



## Le Pack GRL® PLUS

### La sécurité 100 % bailleur

- ▷ Garantie de loyers pendant toute la durée du bail
- ▷ Gestion automatique du recouvrement des loyers impayés
- ▷ Remboursement des travaux de remise en état en cas de dégradations imputables au locataire
- ▷ Couverture des frais de procédure en cas de litiges
- ▷ Assistance juridique étendue
- ▷ Assurance « Vacances locative » en cas de départ de votre locataire



Un service de conseils gratuit : InfoBailleur

**0 805 700 514** (appel gratuit d'un poste fixe)

[www.InfoBailleur.org](http://www.InfoBailleur.org)

**Une couverture étendue** pour le coût d'une garantie de base !

# Pour bénéficier des services du Pack GRL® PLUS ...

... c'est simple et rapide

**448 000**

**propriétaires bailleurs**

ont souscrit à une assurance impayés de loyer

(Source : enquête 2008 De particulier à particulier).

Témoignage

**Edith M.,**  
propriétaire bailleur à Tours  
(Indre et Loire)

**“ J'ai gagné en tranquillité ”**

“ Cela fait dix ans que je loue un appartement de quatre pièces à Tours. Le loyer est actuellement de 750 euros charges comprises.

Un ami m'a conseillé de prendre une assurance impayés de loyer au cas où. Je me suis renseigné lorsque j'ai changé de locataire.

C'est comme ça que j'ai découvert le PASS-GRL®. Cela ne me coûte que 19 euros de prime par mois. C'est moins cher qu'une assurance classique d'autant que je peux déduire le montant de mes revenus fonciers.

Surtout, cette garantie est plus complète. Je suis par exemple couverte en cas de dégradations.

Je suis plus sereine même si mes locataires ont pour l'instant toujours payé leur loyer. ”

## Etape 1 Remplissez la demande d'adhésion

La garantie Vacance locative est offerte par le Fastt la 1<sup>ère</sup> année. Pour en bénéficier aussi les années suivantes, cochez la case

Renseignez l'autorisation de prélèvement

Datez et signez

## Contrat GRL® PLUS

- Garantie de loyers • Garantie dégradations • Assistance Juridique • Vacance locative offerte la 1<sup>ère</sup>

**Vous gérez vous-même votre logement**

➤ Seulement **2,5 %** du montant annuel des loyers et charges locatives TTC.

**Vous avez confié la gestion à un professionnel de l'immobilier** (agence immobilière, notaire, administrateur de bien).

➤ Seulement **1,8 %** du montant annuel des loyers et charges locatives TTC.

## Option Vacance locative

à partir de la 2<sup>ème</sup> année de bail : 1,8 % du montant annuel des loyers et charges locatives (TTC) (1,5 % si vous avez confié la gestion de votre bien à un professionnel de l'immobilier).

## Etape 2 Réunissez les pièces à joindre à votre dossier

- 1<sup>er</sup> feuillet de la demande d'adhésion **Pack GRL® PLUS** complété et signé
- 2 Photocopie du bail
- 3 RIB ou RIP

## Etape 3 Adressez un dossier complet dans l'enveloppe jointe



Dès réception, votre dossier est traité

Les **garanties** sont effectives dès validation de votre règlement et en fonction de la date d'effet du bail.

# Le Pack GRL® PLUS

> une solution complète et économique pour assurer vos loyers

**Vous avez besoin d'une garantie solide pour louer en toute tranquillité.**

**Vous pouvez bénéficier, grâce au Pack GRL® PLUS d'une garantie du 1% Logement enrichie par le Fastt. Une formule bien plus complète que la garantie LOCA-PASS®, et bien plus économique que les garanties classiques.**

**Une couverture jusqu'au départ du locataire sans franchise et sans délai de carence**

- > **Une assurance impayés de loyer PASS-GRL®** qui couvre les loyers et aussi les charges sans limite de durée. La garantie entre en jeu dès le premier impayé.
- > **Une assurance dégradations immobilières** jusqu'à 7 700 € pour couvrir les travaux de remise en état.
- > **Une assistance juridique étendue** pour tous les litiges locatifs avec une prise en charge des frais contentieux jusqu'à 16 000 € par litige et par an.
- > **Une garantie "Vacance Locative"** vous indemnice, la 1<sup>ère</sup> année pendant 4 mois en cas de départ de votre locataire, le temps pour vous de trouver un nouveau locataire. Cette garantie vous est offerte gratuitement par le Fastt et est sans franchise la 1<sup>ère</sup> année.

**Si vous le souhaitez vous pouvez aussi bénéficier d'une garantie vacance locative les années suivantes en option et avec franchise.**

**Prime déductible de vos revenus fonciers**

**Une démarche simplifiée et rapide**

En choisissant le Pack GRL® PLUS vous n'avez pas besoin de vérifier que le locataire remplit les conditions de ressources et de solvabilité. Le Fastt a déjà réalisé pour vous cette démarche. Vous gagnez un temps précieux et vous êtes certain de la mise en œuvre de l'assurance.

L'attestation du Fastt que vous remet le candidat locataire vous garantit l'accès au Pack GRL® PLUS.

**Aucun frais de dossier**

- > **Un service gratuit de recherche de candidats locataires garantis** pour vous aider à trouver un nouveau locataire éligible au **Pack GRL® PLUS**.
- > **Un coût réduit.** Le Pack GRL® PLUS est moins cher que les garanties de loyers impayés classiques qui coûtent, le plus souvent, plus de 3 % des loyers et charges pour des prestations identiques (Source : "De particulier à particulier" www.pap.fr rubrique Assurance loyers impayés).



