

**L'ASSURANCE FINANCIÈRE**

L'Assureur des loyers impayés

**Souscripteur****CEPAGE Immobilier****HOLDING S.A.R.L.**

50 avenue Victor Hugo – 66270 Le Soler

Tél. : 04.68.73.44.75 – Fax : 04.68.73.44.28

S.A.R.L. au capital de 40 000 € – SIRET n° 500 977 731 00016

TVA intracommunautaire n° FR33500977731 – Code APE : 6831Z

RCP AXA n° 4510895204 – Carte Prof. Gestion n° 66-2010-26-G

Délivrée le 25/06/2010 à Guy BEAUMONT par la Préfecture des P.O.

Garantie SO.CA.F. N° DO 27 996 pour un montant de 110 000 €

**Certificat d'adhésion  
du contrat d'assurance GRL® n° 08569514 M****ASSURÉ**

Je soussigné : .....

demeurant : .....

demande à bénéficier des garanties GRL souscrites par l'administrateur de biens désigné en tête du présent certificat auprès de DAS pour le Logement désigné ci-contre.

**LOGEMENT GARANTI**

Adresse : Bât : ..... N° d'appartement : .....

Lieu-dit : .....

Rue : .....

Code postal : ..... Commune : .....

N° de référence du bail DAS : .....

**COTISATION ANNUELLE TTC**

Montant des loyers et charges annuels : ..... € X 2,50 % = ..... €

Le montant de la cotisation sera débité mensuellement sur mes comptes de gestion par l'administrateur de biens auquel j'ai donné mandat de gestion.

**Notice d'information du contrat d'assurance GRL (CG n° 79 et CS 200 ET 201)****Assuré :** le propriétaire bailleur ayant adhéré au présent contrat dans le cadre du mandat de gérance confié au souscripteur.**logement garanti :** le logement situé sur le territoire de la France constituant la résidence principale du locataire dont le loyer ne dépasse pas 2000€ et désigné au certificat d'adhésion.**Assureur : DAS Assurances Mutuelles**

Société d'assurance mutuelle à cotisations fixes

RCS LE MANS 775 652 142

DAS - Société Anonyme au capital de 60.660.096 €

RCS LE MANS 442 935 1227

Sièges sociaux : 33 rue de Sydney – 72045 LE MANS Cédex 2

Entreprises régies par le Code des assurances et soumises à l'Autorité de Contrôle des Assurances et des Mutuelles – 61 rue Taitbout 75009 PARIS.

Ces sociétés sont dénommées ensemble DAS ou l'assureur.

**Dépôt de garantie :** montant de la somme prévue au contrat de location pour garantir l'exécution des obligations du locataire.**Litige :** toute réclamation faite par ou contre l'assuré**Locataire éligible :** la ou les personnes physiques titulaires d'un contrat de location conforme aux textes en vigueur appartenant à l'une des catégories définies à l'article 3 du cahier des charges du dispositif GRL résultant du décret n° 2009-1621 du 23 décembre 2009.**Loyer :** montant total des sommes dues par le locataire au titre du contrat de location, comprenant outre le loyer principal, les charges et taxes récupérables sur celui-ci. (ou indemnité d'occupation en cas de résiliation du bail)**Sinistre :** événement survenu et déclaré entre la date de prise d'effet de l'adhésion et sa date de résiliation et mettant en jeu une ou plusieurs des garanties du présent contrat.**LA GARANTIE LOYERS IMPAYES**

La garantie intervient lorsque 2 mois de loyers consécutifs ou non sont impayés en totalité ou lorsque le cumul des sommes impayées sur une période n'excédant pas 12 mois atteint 1 mois de loyer, déduction faite des aides au logement versées à l'assuré en sa qualité de bailleur.

L'assureur prend en charge le montant des loyers, charges, arriérés et taxes annexes prévu au bail ou indemnités d'occupation, sur la base des sommes ayant servi au calcul de la prime.

**Paiement des indemnités :**Le paiement des indemnités intervient à trimestre civil échu et prend en compte les loyers dès le 1<sup>er</sup> terme impayé.**L'engagement financier de l'assureur est plafonné à 70 000 € y compris les frais de contentieux.** Il se poursuit, jusqu'à la date de récupération effective du logement garanti par l'assuré caractérisée par :

- 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.

**LA PRISE EN CHARGE DES FRAIS DE CONTENTIEUX**

L'assureur prend en charge le paiement des frais engagés pour recouvrer le montant des loyers impayés à l'encontre du locataire défaillant et obtenir le

remboursement des frais de remise en état du logement garanti en cas de dégradations locatives.

