

# **GARANTME SMARTLOC**

Conditions générales  
01/11/2021

# GARANTME SECURITE

## Sommaire

### DÉFINITIONS COMMUNES

### PARTIE I : GARANTIE LOYERS IMPAYES ET DEGRADATIONS IMMOBILIERES (GLI)

1 : Objet du Contrat GLI

2 : Obligations du souscripteur

2.1 : Composition du dossier du (des) locataire(s)

2.2 : Appréciation de la Solvabilité du locataire et de la caution

3 : Les garanties de loyers impayés

3.1 : Nature de la garantie

3.2 : Montant de la garantie

3.3 : Franchise

3.4 : Durée de la garantie

3.5 : Fin de garantie

3.6 : Obligations du souscripteur

3.7 : Règlement des indemnités

3.8 : Exclusions

4 : Les garanties de détérioration immobilière

4.1 : Nature de la garantie

4.2 : Montant de la garantie

4.3 : Franchise

4.4 : Prise d'effet de la garantie

4.5 : Obligation du souscripteur

4.6 : Règlements des indemnités et modalité de calcul

4.7 : Exclusions

7 : Exclusions communes

8 : Formation, durée et résiliation du Contrat GLI

8.1 : Déclarations obligatoires

8.2 : Sanctions

8.3 : Déclaration des éléments variables

8.4 : Autres assurances

8.5 : Formation et prise d'effet du Contrat GLI

8.6 : Durée du Contrat GLI

8.7 : Résiliation du Contrat GLI

9 : Cotisations

9.1 : Calcul de la cotisation

9.2 : Paiement des cotisations et conséquences du non-paiement

9.3 : Révision

9.4 : Remboursement de cotisation

9.5 : Gratuité des loyers

10 : Dispositions diverses

10.1 : Déchéance

10.2 : Subrogation

10.3 : Réquisition

10.4 : Information de l'assuré

10.5 : Prescription

10.6 : Réclamation

10.7 : Contrôle des Assurances

10.8 : Traitement des données personnelles

# DÉFINITIONS COMMUNES

Pour l'application des présents contrats, on entend par

**Année d'assurance** : Période de 12 mois consécutifs s'écoulant entre chaque échéance principale.

**Assuré** : - Le propriétaire des lots immobiliers garantis dont le souscripteur assume la gestion et ayant exprimé par écrit auprès de ce dernier, sa volonté de bénéficier des garanties conférées par les présents contrats; - le gestionnaire de résidences services; - ou le propriétaire d'au minimum 50 lots immobiliers gérés en office familial.

**Assureur** : Seyna, représenté par son Courtier Gestionnaire Garantme.

**Bordereau de mise à jour** : Liste périodique des lots assurés pour la période de référence et indiquant l'identité complète du propriétaire et celle du locataire, l'adresse précise du ou des lots garantis, ainsi que le montant du loyer et accessoires, et celui de la prime.

**Charges récupérables** (décret N°87-713 du 26/08/1987) : La nature des charges récupérables, qui peuvent être demandées au locataire par le bailleur, est fixée limitativement par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 modifié par le décret du 19 décembre 2008.

**Code** : Code des Assurances.

**Colocation telle que définie à l'article 8-1.I de la Loi n°L.89-462 du 6 juillet 1989** : Location d'un même logement par plusieurs locataires,

constituant leur résidence principale, et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, à l'exception de la location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion initiale des Contrats.

**Contrat GLI** : Il est souscrit par le Souscripteur auprès de Seyna, principalement pour le compte du propriétaire bailleur, en application du mandat de gestion confié par le bailleur (assuré). Le contrat GLI définit en partie I des présentes conditions générales est régi par le Code des Assurances ainsi que par les Conditions Générales, les Conventions Spéciales et les Dispositions Particulières jointes. Il a pour objet de garantir les loyers impayés et les détériorations immobilières.

**Contrat PJ** : Il est souscrit par le Souscripteur auprès de Solucia Protection Juridique, principalement pour le compte du propriétaire bailleur, en application du mandat de gestion confié par le bailleur (assuré). Le présent contrat PJ est régi par le Code des Assurances ainsi que par les Conditions Générales, les Conventions Spéciales et les Dispositions Particulières jointes. Il a pour objet de proposer un service de protection juridique.