**Des conseillers à votre disposition**

pour répondre à toutes vos questions et vous aider dans vos démarches

**InfoBailleur 0 805 700 514**  
[www.InfoBailleur.org](http://www.InfoBailleur.org)

Des services pour louer en toute confiance  
Appel gratuit d'un poste fixe



# 14 bonnes raisons d'adhérer au Pack GRL® PLUS

## En cas d'impayés de loyer, le Pack GRL® PLUS couvre les loyers et les charges :

- 1** Pendant toute la durée d'occupation du logement.
- 2** Sans aucune limite de durée.
- 3** Sans franchise.
- 4** Dès le premier impayé, sans délai de carence.
- 5** Avec un plafond élevé de montant de loyer mensuel (2 300 €).

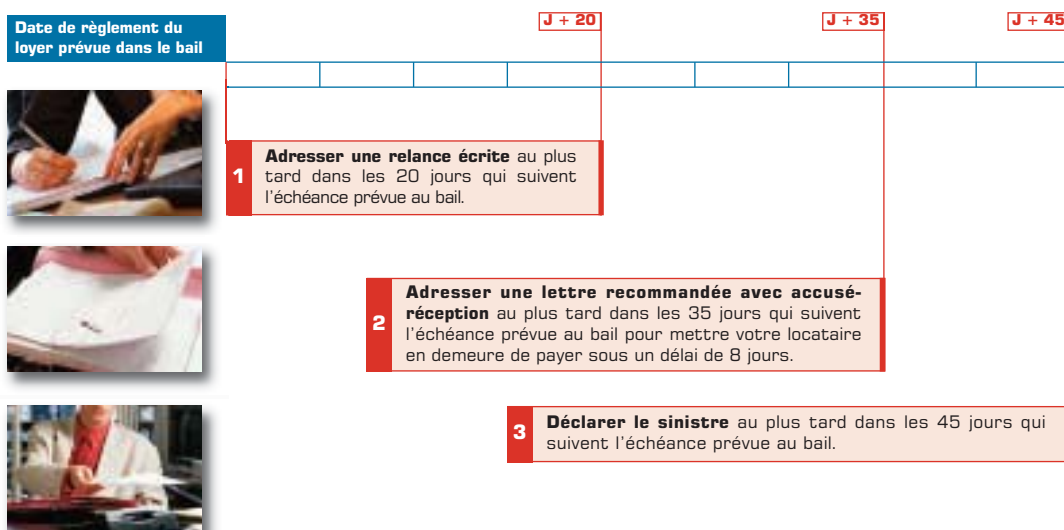
### > Une garantie sans limite de durée

Certains contrats d'assurance proposent une durée d'indemnisation limitée le plus souvent à 24 mois (Source : Guide du bailleur - Édition Le Particulier - Mars 2008). La garantie du Pack GRL® PLUS vous indemnise sans limite de durée, jusqu'à récupération du logement.

### > Pour être indemnisé en cas d'impayés, c'est simple et rapide

Après avoir adressé une première relance amiable puis une simple mise en demeure avec accusé-réception restées sans réponses, il vous suffit de déclarer le sinistre dans les 45 jours auprès de l'assureur.

Avec le Pack GRL® PLUS le premier règlement intervient 3 mois suivant le premier impayé, alors qu'en règle générale il intervient souvent 4 mois après l'impayé (Source : Guide du bailleur - Édition Le Particulier - Mars 2008).



L'indemnité est calculée sur la base du 1<sup>er</sup> jour de l'impayé, sans délai de carence.

# 14 bonnes raisons d'adhérer au Pack GRL® PLUS

## En cas de détérioration immobilière imputable au locataire, le Pack GRL® PLUS vous garantit

- 6** L'indemnisation des dégradations et destructions immobilières causées par le locataire jusqu'à 7 700 €.
- 7** L'indemnisation du loyer pendant les travaux de remise en état.
- 8** La prise en charge des frais éventuels d'huissier pour l'état des lieux de sortie.

### > Jusqu'à 7 700 euros d'indemnité pour le coût des travaux

La garantie couvre jusqu'à 7 700 euros les travaux de remise en état. Le montant de l'indemnité tient compte des sommes éventuellement versées par le locataire et du dépôt de garantie. Un taux de vétusté de 6 % par an avec un plafond maximum de 50 % est également appliqué à partir de la date de construction ou de remise à neuf du logement concerné.

### > Un règlement rapide

Dès accord sur le montant des réparations à réclamer au locataire, l'assureur vous règle à hauteur de 50 % sur la base des devis HT préalablement validés. Puis, à réception des factures originales acquittées, vous recevez le solde de l'indemnité (50 % du montant des devis HT et la TVA).

### > Jusqu'à 1 500 € d'indemnité pour couvrir la perte de loyers le temps des travaux

Si votre logement ne peut pas être loué pendant la réalisation des travaux, la garantie indemnise jusqu'à deux mois de loyer et charges avec un plafond de 1 500 €.

### > Une prise en charge des honoraires d'huissier pour l'état des lieux

Pour faire jouer la garantie il est nécessaire de présenter les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement avec votre locataire afin de faire constater par comparaison les détériorations. Si votre locataire refuse de signer l'état des lieux de sortie, vous devez mandater un huissier de justice. Dans ce cas, la garantie du Pack GRL® PLUS couvre les honoraires.



# 14 bonnes raisons d'adhérer au Pack GRL® PLUS

## En cas de litige avec votre locataire pendant la durée du bail, vous bénéficiez d'une protection juridique étendue

- 9** Aide à la recherche d'une solution amiable.
- 10** Assistance juridique pour la défense de vos droits.
- 11** Prise en charge des frais de procédure amiable ou judiciaire jusqu'à 16 000 € par an.

### > Une gestion automatique du recouvrement en cas d'impayés

En cas d'impayés, toutes les démarches de recouvrement auprès de votre locataire sont gérées automatiquement pour votre compte, sans aucune avance des frais de procédures judiciaires.