Sont pris en charge les frais de procédure y compris le coût des commandements de payer, les honoraires d'avocat, d'avoué et d'huissier de justice, ainsi que les frais visant à l'expulsion du locataire (déménagement, serrurerie, garde meubles).

**Ces frais sont intégrés au plafond de garantie de 70 000 € applicables à la garantie Loyers impayés.****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 préalables à la phase contentieuse, les honoraires de résultat, les dépens, amendes et frais y afférents, les dommages intérêts mis à la charge de l'assuré par une décision de justice.****LA GARANTIE DES DEGRADATIONS LOCATIVES**

L'assureur s'engage à garantir la prise en charge du coût des travaux de remise en état du logement garanti en cas de dégradations locatives causées par le locataire durant sa période d'occupation et constatée par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement. En cas d'impossibilité de faire établir un état des lieux contradictoire, le souscripteur ou l'assuré fera établir dans un délai de quinze jours ouvrables maximum après la date de récupération légale du bien, un constat par huissier, le coût de cette formalité étant à la charge de l'assureur.

**L'indemnité à la charge de l'assureur ne peut excéder :**

- 7700 € pour les logements nus,
- 3500 € pour les logements meublés.

**Paiement des indemnités :**

L'assuré sera indemnisé, dans la limite des plafonds de garantie fixée ci-dessus, 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 logement garanti. En l'absence de justificatifs, il sera appliqué la vétusté maximale.

L'indemnité sera réglée selon les modalités suivantes :

- un 1<sup>er</sup> versement à hauteur de 50% du devis HTVA,
- puis le solde avec TVA à réception des factures originales acquittées.

A défaut d'accord sur le montant des travaux à réclamer au locataire, l'assureur fera expertiser les dégradations à ses frais par un homme de l'art.

**A l'occasion de chaque sinistre mettant en jeu la garantie dégradations locatives, l'assuré conserve à sa charge une franchise équivalente au montant du dépôt de garantie résiduel dont il aura déduit, le cas échéant, les frais non pris en charge au titre du présent contrat (notamment les frais d'entretien) et dont il pourra justifier auprès de l'assureur. Un sinistre « dégradations locatives » constaté après résiliation de l'adhésion ne sera pas pris en charge même si d'autres sinistres sont en cours pour un même locataire.****EXCLUSIONS DE GARANTIE****Exclusions communes aux garanties :**

Le contrat ne s'applique pas aux cas suivants :

- 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,
- 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 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 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains et décret n° 202-120 du 30 janvier 2002, en cas d'absence dans le bail de la clause résolutoire de plein droit.

**Exclusions propres à la garantie « dégradations locatives » :**

- 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 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 multirisque habitation selon le §g de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

**LA GARANTIE PROTECTION JURIDIQUE BAILLEUR**

**Les litiges garantis**

Sont garantis les litiges qui présentent simultanément les caractéristiques suivantes :

- ils sont relatifs aux relations opposant l'assuré à son locataire,
- leur caractère conflictuel n'était pas connu de l'assuré lors de l'adhésion au présent contrat,
- ils ne sont pas prescrits et reposent sur des bases juridiques certaines,
- leur intérêt financier dépasse 200 €,
- ils surviennent en France et relève de la compétence d'une juridiction française

**Prestations et frais pris en charge :**

- La prévention et information juridiques sur simple appel téléphonique
- La recherche d'une solution amiable négociée au mieux des intérêts de l'assuré
- La défense judiciaire des intérêts de l'assuré et la prise en charge des frais, dépens et honoraires dans la limite du plafond de dépenses fixé à 20 000 € par litige
- l'exécution et le suivi des décisions obtenues.

Ne sont jamais pris en charge les montants des condamnations prononcées contre l'assuré ainsi que les frais engagés sans accord préalable de l'assureur sauf s'ils sont justifiés par l'urgence.

**Ce qui est garanti :**

L'assuré est garanti pour tout litige survenant lors de ses relations avec le(s) locataire(s) du logement garanti et notamment le contenu et l'interprétation du contrat de bail (répartition des charges, réalisation de travaux.....)

**Ce qui n'est pas garanti :**

- L'administration d'association, de société civile ou commerciale,
- la détention de parts sociales et de valeurs mobilières,
- le droit des personnes, de la famille (livre 1<sup>er</sup> du code civil),
- la matière fiscale,
- le recouvrement des loyers et charges impayés,
- les litiges opposant l'assuré au souscripteur du contrat.

**La mise en œuvre des garanties :**

Déclaration auprès de l'assureur dans les 30 jours qui suivent le refus opposé à l'assuré ou qu'il a formulé à l'occasion d'un litige.