**Contrats** : Le Contrat GLI et le Contrat PJ ensemble

**Détériorations immobilières** : désignent les dégradations et destructions subies par le bien immobilier, c'est-à-dire subies par le bâti ainsi que ce qui lui est rattaché y compris par destination, comme les portes ou, les fenêtres ou les meubles de cuisines intégrées.

**Franchise** : Part des dommages restant à la charge de l'assuré.

**Frontalier (Travailleur)** : Désigne toute personne qui exerce une activité salariée dans un État différent de celui où elle réside et dans lequel elle retourne en principe chaque jour.

**Incident de paiement** : Absence de règlement total ou partiel du loyer, charges et taxes dus par le locataire débiteur, avant le prochain appel de loyer, charges et taxes.

**Juridiquement insoutenable** : Caractère absolument non défendable de votre position dans votre litige au regard des sources juridiques en vigueur.

**Juriste** : Personne habilitée à exercer dans les domaines du Droit, diplômée au minimum d'un Master en Droit. Les juristes Solucia Protection Juridique sont spécialisés par service : information juridique, accompagnement administratif, gestion de litiges amiables ou contentieux.

**Litige, conflit ou différend** : Désaccord ou contestation d'un droit dont le caractère préjudiciable ou répréhensible peut motiver une réclamation ou des poursuites Vous opposant à un tiers identifié

**Locataire** : La ou les personnes physiques ou morales titulaires d'un bail conforme à la législation en vigueur.

**Locataire défaillant** : Le locataire qui n'a pas payé les sommes dues par lui au propriétaire ou à son mandataire, dans les délais prévus suivant la relance ou de la délivrance du commandement de payer.

**Location de complaisance** : Colocation d'un bien immobilier ne constituant pas la résidence principale pour au moins un des colocataires.

**Location de courte durée** : bail d'une durée inférieure à 3 mois.

**Location de moyenne durée** : bail d'une durée comprise entre 3 et 12 mois

**Logement de fonction** : logement attribué par une entreprise à son salarié, sans que celui-ci en supporte le loyer (ou une partie si infime qu'elle ne peut être considérée comme un loyer). Le contrat de bail doit impérativement mentionner le nom du salarié occupant le logement.

**Courtier Gestionnaire** : Garantme SAS

**Lot garanti** : Lot figurant dans les bordereaux depuis la mise en garantie sans interruption.

**Lots immobiliers garantis** : Appartements individuels, maisons individuelles, emplacements de parkings, garages annexes et tous locaux à usage d'habitation, commercial, professionnel ou mixte conformes à la législation en vigueur. Ils sont identifiés et présents dans les bordereaux de lots garantis dont la prime d'assurance a été encaissée par l'Assureur.

**Loyer charges et taxes** : Prix de la location des locaux comprenant outre le loyer principal, les charges et taxes récupérables sur le locataire. Sont également comprises les indemnités d'occupation en cas de résiliation de bail.

**Loyer hors charges et taxes** : Prix de la location des locaux comprenant uniquement le loyer principal, sans mention des charges et taxes récupérables sur le locataire ni des éventuelles indemnités d'occupation en cas de résiliation de bail.

**Période de carence** : Si un délai de carence est prévu aux Dispositions Particulières, tout sinistre survenu durant ce délai ne pourra faire l'objet d'une prise en charge.

**Résidence secondaire** : tout lot immobilier qui ne constitue pas la résidence habituelle et effective du locataire et soumis à un bail autre que la loi du 06 juillet 1989.

**Revenu net** : On entend par revenu net, le revenu net à payer avant imposition pour les salariés, intérimaires et intermittents, hors logement de fonction et pour tous les autres cas, le revenu net imposable.

**Sinistre Dégradations immobilières** : Le sinistre est constitué en cas de constatation au départ du Locataire par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par huissier.

**Sinistre Loyers impayés** : Le sinistre est constitué par le non-paiement total ou partiel d'un terme de Loyer charges et taxes avant l'appel du loyer suivant.