### > Une aide à la recherche d'une solution amiable et un accompagnement pour défendre vos intérêts

Après l'étude complète de votre situation, une équipe de juristes, spécialistes de la négociation, engage les démarches nécessaires auprès de votre locataire, afin de trouver en priorité une solution amiable au différend qui vous oppose. Cette démarche est la plus efficace et la plus rapide pour faire valoir vos droits.

Les juristes vous informent de vos droits et vous délivrent tout renseignement d'ordre pratique et juridique. Ils mettent tous les moyens en œuvre pour régler le litige et défendre au mieux vos intérêts. Ils sont à votre disposition pour vous aider à constituer un dossier complet. Les actions à entreprendre sont décidées d'un commun accord entre vous.



### > La prise en charge des frais contentieux

Si aucune solution amiable n'est envisageable, ou lorsque la situation le nécessite, les juristes portent le litige devant la juridiction compétente.

La garantie couvre alors les frais engendrés (les frais d'avocat, les frais d'expertise judiciaire, les frais et honoraires d'avoué et d'huissier de justice) par toute action en justice jusqu'à 16.000 € TTC par litige et par an, avec des plafonds déterminés selon la nature des frais (voir tableau dans la notice d'information pages suivantes).

Lorsqu'il est nécessaire de faire appel à un avocat, la garantie prend en charge ses honoraires. Vous avez la possibilité de choisir votre conseil habituel, ou de choisir votre avocat parmi ceux inscrits au barreau du tribunal compétent, ou encore choisir l'avocat partenaire de l'assureur.

A la suite du procès, les juristes vous accompagnent jusqu'à l'exécution des décisions qui seraient rendues en votre faveur par le Juge.

## 14 bonnes raisons d'adhérer au Pack GRL® PLUS

**En cas de départ du locataire, pendant la première année du bail, le Pack GRL® PLUS inclut une garantie gratuite perte de loyers appelée « Vacances locative »**

- 12** Indemnités non dégressives à hauteur de 80 % du montant des loyers et charges.
- 13** Pendant les 4 premiers mois d'inoccupation de votre logement.
- 14** Sans coût supplémentaire pour vous.

### > En cas de départ du locataire la 1<sup>ère</sup> année, la garantie entre en jeu dès le départ, sans franchise

Grâce au Fastt, la garantie "Vacance Locative" du Pack GRL® PLUS est sans franchise : ainsi, vos loyers sont indemnisés et ce pendant les 4 premiers mois dès la fin du préavis de résiliation du bail ou de la récupération du logement après un départ du locataire. Cela vous laisse le temps de trouver un nouveau locataire.

### > La garantie est offerte par le Fastt la première année

Cette garantie proposée en option payante dans les contrats classiques est gratuite pour vous la première année grâce au Fastt.

### > Un service gratuit de mise en relation avec des locataires

Pour faciliter votre recherche de nouveaux candidats locataires garantis, vous déposez gratuitement votre offre de location auprès du service InfoBailleur du Fastt au 0 805 700 514 (appel gratuit) ou sur [www.InfoBailleur.org](http://www.InfoBailleur.org) (rubrique Des services pour trouver un locataire). Votre offre sera présentée aux candidats éligibles au Pack GRL® PLUS et en recherche de location sur votre secteur géographique.

Vous pouvez aussi bénéficier de cette garantie les années suivantes pour un coût représentant seulement 1,8 % du montant annuel des loyers et charges locatives (1,5 % si vous avez confié la gestion de votre bien à un professionnel de l'immobilier (agence immobilière, notaire, administrateur de biens). Il vous suffit de l'indiquer lors de votre adhésion.



## DES CONTRATS D'ASSURANCE PACK GRL® PLUS

Souscrit sous les numéros 10.003.600 (Propriétaire Isolé) 10.003.601 (Professionnel de l'immobilier) 10.003.602 (Vacance locative) par le Fonds d'Action Sociale du Travail Temporaire (Fastt.) par l'intermédiaire du Cabinet BRUN et JCD -N° Orias 07.008.884

### DÉFINITIONS

**Assuré :** le propriétaire bailleur ayant adhéré au(x) contrat(s) en référence. Les garanties des contrats susvisés sont réservées aux lots loués à des locataires salariés intérimaires détenteurs de l'attestation Pack GRL® PLUS émise par le Fastt.

**Assureur :** Compagnie d'Assurance SOLUCIA PJ - Entreprise régie par le code des assurances Siège social: 83-85, boulevard Vivier Merle 69003 LYON, représentée par APRIL IMMOBILIER, S.A. de courtage en assurances au capital de 75 000 €, dont le siège social est sis 27, rue Maurice Flandin - 69444 LYON, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le n° 424 444 782.

**Gestionnaire :** SAS GRL GESTION, Société chargée de la gestion des Sinistres entrant dans le cadre du Dispositif PASS-GRL®, pour le compte de l'Assureur et du versement des Indemnités.

**Locataire :** le salarié Intérimaire, agréé par le Souscripteur et titulaire de l'attestation Pack GRL® PLUS délivrée par le Fastt depuis moins de 3 mois.

**Lot assuré :** les Lots à usage d'habitation principale, les garages loués accessoirement à l'habitation principale, les meublés avec un bail conforme à la législation en vigueur, situés en France métropolitaine et dans les départements d'outre-mer (Guadeloupe, Martinique, Guyane et La Réunion).

**Propriétaire isolé :** Assuré assumant lui-même la gestion locative de son Lot.

**Professionnel de l'immobilier :** le cabinet d'administrateur de biens, également appelé Mandataire, titulaire d'une carte professionnelle en état de validité délivrée par le Préfet et assurant la gestion du ou des Lots de l'Assuré, au titre d'un mandat de gestion.

**Souscripteur :** le Fastt, partenaire du 1 % Logement, a spécifiquement négocié le contrat Pack GRL® PLUS pour les propriétaires louant leur bien aux salariés intérimaires.