L'assuré a le libre choix de l'avocat dont les honoraires sont pris en charge – TTC ou HTVA selon son régime d'imposition - dans les limites prévues au tableau figurant ci-après :

Juridictions	Montants TTC
Référé : - expertise	490 €
- provision - autre	600 €
Juge de proximité en matière civile	755 €
Tribunal d'instance conciliation	320 €
Tribunal d'instance jugement	755 €
Tribunal de grande instance	1085 €
Juge de l'exécution	705 €
Juridictions d'appel	1085 €
Cour de cassation	2060 €
Juge de proximité en matière pénale	540 €
Tribunal de police sans partie civile	425 €
Tribunal de police avec partie civile	540 €
Tribunal correctionnel (instruction)	620 €
Tribunal correctionnel jugement	870 €
Cour d'assises	2060 €
Commissions diverses	320 €
Mesures instruction – assistance à expertise	360 €
Consultations-démarches amiables infructueuses	310 €
Consultations et démarches amiables ayant	620 €

abouti à la résolution du litige Transaction en phase judiciaire	montant à retenir identique à celui qui aurait été appliqué si la procédure avait été menée à son terme devant la juridiction de 1 <sup>ère</sup> instance concernée
---	--

**Conflit d'intérêt et arbitrage :**

En cas de conflit d'intérêt ou de désaccord quant au règlement du litige l'assuré conserve la possibilité de choisir son défenseur ou de recourir à l'arbitrage

**LA GARANTIE DÉPART PRÉMATURÉ**

L'assureur garantit la perte de loyer résultant du décès du locataire ou de son départ prématuré sans respect des délais de préavis.

La garantie est acquise jusqu'à la date de remise des clés à l'assuré ou date de reprise de possession de l'immeuble par l'assuré, pour une durée maximale de 4 mois.

Elle est plafonnée au montant du loyer mensuel, charges comprises perçu par l'assuré lors du départ du locataire.

**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.

La prescription peut être interrompue par une des causes ordinaires d'interruption de la prescription ainsi que dans les cas ci-après :

- désignation d'un expert à la suite d'un sinistre, envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée par l'assuré à l'assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité, citation en justice, commandement ou saisie significatifs à celui que l'on veut empêcher de prescrire.

**PRISE D'EFFET ET DUREE DES GARANTIES**

Les garanties prennent effet :

- à la date d'effet du bail pour les locataires entrant,
- à la date d'adhésion au présent contrat pour les locataires en place.

Elles sont acquises pour une durée d'un an et se renouvellent tacitement pour une durée identique sauf résiliation de l'adhésion notifiée par l'assuré au souscripteur notamment en cas de majoration de la cotisation par l'assureur pour des raisons techniques.

L'assuré peut également résilier son adhésion en cas de survenance de l'un des événements suivants : changement de domicile, changement de situation ou de régime matrimonial, changement de profession, retraite professionnelle ou cessation définitive d'activité professionnelle, lorsque l'adhésion 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 de l'adhésion ne peut intervenir que dans les 3 mois suivant la date de l'événement.

La résiliation prend effet 1 mois après réception de la notification par l'autre partie au contrat :

L'adhésion est résiliée de plein droit dans les cas suivants :

- en cas de résiliation du présent contrat,
- en cas de rupture du mandat de gérance confié au souscripteur,
- en cas de destruction ou disparition du bien assuré,
- en cas de réquisition du bien assuré dans les cas et conditions prévus par la législation en vigueur.

En cas de transfert de propriété par suite de décès de l'assuré ou en cas d'aliénation du logement garanti les garanties continuent de plein droit au profit de l'acquéreur ou de l'héritier sans préjudice de leur droit à résiliation.

**INFORMATIQUES ET LIBERTES**

Les données personnelles communiquées par l'assuré sont nécessaires pour les traitements informatiques liés à la gestion de son adhésion.

L'assureur est susceptible de les transmettre à ses mandataires, à ses réassureurs ou à des organismes professionnels.

L'assuré peut à tout moment exercer ses droits d'opposition, de communication et de rectification par courrier adressé l'adresse suivante :

**DAS - Service Qualité** – 33 rue de Sydney - 72045 Le Mans Cedex 2.

**MEDIATION**

En cas de difficultés dans l'application des dispositions du contrat, l'assuré contacte le **Service Qualité** de **DAS** qui l'aidera dans la recherche d'une solution. En l'absence d'accord, il est possible de demander l'avis du médiateur dont les coordonnées sont fournies par le **Service Qualité** de **DAS**.

Je déclare avoir pris connaissance de la présente notice d'information en deux pages avant d'adhérer au présent contrat.

le JJ/MM/AAAA

Signature de l'assuré