**Solidarité en cas de colocation telle que définie à l'article 8-1.VI de la Loi n°L89-462 du 6 juillet 1989** : La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

**Sinistre protection juridique** : Est considéré comme sinistre, le refus qui est opposé à une réclamation dont l'assuré est l'auteur ou le destinataire.

**Solvabilité du locataire** : Les revenus du locataire doivent être suffisants et adaptés au montant du Loyer charges et taxes qu'il doit acquitter. Cette capacité de paiement est exprimée en % définissant le seuil maximum du rapport du loyer divisé par le revenu tel que défini au chapitre 2.2 de la Partie I.

**Souscripteur** : - l'administrateur de biens ou le professionnel de l'immobilier, signataire de la police dont les garanties bénéficient aux propriétaires des lots immobiliers dont la gestion lui a été confiée; - un gestionnaire de résidence services; - ou un propriétaire d'au minimum 50 lots immobiliers gérés en office familial.

Le souscripteur est le seul responsable du paiement des cotisations ainsi que des déclarations faites à l'occasion de la souscription des Contrats.

**Tiers identifié ou adversaire** : Personne physique ou morale, dont Vous connaissez l'identité et l'adresse, responsable de vos dommages ou contestant l'un de vos droits.

**Zone tendue** : Les communes appartenant aux zones tendues sont listées dans le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013, modifié par le décret n°2015-1284 du 13 octobre 2015, ou par tout autre décret qui viendrait modifier ou préciser postérieurement la liste.

# Partie I

## Garantie des Loyers Impayés et dégradations immobilières (GLI)

Notice d'information du contrat d'assurance n°nuthzz "Garantie Loyers impayés et dégradations immobilières" (ci-après dénommé le "Contrat GLI"):

- souscrit par vous-même en tant qu' administrateur de Biens ou professionnel de l'immobilier;
- auprès de Seyna, SA au capital de 801.929,04€ dont le siège social est situé 20 bis rue Louis Philippe 92200 Neuilly sur Seine, immatriculé au RCS de Nanterre sous le n°843 974 635, Entreprise d'assurances régie par le code des assurances (ci-après dénommée "l'Assureur") ;
- par l'intermédiaire de et géré par Garantme, SAS de courtage d'assurance au capital de 13.785,55€ dont le siège social est situé 12 rue Anselme 93400 Saint Ouen, immatriculée au RCS de Bobigny sous le n° 882 523 344 et à l'ORIAS sous le n° 17 006 810 (www.orias.fr) (ci-après dénommé "Garantme" ou le "Courtier gestionnaire")

### 1. Objet du Contrat GLI

L'objet du Contrat GLI est de garantir l'Assuré contre les risques juridiques et financiers et les conséquences qui s'y rattachent dans le cadre d'une location des Lots immobiliers garantis, en cas de défaillance du Locataire dans le paiement de ses loyers ou en cas de Détérioration immobilières sous réserve des plafonds de garanties.

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

Seules sont applicables les garanties mentionnées aux Dispositions Particulières du Contrat GLI et aux autres pièces contractuelles qui font partie intégrante du Contrat GLI.

### 2. Obligations du Souscripteur

#### 2.1. Composition du dossier du (des) Locataire(s)

Le Souscripteur s'engage avant l'établissement du bail, à constituer un dossier complet du Locataire.

Tout dossier Locataire doit comporter les pièces indiquées dans le tableau suivant, ainsi qu'une pièce justificative d'identité en cours de validité, comportant la photographie et la signature du titulaire (carte nationale d'identité, permis de conduite, passeport, titre de séjour).

Pièces justificatives composant le dossier Locataire pour sa résidence principale ou sa résidence secondaire