### LES GARANTIES DU CONTRAT D'ASSURANCE PACK GRL® PLUS (PROPRIÉTAIRE ISOLÉ OU PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER)

#### A AU TITRE DU DISPOSITIF PASS-GRL®

##### 1 • Loyers, charges et taxes impayés, contentieux locatifs

**Définition de la garantie :** l'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait du non-paiement des loyers, charges et taxes prévus au bail, ou des indemnités d'occupation fixées par le tribunal.

**Plafond de garantie :** l'Assureur s'engage à régler les indemnités dans les limites d'un plafond mensuel de 2 300 €. En toutes hypothèses, la garantie pour chaque lot ne pourra être accordée que pour un loyer n'excédant pas le loyer maximum autorisé par le « PASS-GRL® ».

**Paiement des indemnités :** les versements d'indemnités seront effectués par le Gestionnaire, au terme du 3<sup>ème</sup> mois suivant l'échéance du premier terme impayé, puis tous les 3 mois, déduction faite des acomptes versés par le locataire, **sous réserve de la production du relevé de compte Locataire.**

##### 2 • Détériorations immobilières

**Définition de la garantie :** l'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des pertes pécuniaires consécutives à :

- Des dégradations et destructions des biens immobiliers faisant l'objet de l'engagement de location et imputables au Locataire dans le cadre des articles 1730 à 1732 du Code Civil.
- Des honoraires d'huissier relatifs à l'établissement de l'état des lieux de sortie, dans les cas suivants : refus du Locataire de signer l'état des lieux de sortie contradictoire ou départ furtif.

**Plafond de garantie :** l'Assureur s'engage à régler les indemnités dans les limites d'un plafond de 7 700 € TTC, sur des factures acquittées. La vétusté à déduire sera calculée sur la base de 6 %/an, avec un maximum de 50 %.

**Franchise :** l'Assuré conservera à sa charge une somme équivalente au montant maximum légal du dépôt de garantie au jour de la conclusion du bail.

##### 3 • Frais de recouvrement

**Définition de la garantie :** sont pris en charge les frais et honoraires d'Avocat et d'Huissier de Justice, toutes taxes comprises, ainsi que les frais de procédure judiciaires taxables exposés par l'Assureur. 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.

#### B GARANTIES COMPLÉMENTAIRES HORS DISPOSITIF PASS-GRL®

##### 1 • Garanties étendues détériorations immobilières

La garantie est étendue à la perte pécuniaire subie par l'Assuré et résultant de l'impossibilité de relouer, lorsque l'état des locaux rend impossible une relocation avant exécution des travaux imputables au Locataire. Cette extension de garantie est accordée à concurrence du temps de travaux nécessaire, à dire d'expert, à la remise en état, sans pouvoir excéder 2 mois de loyers et charges avec un plafond de 1500 € par sinistre.

##### 2 • Assistance juridique et protection juridique

La garantie est étendue à la Protection Juridique de l'Assuré, dans les termes et limites de l'annexe "Assistance Juridique et Protection Juridique" ci-jointe.

Articles relatifs à l'état des lieux

Le taux de vétusté s'applique sur le montant du devis des travaux à réaliser

Dans ce cas, le dépôt de garantie n'est pas à restituer à mon locataire. Il permet de couvrir cette franchise

Ces garanties sont négociées par le Fastt spécialement pour moi

Ce loyer maximum autorisé figure sur l'attestation remis par le locataire et dont le Fastt a certifié le calcul

## LES GARANTIES DU CONTRAT D'ASSURANCE PACK GRL® PLUS VACANCE LOCATIVE (PROPRIÉTAIRE ISOLÉ OU PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER) (SI OPTION SOUSCRITE)

**Définition de la garantie :** La garantie de la « Vacance locative » assure le remboursement de **80 % du montant des Loyers et charges** (hors régularisation de charges annuelles) **payés par le précédent occupant.**

**Plafond de garantie :** La période d'indemnisation est d'une durée maximale de **3 mois** et la garantie commence après une **période d'attente d'1 mois** décomptée au plus tôt à partir du lendemain du jour d'expiration du délai légal de préavis, et au plus tard à partir de la date de libération effective du logement par le Locataire en place, lorsque cette libération est postérieure à l'expiration du préavis. En cas de relocation pendant la période d'indemnisation, celle-ci cesse automatiquement la veille de la date de prise d'effet du nouveau bail.

**PENDANT LA PREMIÈRE ANNÉE DE GARANTIE, ET INDÉPENDAMMENT DES DISPOSITIONS DU CONTRAT D'ASSURANCE, LA PÉRIODE D'ATTENTE D'1 MOIS, SERA PRISE EN CHARGE PAR LE Fastt.**

**Conditions d'application de la garantie :** la garantie pour chaque Lot ne pourra être accordée que si le Quittement du Locataire précédent n'excédait pas le maximum autorisé par le « PASS GRL » ni la somme de 2 300 € mensuels, étant précisé :

**Que lorsque l'Assuré a confié la gestion locative à un Professionnel de l'immobilier :** Il est tenu d'accepter toute candidature de locataire remplissant les conditions de location exigées par son Mandataire.

**Que lorsque l'Assuré assume directement la gestion locative :** En cas de départ du Locataire précédent, l'Assuré devra, au plus tard, dès la remise des clefs par le précédent occupant ou la résiliation du bail, rechercher activement un nouveau Locataire en passant notamment au minimum **2 annonces dans la presse** locale ou régionale spécialisée, **ou en s'inscrivant sur le site internet dédié indiqué par le Fastt**, le Loyer demandé devant être compatible avec ceux pratiqués dans le voisinage du Lot garanti,

**Que dans tous les cas :** En cas de départ du Locataire précédent, que la gestion locative soit confiée à un Professionnel de l'immobilier ou assumée directement par l'Assuré, le Fastt s'engage dans la mesure de ses possibilités, à orienter vers l'Assuré, une nouvelle candidature de salarié intérimaire, notamment par le moyen d'un site internet dédié. Aussi, et comme indiqué ci-après, l'Assuré sera tenu d'accepter les candidats Locataires qui lui seraient éventuellement présentés par le Fastt.

