journalières (IJ) de sécurité sociale (maladie, accident du travail, maternité, paternité)	Bordereau de versement des IJ
Heures supplémentaires défiscalisées ou non régulières	3 derniers bulletins de salaire ou copie du contrat de travail pour les nouveaux embauchés
Revenus déclarés défiscalisés des étudiants Revenus salariés déclarés des étudiants	Carte d'étudiant ou certificat de scolarité en cours de validité Bulletins de salaires des 3 mois précédents la demande de logement. Attestation sur l'honneur de versement d'une pension alimentaire mentionnant l'état civil des personnes concernées, le montant et la durée de la pension ainsi que l'engagement de déclarer fiscalement cette dernière

Revenus d'apprentissage	Bulletins de salaires des 3 mois précédents la signature du bail ou copie du contrat d'apprentissage ou promesse d'embauche
Indemnités de stage	Justificatifs des versements des 3 dernières indemnités de stage Ou copie d'un contrat de stage ou copie du contrat de formation
Indemnités chômage	Bordereaux pôle emploi des 3 derniers mois précédents la signature du bail Ou en cas d'ouverture de droits, notification de l'ouverture des droits, mentionnant la durée des versements et le taux journalier
Pensions, retraites, rentes	Avis de versement de pension trimestriel ou des 3 derniers mois précédents la signature du bail. Ou en cas d'ouverture de droits, notifications de l'ouverture des droits des caisses principales et complémentaires.
Pensions alimentaires perçues fiscalement déclarées	Attestation sur l'honneur de versement d'une pension alimentaire mentionnant l'état civil des personnes concernées, le montant et la durée de la pension ainsi que l'engagement de déclarer fiscalement cette dernière Et tout justificatif de versement (avis d'imposition N-1, extrait compte bancaire, copie des chèques, …)
Rentes viagères à titre onéreux	Copie de l'acte juridique avec le montant de la rente Avis d'imposition N-1 si dispo ou N-2
Revenue des valeurs et capitaux mobiliers	Justificatifs bancaires ou Avis d'imposition N – 1
Revenus fonciers	Avis d'imposition N – 1 Tout justificatif de versement (copie du bail et 3 derniers mois de quittancement, extrait de compte bancaire, …)
Allocations familiales : • Liées à l'enfant • Complément familial	Attestation CAF ou MSA Prestations devant être perçues durant encore plus de 6 mois après la date d'effet du bail
• Allocation forfaitaire enfant + 20 ans	
Prestations familiales : - Prestation d'accueil du jeune enfant (allocation de base et complément de libre choix d'activité) - Allocation de soutien familiale	Attestation CAF ou MSA Prestations devant être perçues durant encore plus de 6 mois après la date d'effet du bail
Minimas sociaux :	
Allocations veuvage	Relevé CNAV ou caisse de retraite du dernier régime d'affiliation de l'Assuré décédé
Allocation supplémentaire d'invalidité (ASI)	Relevé CNAV
Allocation adulte handicapé (AAH)	Attestation CAF ou MSA
Prestation de compensation	Notification d'attribution
Allocation de Solidarité aux Personnes Agées (ASPA)	Relevé CNAV ou caisse de retraite du régime d'affiliation de l'Assuré
Revenu de Solidarité Active	Attestation CAF ou MSA
Allocation de solidarité spécifique (ASS)	Relevé ou notification Pôle Emploi
Allocation Temporaire d'Attente (ATA)	Relevé ou notification Pôle Emploi
Allocation équivalent retraite (AER)	Relevé ou notification Pôle Emploi
Revenu de solidarité (RSO)2	Attestation CAF ou MSA
Bourse d'État (étudiant) et autres bourses régulières d'État français	Avis d'octroi des bourses de l'État français

Revenus des professions non salariées	Extrait de Kbis datant de moins de 3 mois Et montant du bénéfice net figurant au compte de résultat annuel ou à défaut dans le bilan intermédiaire pour les sociétés créées dans l'année de la signature du bail
Aides personnelles au logement : APL, ALS, ALF	Attestation de simulation établie par la CAF ou MSA ou simulation établie par le locataire sous réserve de justifier des éléments constitutifs de la simulation (ressources, situation familiale,…)
Situation de double résidence au motif professionnel	Pour les locataires en double résidence, rien ne s'oppose à une souscription de GRL pour chaque logement. Les charges de Loyer retenues comprennent les charges au titre des deux résidences (Loyer ou charges d'accession). Justificatifs des Ressources (mentionnés ci-dessus) Et copie contrat de travail ou promesse d'embauche Et 3 dernières quittances de Loyer en cas de logement principal locatif Ou justificatifs des charges d'emprunt le cas échéant si locataire en accession (3 dernières mensualités)
Ressources des locataires frontaliers et précédemment expatriées	Justificatifs des Ressources (mentionnés ci-dessus) Et déclaration de revenus N-1 ou attestation sur l'honneur attestant des revenus fiscalement déclarés en France

Déductions :	**Justificatifs**
Pensions alimentaires versées fiscalement déclarées	Attestation sur l'honneur de versement d'une pension alimentaire mentionnant l'état civil des personnes concernées, le montant et la durée de la pension ainsi que l'engagement de déclarer fiscalement cette dernière Et tout justificatif de versement (avis d'imposition N-1, extrait compte bancaire, copie des chèques, …)