SITUATION DU LOCATAIRE	SALARIÉ						
TYPE DE CONTRAT OU DE STATUT	CDI (Contrat à Durée Indéterminée)			Gérant Salarisé	CDD (Contrat à Durée déterminée) Ou Contrat professionnel	Intérimaire	Intermittent du spectacle
PIÈCES JUSTIFICATIVES OBLIGATOIRES	pouvant justifier d'au moins 3 mois d'ancienneté	à venir ou ne pouvant pas justifier au moins 3 mois d'ancienneté	FRONTALIERS	avec au minimum 12 mois d'antériorité	avec une durée résiduelle à la date d'effet du bail de 8 mois ou plus	avec au minimum 12 mois d'antériorité	avec au minimum 12 mois d'antériorité
LE DERNIER AVIS D'IMPOSITION SUR LE REVENU OU DE NON-IMPOSITION						Obligatoire	
LES 3 DERNIERS BULLETINS DE SALAIRES	Obligatoire	Obligatoire (le nombre de bulletins en sa possession)	Obligatoire	Obligatoire	Obligatoire	Obligatoire	Obligatoire
LE CONTRAT DE TRAVAIL signé par les deux parties ou, à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonction envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai, ou arrêté de titularisation ou nomination pour les fonctionnaires ou certificat de position pour les militaires	Obligatoire	Obligatoire	Obligatoire		Obligatoire		
UN EXTRAIT K-BIS DATANT DE MOINS DE 3 MOIS ou extrait d'un original du registre des métiers de moins de 3 mois pour un artisan ou copie du certificat d'identification de l'INSEE, comportant les numéros d'identification, pour un travailleur indépendant, ou une carte professionnelle en cours de validité				Obligatoire			

LES 2 DERNIERS BILANS				Obligatoire		
TOUS LES CONTRATS DE MISSIONS SUR LES 6 DERNIERS MOIS OU ATTESTATION RÉCAPITULATIVE DES MISSIONS DESTINÉE À PÔLE EMPLOI					Obligatoire	
UN JUSTIFICATIF D'INSCRIPTION AU STATUT D'INTERMITTENT AUPRÈS DE PÔLE EMPLOI DEPUIS AU MOINS 24 MOIS						Obligatoire
PRÉCISIONS IMPORTANTES	Les fonctionnaires stagiaires sont considérés comme des contrats CDI (contrat à durée indéterminée)					La solvabilité sera vérifiée sur les 3 derniers mois d'une part et d'autre part au regard du revenu moyen net à payer avant imposition mensuelle ressortant sur le dernier avis d'imposition sur le revenu.  En l'absence de visibilité sur les 3 derniers mois, le dossier ne sera pas pris en charge.

SITUATION DU LOCATAIRE	NON SALARIÉ			RETRAITÉ	LOGEMENT DE FONCTION
	Indépendants (gérants non-salariés, commerçants, artisans)	Micro-entreprise (auto entrepreneur)	Profession libérale		
PIÈCES JUSTIFICATIVES OBLIGATOIRES	avec au minimum 12 mois d'antériorité	avec au minimum 12 mois d'antériorité	avec au minimum 12 mois d'antériorité		
LE DERNIER AVIS D'IMPOSITION SUR LE REVENU OU DE NON-IMPOSITION	Obligatoire	Obligatoire	Obligatoire	Obligatoire	
UN EXTRAIT K-BIS DU REGISTRE DU COMMERCE DATANT DE MOINS DE 3 MOIS POUR UNE ENTREPRISE COMMERCIALE ou extrait d'un original du registre des métiers de moins de 3 mois pour un artisan ou copie du certificat d'identification de l'INSEE, comportant les numéros d'identification, pour un travailleur indépendant, ou une carte professionnelle en cours de validité	Obligatoire	Obligatoire	Obligatoire		Obligatoire
LES 2 DERNIERS BILANS	Obligatoire				Obligatoire (Sauf pour les Administrations publiques)
DÉCLARATION DE RECETTES TRIMESTRIELLE OU MENSUELLE		Obligatoire			La solvabilité sera calculée sur la base des bénéfices réalisés sur les 2 derniers exercices
PRÉCISIONS IMPORTANTES	Tous les autres cas que ceux cités dans ce tableau (situation, type de contrat ou de statut, durées résiduelles ou d'antériorité) sont exclus.				

## 2.2. Appréciation de la Solvabilité du locataire et de la caution

L'agrément du Locataire sera différencié selon que le Locataire entre dans les lieux avant ou après la date de mise en garantie du Lot.