**En cas de refus de 2 offres successives de candidats Locataires qui lui seraient présentées par le Fastt, l'Assuré serait déchu de tout droit à la garantie.**

## EXCLUSIONS

### A EXCLUSIONS GÉNÉRALES

Sont toujours exclus des garanties, les Sinistres intervenant :

- si le Lot fait l'objet d'un bail entre l'Assuré et son conjoint, ses ascendants, descendants ou collatéraux, ou consenti à une personne morale pour y loger des personnes physiques dans le cadre de son activité sociale,
  - dans des Lots du Secteur Social, les logements de fonction, les locations saisonnières, les baux commerciaux, artisanaux, ruraux et professionnels,
  - en cas de non-respect par l'Assuré, des obligations légales ou contractuelles à l'égard du Locataire,
  - si les autorités publiques ont décrété que la zone dans laquelle le Lot est localisé est impropre (mesures sanitaires) ou interdite à l'habitation,
  - si le Lot a été atteint directement ou indirectement par toute forme de dommages notamment un incendie, une explosion ou un dégât des eaux et plus généralement, 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,
  - Si l'état interne du Lot le rend impropre à la location ou en application des articles L 511-1 et suivants du Code de la construction ou de l'habitation,
  - en cas de guerre civile ou étrangère comme en cas d'émeutes ou mouvements populaires, d'actes de terrorisme, de sabotage ou de vandalisme, ou découlant d'une catastrophe naturelle,
  - 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.
- Ainsi que les sinistres résultant d'une faute ou d'un fait intentionnels de la part de l'Assuré.

### B EXCLUSIONS PARTICULIÈRES

#### Exclusions particulières des garanties au titre du dispositif PASS-GRL®

#### 1 • Propres à la garantie des loyers impayés

Outre les exclusions générales, sont toujours exclus les Sinistres ayant pour origine directe :

- l'absence d'un bail signé par le Locataire, conforme à la législation en vigueur, et comprenant obligatoirement une clause résolutoire de plein droit,
- le non respect par l'Assuré, de ses obligations découlant du bail ou de la réglementation,
- un abattement des Loyers ou une dispense de paiement résultant de la réglementation ou de la loi,
- une diminution ou un non-paiement des Loyers résultant d'une convention particulière entre les parties, une grève locale, régionale ou nationale orchestrée par une organisation de Locataires, ou par un service public ou privé.

La garantie vacance locative est totalement gratuite la première année

Ce taux non dégressif figure parmi les meilleurs du marché

La garantie vacance locative est sans franchise la première année grâce au Fastt.

Ce service gratuit me permet de retrouver plus facilement un locataire

## 2 • Propres à la garantie des détériorations immobilières

Outre les exclusions générales, sont toujours exclus les Sinistres ayant pour origine directe :

- le défaut d'entretien ou l'usure normale des biens immobiliers et embellissements,
- 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, même si ces biens mobiliers figurent dans l'état des lieux,
- les dommages matériels causés par la transformation des locaux suite à des travaux autorisés ou effectués par l'Assuré,
- les dommages matériels dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité,
- 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).

## 3 • Propres à la garantie des frais de recouvrement

- les honoraires de résultats.

Exclusions particulières propres aux garanties complémentaires hors dispositif PASS-GRL®

## 4 • Propres à l'extension de la garantie des détériorations immobilières

Sont toujours exclus les Sinistres ayant pour origine directe :

- le défaut d'entretien ou l'usure normale des biens immobiliers et embellissements,
- 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, même si ces biens mobiliers figurent dans l'état des lieux,
- les dommages matériels causés par la transformation des locaux suite à des travaux autorisés ou effectués par l'Assuré,
- les dommages matériels dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité,
- 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).

## 5 • Propres à l'extension vacance locative (si option souscrite).

Outre les exclusions générales, sont toujours exclus les Sinistres :

- ayant pour origine directe le non renouvellement du bail du fait de l'Assuré sans motif légitime et sérieux au sens de l'article 15.1 de la loi n° 89-642 du 6 juillet 1989.

## OBLIGATION EN CAS DE SINISTRE

### 1 • En cas de non paiement des loyers

Sous peine de déchéance, l'Assuré ou son Mandataire, le Professionnel de l'Immobilier, devra accomplir les formalités suivantes :

- adresser au Locataire une **lettre simple de rappel dans les vingt jours suivant l'exigibilité du 1<sup>er</sup> terme de Quittancement impayé**,
- à défaut de régularisation, adresser à ses frais au Locataire, **dans les trente-cinq jours suivant l'exigibilité du 1<sup>er</sup> terme de Quittancement impayé, une lettre recommandée de rappel – avec accusé de réception –**, le mettant en demeure de payer sous huitaine,
- à défaut de régularisation, **dans les quarante cinq jours qui suivent l'exigibilité du 1<sup>er</sup> terme de Quittancement impayé, l'Assuré ou son Mandataire, le Professionnel de l'Immobilier, adresse le dossier de Sinistre complet au Cabinet BRUN et JCD - ZA de la Ronze 57, chemin des Carrières - 69440 TALUYERS.**

Ce dossier comprendra les renseignements et documents suivants :

- le nom, le prénom, l'état civil (date et lieu de naissance) et l'adresse du propriétaire Assuré,
- la copie du mandat de gestion en cours si la gestion du Lot est assumée par un Professionnel de l'Immobilier,
- la copie complète du bail,
- le décompte exact des sommes dues déduction faite des aides locatives (APL...),
- la copie des courriers de rappel et de mise en demeure,
- tous les documents ou informations utiles à l'instruction de l'affaire ou pouvant permettre une solution rapide et efficace du litige, ainsi que les justificatifs de revenus produits par le Locataire lors de l'établissement du Bail,
- la nouvelle adresse du Locataire si ce dernier n'est plus dans les lieux et si elle est connue,
- le Relevé d'Identité Bancaire de l'Assuré.

### 2 • En cas de détériorations immobilières

Après avoir mis en demeure le Locataire de payer le montant des détériorations, l'Assuré ou son Mandataire, le Professionnel de l'Immobilier, adressera dans le mois du départ du Locataire, un dossier complet au **Cabinet BRUN et JCD ZA de la Ronze - 57, chemin des Carrières 69440 TALUYERS**, dossier comprenant :

- le nom, le prénom, l'état civil (date et lieu de naissance) et l'adresse du propriétaire Assuré,
- la copie du bail,
- la copie des courriers de rappel et de mise en demeure,
- les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement, ou par huissier,
- un devis chiffré des réparations,

• voir page 2

• Le Cabinet Brun et JCD est spécialisé dans les assurances pour les bailleurs

- 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,
- la nouvelle adresse du Locataire si elle est connue,
- le Relevé d'Identité Bancaire de l'Assuré.

A défaut de fixation des dommages de gré à gré entre l'Assuré ou son Mandataire, le Professionnel de l'Immobilier, et l'Assureur, une expertise amiable pourra être diligentée par l'Assureur. En conséquence, l'Assuré – ou son Mandataire – s'engage à faire prévenir le Gestionnaire avant d'engager les travaux de façon à ce que ce dernier puisse éventuellement faire expertiser les dommages dans le délai d'un mois qui suit la déclaration de Sinistre.

**Au cas où les travaux seraient effectués (ou l'appartement cédé) sans que le Gestionnaire ait été prévenu, l'Assuré sera déchu de la garantie portant sur les Détériorations Immobilières, pour le Sinistre en cours.**

### 3 • En cas de vacance locative

L'Assuré ou son Mandataire, le Professionnel de l'immobilier, doit déclarer tout Sinistre à l'Assureur par écrit, de préférence par lettre recommandée, ou verbalement, contre récépissé. **Cette déclaration doit être faite au Cabinet BRUN et JCD ZA de la Ronze - 57, chemin des Carrières 69440 TALUYERS sous peine de déchéance, dans les 7 jours de la connaissance du Sinistre par l'Assuré ou son Mandataire, sauf cas fortuit ou de force majeure.**

## FORMATION, PRISE D'EFFET, DURÉE ET RÉSILIATION DU BULLETIN INDIVIDUEL D'ADHÉSION

**1 •** L'adhésion au Contrat confère la qualité d'Assuré au propriétaire. L'adhésion est formalisée par :

- la signature du Bulletin Individuel d'Adhésion, par l'Assuré lui-même ou son Mandataire, le Professionnel de l'Immobilier,
- et la réception par le Cabinet BRUN et JCD de l'original du Bulletin Individuel d'Adhésion, accompagné d'une copie des Conditions Particulières du Bail.

La prise d'effet de la garantie reste toutefois subordonnée au paiement des Cotisations.

**2 •** La durée de validité du Bulletin Individuel d'Adhésion est **d'1 an** à compter de la date de prise d'effet du bail. Elle est ensuite reconduite automatiquement d'année en année, sauf résiliation du Contrat ou du Bulletin Individuel d'adhésion, formulée par l'Assureur ou l'Assuré au moyen d'une **lettre recommandée avec accusé de réception envoyée deux mois** avant la date de reconduction. La résiliation prendra effet à la date prévue de reconduction du Bulletin Individuel d'Adhésion et l'Assureur restera engagé, dans la limite des plafonds ci-avant définis pour la prise en charge des Sinistres survenus pendant la période de validité du Bulletin Individuel d'Adhésion.

**3 •** L'adhésion est résiliée de **plein droit** :

- à la date de résiliation du bail, ou, en cas de maintien dans les lieux, à la date de libération effective du logement par le Locataire en place, lorsque cette libération est postérieure à la résiliation du bail,
- en cas de destruction, disparition ou réquisition du Lot,
- en cas de disparition du risque suite à un événement non garanti.

## AUTRES CAS DE RÉSILIATION ANTICIPÉE DU BULLETIN INDIVIDUEL D'ADHÉSION

### a. par l'Assureur

- en cas de non-paiement des Cotisations (article L.113-3 du Code des Assurances),
- 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 (article R.113-10 du Code des Assurances),
- en cas d'omissions ou d'inexactitudes dans la déclaration du risque (article L.113-9 du Code des Assurances).

### b. par l'Assuré

- en cas de résiliation par l'Assureur d'un autre contrat de l'Assuré après sinistre,
- en cas de vente du Lot,
- en cas de révision du taux de Cotisation comme indiqué ci-dessous.

Si l'Assureur vient à modifier le taux de Cotisation applicable aux risques garantis par le présent contrat, la Cotisation est modifiée dans la même proportion à l'échéance annuelle anniversaire qui suit cette modification. L'Assuré aura alors le droit de résilier les garanties de son Bulletin Individuel d'adhésion 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 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. de plein droit

- en cas de destruction ou disparition du Lot désigné aux Dispositions personnelles (article L.121-9 du Code des Assurances),
- en cas de réquisition du Lot dans les cas et conditions prévus par la législation en vigueur.

Dans tous les cas de résiliation au cours d'une période d'assurance, la portion de prime afférente à la fraction de la 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 a. 1<sup>er</sup> alinéa ci-dessus.

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

Une déclaration rapide permet de retrouver un locataire plus vite

## SUBROGATION

L'Assureur est subrogé dans les droits de l'Assuré, contre le ou les locataires défaillants, pour toutes les Indemnités versées au titre du Contrat. De la même façon, les indemnités allouées au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, article 475-1 du Code de Procédure Pénale, article L 761-1 du Code de Justice Administrative ou équivalents à l'étranger, reviennent de plein droit à l'Assureur à concurrence des sommes qu'il a payées, étant précisé que si des honoraires sont restés à la charge de l'Assuré, ces indemnités lui seront attribuées en priorité.