### 2.2.1. LOCATAIRES ENTRANT À LA DATE DE MISE EN GARANTIE DU LOT

#### IMPORTANT

Dans tous les cas d'appréciation de la solvabilité décrit dans le présent chapitre, au titre des garanties Protection Juridique Propriétaire bailleur, Loyers Impayés et Détériorations Immobilières, la solvabilité et les garanties ne seront définitivement acquises que si le Locataire s'est bien acquitté de son dépôt de garantie avant le premier terme impayé.

#### CAS GENERAL

Le Souscripteur s'engage avant l'établissement du bail à vérifier la Solvabilité du locataire et à respecter les règles en vigueur pour l'établissement d'un bail.

#### CALCUL DE LA SOLVABILITÉ

Dans le cas des résidences principales, le montant du Loyer charges et taxes prévus au bail doit représenter une part inférieure ou égale au taux d'effort prévu aux Dispositions Particulières (en pourcentage) des revenus nets à payer avant imposition du ou des Locataires, majorés des revenus complémentaires pris en compte dans le tableau ci-après.

Dans le cas des résidences secondaires, ce taux d'effort est fixé à 30%.

Dans le cas des Travailleurs non salariés ayant entre un et deux ans d'ancienneté, le taux d'effort est limité à 25%.

Rappel : seules les charges et taxes prévues au bail doivent être intégrées dans le calcul. Si aucune charge ni taxe ne figure sur le bail le calcul de solvabilité se fera exclusivement sur le Loyer hors charges et taxes.

Les revenus des différents Locataires peuvent se cumuler. Les revenus des différentes cautions peuvent se cumuler. Les revenus du ou des Locataires et les revenus de la ou des cautions ne se cumulent pas entre eux.

REVENUS COMPLÉMENTAIRES PRIS EN COMPTE	
TYPE DE REVENU	MODALITÉS DE PRISE EN COMPTE
13ème mois / prime de vacances	Uniquement si stipulé dans le contrat de travail
Heures Supplémentaires	Prise en considération uniquement si elles sont définies contractuellement
Revenus fonciers	100% des revenus fonciers nets après abattement sur le dernier avis d'imposition
Mutation professionnelle	Avis de mutation obligatoire
AAH (allocation aux adultes handicapés)	100% de l'allocation ou de la pension
Prestation compensatoire, pension alimentaire	100% de la prestation compensatoire ou pension alimentaire, uniquement si versée sous forme de rente justifiée par la copie du jugement
Arrêt maladie	Pris en considération uniquement si le Locataire est en CDI à 100% des versements de la CPAM et de la Caisse Complémentaire.
Pension d'invalidité viagère	100% de la pension
<p><b>Allocations</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- APL (aide personnalisée au logement)</li> <li>- Autres allocations logement (ALS, ...)</li> <li>- PAJE (prestation d'accueil jeune enfant)</li> <li>- CLCMG (complément du libre choix du mode de garde)</li> <li>- AF (allocation familiale)</li> <li>- ASF (allocation soutien familial)</li> <li>- AES (allocation éducation spécialisée)</li> <li>- APE (allocation parentale d'éducation)</li> <li>- CF (complément familial)</li> <li>- API (allocation parent isolé)</li> <li>- AJE : Allocation jeune enfant ;</li> <li>- AA : Allocation d'adoption de 0 à 3 ans ;</li> <li>- AFEAMA : Aide à la famille pour l'emploi d'une assistance maternelle agréée ;</li> <li>- AGED : Allocation de garde à domicile (de 0 à 6 ans)</li> <li>- AAH : Allocation aux adultes handicapés (de 1 à 5 ans après avis COTOREP) ;</li> </ul>	Pris en considération maximum de 50% du montant de l'allocation sous réserve qu'elle soit dûment justifiée à la signature du bail.

### EXCLUSIONS

Autres allocations non listées ci-dessus  
 Pôle emploi (Sauf pour les bénéficiaires dispensés de recherche)  
 Prime d'activité  
 RSA  
 Dossier avec saisie sur salaire

### CAS PARTICULIER : LES COLOCATIONS

La solvabilité d'une Colocation, appréciée au moment de la signature du bail, est calculée sur l'ensemble des ressources, selon les critères définis aux conditions générales, pour chacun des colocataires.