**En conséquence, l'Assuré s'engage à ne pas faire abandon des droits de créance à l'origine des Indemnités versées, sous peine de déchéance des garanties pour le Sinistre lié à la créance abandonnée.**

## MÉDIATION

En cas de difficultés dans l'application des dispositions du contrat, l'Assuré contacte le Service Qualité d'APRIL IMMOBILIER qui l'aidera dans la recherche d'une solution.

En cas d'absence d'accord, il est possible de demander l'avis du médiateur dont les coordonnées sont fournies par le Service Qualité d'APRIL IMMOBILIER 27, rue Maurice Flandin 69444 Lyon Cedex 03.

● April Immobilier est le représentant de Solucia et Leader du courtage en assurances. April Immobilier développe depuis plus de 10 ans son expertise au profit des bailleurs

## INFORMATIQUE ET LIBERTÉ

Pour assurer le suivi du contrat PASS-GRL®, les données concernant l'Assuré et relatives à son identification et ses coordonnées sont susceptibles d'être traitées dans le dispositif PASS GRL® par GRL Gestion et l'APAGL. Conformément aux dispositions de la loi Informatique et libertés, l'Assuré dispose d'un droit d'accès, d'opposition pour motif légitime, de suppression et de rectification sur la totalité des données le concernant enregistrées dans le cadre du dispositif PASS GRL®.

L'Assuré peut accéder aux données le 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.

## INFOBAILLEUR (appel gratuit d'un poste fixe)

Pour plus de renseignements, contactez le service de conseils gratuits des bailleurs :

**InfoBailleur** **0 805 700 514**  
[www.InfoBailleur.org](http://www.InfoBailleur.org)  
Des services pour louer en toute confiance  
Appel gratuit d'un poste fixe

● Service totalement gratuit et appel gratuit d'un poste fixe

## ANNEXE GARANTIES COMPLÉMENTAIRES HORS DISPOSITIF PASS-GRL® : ASSISTANCE JURIDIQUE ET PROTECTION JURIDIQUE

### Informations Juridiques et Prévention :

Dans le cadre d'un différend ou d'un litige avec le Locataire, découlant de l'exécution du contrat de bail portant sur le Lot, une équipe de juristes spécialisés informe l'Assuré de ses droits et lui délivre tout renseignement d'ordre pratique et juridique. Toutes les mesures nécessaires à la sauvegarde de ses droits et de ses intérêts lui sont communiquées à titre préventif pour éviter un conflit. Il peut interroger le service de l'Assureur accessible au **0 825 322 514**, de 9h à 20h du lundi au samedi. Le numéro du Bulletin Individuel d'adhésion lui sera demandé pour l'utilisation de ce service (0,15 € TTC/ min).

### L'Assistance Juridique en cas de litige

L'Assuré doit déclarer le litige pour lequel il souhaite l'intervention de l'Assureur, par téléphone au **0 825 069 155** (0,15 € TTC/min) ou à l'adresse des bureaux de l'Assureur, figurant aux présentes conditions générales, dès qu'il en a connaissance. S'il déclare avec retard le litige et que ce retard cause un préjudice à l'Assureur, ce dernier peut refuser son intervention.

**Le litige doit être survenu après la prise d'effet du contrat, et doit être déclaré pendant sa période de validité.**

Si l'Assuré déclare son litige par écrit, il doit adresser à l'Assureur une déclaration rapportant précisément les circonstances du litige, le numéro de son contrat, ses coordonnées postales et téléphoniques ainsi que celles de son contradicteur, et toutes les pièces justifiant sa réclamation.

Toutes les actions à entreprendre sont décidées d'un commun accord entre l'Assuré et l'Assureur. A défaut de cet accord préalable, leurs frais et conséquences resteront à la charge de l'Assuré, sauf s'il s'agit de mesures conservatoires urgentes.

**Sous réserve que l'Assuré** apporte des éléments suffisants permettant de démontrer qu'il est face à un litige (factures, devis...), les juristes de l'Assureur mettent tous les moyens en œuvre pour régler les litiges et défendre au mieux ses intérêts. Ils sont à la disposition de l'Assuré pour l'aider à constituer un dossier complet, les dépenses afférentes à cette démarche préalable de constitution d'un dossier restant à la charge de l'Assuré.

### Recherche d'une solution amiable

Après l'étude complète du dossier, les juristes de l'Assureur, spécialistes de la négociation, engagent les démarches juridiques nécessaires auprès de l'adversaire de l'Assuré, afin de trouver en priorité une solution amiable au différend qui les oppose. Cette démarche est la plus efficace et la plus rapide pour faire valoir les droits de l'Assuré.

### Prise en charge des Frais Contentieux

Si aucune solution amiable n'est envisageable, ou lorsque la situation le nécessite, l'Assureur porte le litige devant la juridiction compétente. Il prend alors en charge les frais engendrés (les frais d'avocat, les frais d'expertise judiciaire, les frais et honoraires d'avoué et d'huissier de justice) par toute action en justice dans la limite des plafonds clairement définis ci-dessous. Lorsqu'il est nécessaire de faire appel à un avocat, l'Assureur prend en charge ses honoraires. L'Assuré peut choisir son conseil habituel, ou choisir son avocat parmi ceux inscrits au barreau du tribunal compétent, ou s'il le préfère, choisir l'avocat partenaire de l'Assureur.

A la suite du procès, l'Assureur assure également l'exécution de la décision qui sera rendue en faveur de l'Assuré par le Juge, et prend en charge tous les frais nécessaires.

**Dès la réception par l'Assureur de la déclaration du litige,  
l'Assuré est pris en charge par des juristes de l'Assureur.**

**Il sera alors son interlocuteur privilégié pendant toute la durée de l'affaire et pourra être joint  
au 0 825 069 155 (0,15 € TTC/min).**

**Plafonds de prise en charge des Frais Contentieux :** à concurrence de 16 000 € TTC, par litige et par année d'assurance, sans pouvoir excéder par dossier les limites ci-dessous.

|  |   |
|--|---|
| Recours amiable ayant abouti   | 250 €   |
| Assistance à expertise, à mesure d'instruction                               | 275 € pour la première intervention<br>90 € pour chacune<br>des interventions suivantes |
| Recours précontentieux en matière administrative                             |   |
| Représentation devant une commission administrative, civile ou disciplinaire |   |
| Transaction amiable menée à terme  | 400 € par affaire   |
| Médiation ou conciliation ayant abouti et constatée par le juge              |   |
| Référé et requête  | 400 € par ordonnance  |
| Juge de Proximité  | 340 € par affaire   |
| Tribunal de Police / Défense pénale  | 340 € par affaire   |
| Tribunal d'Instance (et tribunaux de même degré)                             | 520 € par affaire   |
| Tribunal de Grande Instance (et tribunaux de même degré)                     | 750 € par affaire   |
| Cour d'Appel   | 850 € par affaire   |
| Cour d'Assises, Cour de Cassation, Conseil d'état                            | 1 500 € par affaire   |

Ces honoraires comprennent les frais de secrétariat et de déplacement, et sont indiqués toutes taxes comprises. L'Assureur prend en charge les frais d'exécution de la décision rendue en faveur de l'Assuré si son débiteur est localisé et solvable. A défaut, l'intervention de l'Assureur cesse.

*Le Contrat Pack GRL® PLUS m'apporte une assistance juridique étendue au delà des litiges sur les loyers*

## **ANNEXE GARANTIES COMPLÉMENTAIRES HORS DISPOSITIF PASS-GRL® : ASSISTANCE JURIDIQUE ET PROTECTION JURIDIQUE**

Conflit d'intérêt :

En cas de conflit d'intérêt, notamment lorsque deux assurés de l'Assureur s'opposent, l'Assuré pourra librement choisir son avocat ou une personne qualifiée pour l'assister. Les honoraires et frais seront alors pris en charge par l'Assureur dans la limite du présent contrat.

### **Sommes et Frais non pris en charge :**

**Ne sont jamais pris en charge :**

- les amendes et les sommes de toute nature que l'Assuré peut être tenu de payer ou de rembourser à la partie adverse,
- les sommes dont l'Assuré est légalement redevable au titre de droits proportionnels,
- les frais et honoraires liés à l'établissement du préjudice de l'Assuré ainsi que les enquêtes pour identifier ou retrouver l'adversaire,
- les honoraires de résultat,
- les frais et interventions rendus nécessaires ou aggravés du seul fait de l'Assuré,
- les actions et frais afférents engagés sans le consentement de l'Assureur (notamment la saisine d'un avocat), sauf s'ils sont justifiés par l'urgence,
- les frais de représentation, de postulation et de déplacement si l'avocat de l'Assuré n'est pas inscrit au barreau du tribunal compétent,
- les consignations pénales, les cautions.

### **EXCLUSIONS PROPRES A L'ASSISTANCE JURIDIQUE ET A LA PROTECTION JURIDIQUE**

**Sont toujours exclus les Sinistres ou litiges :**

- si la responsabilité de l'Assuré est mise en cause et que les dommages dont il est responsable auraient dû être pris en charge au titre d'une assurance légalement obligatoire. L'Assureur n'intervient pas non plus si une garantie à l'un des contrats d'assurances de l'Assuré prévoit l'indemnisation directe de son préjudice en dehors de toute recherche de responsabilité,
- relatifs aux droits des personnes et de la famille (Livre 1<sup>er</sup> du Code Civil), ainsi qu'aux régimes matrimoniaux et au contrat de mariage, et à la succession,
- se rapportant au mandat d'une société civile ou commerciale qui a été confié à l'Assuré, ou à sa participation à son administration ou à sa gestion.
- se rapportant au domaine de l'urbanisme et de l'expropriation,
- relatifs à la mise en jeu des garanties « loyers impayés » et/ou « détériorations immobilières » étant précisé que ceux-ci sont garantis au titre du dispositif PASS-GRL®.

### Témoignage

**Etienne V.,  
propriétaire bailleur à Lyon**

“ Je m'occupe moi-même de mes appartements. Une fois j'ai eu une expérience malheureuse avec des problèmes d'impayés. Je ne veux plus avoir ce genre de problème. En louant à des locataires ouvrant droit à l'assurance PASS-GRL® je suis vraiment couvert ceinture et bretelles pour pas cher. Mon investissement locatif est protégé. Je suis aussi couvert en cas de dégradation et pour les frais de justice. ”

**Le Fastt et le courtier spécialisé Brun et JCD ont spécialement élaboré et négocié pour vous un contrat répondant au cahier des charges de la Garantie du Risque Locatif (PASS-GRL®) du 1% Logement.**

**Au-delà du cahier des charges déjà particulièrement sécurisant pour les propriétaires bailleurs, le Fastt y a ajouté :**

- Une certification préalable de l'éligibilité du candidat locataire à ce dispositif
- Une extension de la protection juridique à toutes les situations de litige entre bailleur et locataire.
- Une assurance Vacance locative gratuite la 1<sup>ère</sup> année et sans franchise la 1<sup>ère</sup> année.
- Un service de recherche de nouveau locataire garanti
- Un service de conseils gratuits sur toutes les questions que vous vous posez en tant que bailleur.

**InfoBailleur** 0 805 700 514  
[www.InfoBailleur.org](http://www.InfoBailleur.org)

Des services pour louer en toute confiance  
Appel gratuit d'un poste fixe