Cas de départ d'un ou plusieurs colocataires

#### 1) Cas d'un Locataire sortant non remplacé :

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires dont les ressources sont nécessaires pour atteindre la solvabilité, telle que définie aux conditions générales, la garantie cessera à la fin de la solidarité légale. A défaut de clause de solidarité prévue au bail de location, la garantie cessera au plus tard 6 mois à compter de la fin du préavis du ou des

Locataires sortants sauf accord exprès de l'Assureur.

#### 2) Cas d'un Locataire sortant remplacé :

En cas de remplacement d'un ou plusieurs colocataires par substitution ou nouvel avenant au bail, une nouvelle étude de solvabilité sera obligatoire. La solvabilité sera calculée sur la base du cumul des ressources communiquées par le nouvel entrant et celles du ou des Locataires en place fournies au moment de la signature du bail initial. La garantie ne sera acquise que si les ressources cumulées répondent aux critères de solvabilité prévus aux Conditions Générales et aux Dispositions Particulières.

A défaut, la garantie cessera au plus tard 6 mois à compter de la fin du préavis du ou des Locataires sortants.

### IMPORTANT

- Si plusieurs cautions sont nécessaires pour atteindre le seuil de solvabilité alors le montant du loyer, charges et taxes du Locataire ne devra pas excéder 50% des revenus nets de chacune des cautions.
- Les revenus du ou des Locataires et les revenus de la ou des cautions ne se cumulent pas. Les revenus des différentes cautions peuvent être cumulés.

## CAS PARTICULIER : LES ÉTUDIANTS OU APPRENTIS (CAUTION EXIGÉE)

Si le Locataire est un étudiant ou un apprenti, le lot ne pourra être mis en garantie que si le Locataire présente une caution solvable.

Pour les étudiants :

- Copie de la carte étudiant ou certificat de scolarité pour l'année en cours délivré par l'Éducation Nationale ou toute confirmation d'inscription par email à l'année suivante avant le 30 septembre.

En complément pour les étudiants en stage :

- contrat de stage ou, à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonction envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai.

Pour les apprentis:

- contrat d'apprentissage

Pour les garants (se reporter à la liste des pièces en fonction du statut, tel que défini au chapitre 2.1 de la Partie I) :

- Le dossier de chaque caution devra réunir les mêmes pièces que celles du dossier du Locataire.
- Le dossier devra aussi comporter un engagement de caution, dans le respect de la législation en vigueur. Un acte d'engagement est obligatoire par caution, même si elles sont mariées sous le régime de la communauté.
- Le montant du loyer, charges et taxes du Locataire ne devra pas excéder 33% des revenus nets à payer avant imposition de la caution ou des cautions.
- Les prestations et allocations ne doivent pas entrer dans le calcul de la solvabilité de la caution.

NB : Les garants Intérimaires, Intermittents du spectacle, autoentrepreneur, CDD et CDI en période d'essai ainsi que les garants personne morale (sauf celles ayant une caution délivrée par Garantme) ne pourront pas être acceptés.

En cas de Colocation entre un étudiant ou un apprenti et un salarié, ce dernier devra présenter la solvabilité requise (Pas de possibilité de prendre de garant)

### Montant du loyer + charges et taxes

≤

37% x (le montant du Revenu net à payer avant imposition du ou des Locataires + allocations/pensions)

## CAS PARTICULIER : RÉSIDENCES SENIORS

Le Souscripteur s'engage avant l'établissement du bail, à constituer un dossier complet du Locataire, à vérifier sa solvabilité et à respecter les règles en vigueur pour l'établissement d'un bail.

Le Souscripteur constitue le dossier de solvabilité et donne l'agrément du Locataire après avoir vérifié si le restant à vivre est conforme au Contrat et en appliquant les règles de calcul pour déterminer le restant à vivre. L'Assureur peut demander des contrôles des dossiers sur la base d'un échantillonnage et également un contrôle a posteriori de la Solvabilité du locataire dans le cadre de la gestion du sinistre.

### 1) Composition du dossier du (des) locataire(s) :

- Une pièce justificative d'identité en cours de validité, comportant la photographie et la signature du titulaire (carte nationale d'identité, permis de conduite, passeport, titre de séjour),
- Les preuves de la solvabilité du ou des Locataires.

### 2) Calcul de la solvabilité et l'agrément des locataires :

Niveau d'endettement des candidats Locataires : ce niveau d'endettement est fixé en fonction d'un restant à vivre calculé de la manière suivante : total des revenus déduction faite des charges. Les revenus pris en compte à condition d'être justifiés, sont les retraites, les pensions, les salaires, les revenus fonciers ainsi que les revenus mobiliers. Les charges prises en compte à conditions d'être justifiées sont les emprunts immobiliers, les emprunts à la consommation, tous les impôts et taxes dont le candidat Locataire est redevable. Une déclaration sur l'honneur sur l'exactitude des informations données sera demandée aux candidats Locataires. Pour que le Locataire ou le couple soit agréé, ce restant à vivre doit être :

- pour un couple au minimum de 800€/mois et un revenu minimum de 1 500 €/mois.
- pour une personne seule au minimum de 600€/mois et un revenu minimum de 1 200 €/mois.

### IMPORTANT

L'Assureur renonce au défaut de solvabilité pour le cas général et les résidences seniors, si cumulativement :

- le Locataire s'est acquitté de son dépôt de garantie avant le 1er terme impayé,
- le lot a fait l'objet d'une cotisation au titre du présent Contrat GLI, sur les 12 derniers mois sans interruption,
- le Locataire s'est acquitté du montant du Loyer charges et taxes au mois le mois pendant 12 mois consécutifs avant le 1er terme impayé.

## CAS PARTICULIER : LOCATIONS DE COURTE OU MOYENNE DUREE

Le Souscripteur s'engage avant l'établissement du bail, à constituer un dossier complet du Locataire, à vérifier sa solvabilité et à respecter les règles en vigueur pour l'établissement d'un bail. L'Assureur peut demander des contrôles des dossiers sur la base d'un échantillonnage et également un contrôle a posteriori de la Solvabilité du locataire dans le cadre de la gestion du sinistre.

### 1) Composition du dossier du (des) locataire(s) :

- Une pièce justificative d'identité en cours de validité, comportant la photographie et la signature du titulaire (carte nationale

- d'identité, permis de conduite, passeport, titre de séjour),  
- Les preuves de la solvabilité du ou des Locataires.

## 2) Calcul de la solvabilité et l'agrément des locataires :

### 2.1) Locations de courte durée

L'appréciation de la solvabilité s'effectue librement par le Souscripteur. Conformément au mandat de gestion qui lui est confié, l'administrateur de biens s'engage à obtenir les garanties nécessaires concernant la Solvabilité du locataire lors de la conclusion du bail.

Le dépôt de garantie prévu au bail ne pourra être inférieur à 50% du montant du Loyer hors charges et taxes sur toute la durée du bail.

### 2.1) Locations de moyenne durée

Le montant du Loyer charges et taxes prévus au bail doit représenter une part inférieure ou égale au taux d'effort prévu aux Dispositions Particulières (en pourcentage) des ressources, quelle qu'en soit la nature, du ou des Locataires.

Le dépôt de garantie prévu au bail ne pourra être inférieur à 2 mois de Loyer hors charges et taxes.

- Le bail devra comprendre une clause résolutoire de plein droit.
- Le bail devra comporter une clause de solidarité et d'indivisibilité du paiement des loyers, charges et taxes conforme à la législation en vigueur.
- Il devra être paraphé sur toutes les pages, daté et signé par le Souscripteur ou l'Assuré.
- Il devra être paraphé et signé par tous les Locataires dont les revenus ont compté dans le calcul de la solvabilité.

## 2.2.2. LOCATAIRES EN PLACE A LA DATE DE MISE EN GARANTIE DU LOT

### IMPORTANT

Dans tous les cas d'appréciation de la solvabilité décrits dans les présentes conditions générales, au titre des garanties Protection Juridique Propriétaire bailleur, Loyers Impayés et Détériorations Immobilières, la solvabilité et les garanties ne seront définitivement acquises que si le Locataire s'est bien acquitté de son dépôt de garantie avant le premier terme impayé.

### LOT PRÉCÉDEMMENT ASSURÉ

Le Souscripteur devra prouver que le lot était assuré et qu'il était à jour de l'intégralité de ses loyers, charges et taxes au moment de la mise en garantie.

### LOT PRÉCÉDEMMENT NON ASSURÉ

Le Locataire doit être à jour de l'intégralité de ses loyers charges et taxes au moment de la mise en garantie et justifier du bon acquittement des loyers charges et taxes au mois le mois, sans Incident de paiement quel qu'en soit le motif, pendant les 6 derniers mois avant la mise en garantie.

A défaut, le Locataire doit présenter un dossier complet répondant aux conditions de solvabilité définies au chapitre 2.2.1 de la Partie I.

### IMPORTANT

L'Assureur renonce au défaut de solvabilité pour les chapitres 2.2 de la Partie I si cumulativement :

- Le Locataire s'est acquitté de son dépôt de garantie avant le 1er terme impayé,
- le lot a fait l'objet d'une cotisation au titre du présent Contrat GLI sur les 12 derniers mois sans interruption,
- le Locataire s'est acquitté du montant du Loyer charges et taxes au mois le mois pendant 12 mois consécutifs avant le 1er terme impayé.

## 2.2.3. CONTRÔLE DE L'ASSUREUR

Sans réception d'un agrément délivré par l'Assureur, ce dernier se réserve un contrôle a posteriori du dossier du Locataire et en particulier

de sa solvabilité, au moment de la déclaration de sinistre. S'il s'avérait que les pièces transmises étaient erronées ou fausses, l'Assureur pourra opposer une déchéance de garantie, si le Souscripteur n'a pas respecté les règles contractuelles d'agrément du Locataire. Dans ce cas le Souscripteur ne pourra réclamer le remboursement de la cotisation d'assurance et devra rembourser toutes les indemnités déjà perçues si la détection de l'anomalie survenait postérieurement à la prise en charge d'un sinistre.

### 2.3. Délai de carence

Si un délai de carence est prévu aux Dispositions Particulières, tout sinistre survenu durant ce délai ne pourra faire l'objet d'une prise en charge.

## 3. Garantie des loyers, charges et taxes impayés

La garantie n'est acquise à l'Assuré que si elle est mentionnée aux Dispositions Particulières.

### 3.1. Nature de la garantie

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait du non-paiement total ou partiel par le Locataire, des loyers, charges et taxes prévus au bail de lots immobiliers dont la gestion est confiée au Souscripteur dans les limites mentionnées aux Dispositions Particulières.

Les pertes pécuniaires se composent :

- des loyers, charges, taxes, dus par le Locataire et prévus dans le Contrat de location ;
- des indemnités d'occupation fixées par le Tribunal,
- des commandements de payer et de tous les frais de procédure engagés à l'initiative de la Compagnie, à l'exclusion des frais de garde meubles ;

Par extension, l'Assureur garantit également, en cas de décès du Locataire, le remboursement des loyers hors charges et taxes jusqu'à récupération des locaux, dans la limite de 4 mois maximum.

### 3.2. Montant de la garantie

En aucun cas l'indemnité de l'Assureur ne pourra excéder par sinistre et par lot le montant mentionné aux Dispositions Particulières.

Lorsque le sinistre est constitué exclusivement par une ou plusieurs régularisations de charges et taxes, alors le montant de la garantie sera plafonné à 500 euros.

### 3.3. Franchise

A l'occasion de chaque sinistre et quel qu'en soit le montant, l'Assuré conservera à sa charge une franchise égale au montant mentionné aux Dispositions Particulières exprimé en euros ou calculé sur la base du dernier Loyer charges et taxes comprises appelé. Cette franchise sera déduite du premier règlement.

### 3.4. Durée de la garantie

L'Assureur s'engage à rembourser à l'Assuré, par l'intermédiaire du Souscripteur, les pertes pécuniaires successives telles que définies au chapitre 3.1 ci-dessus.

La durée d'indemnisation est composée des défaillances successives.

Elle ne peut excéder la durée mentionnée aux Dispositions Particulières à compter du premier terme impayé, ce dernier correspondant à la première défaillance.

Toutefois si une assignation à l'initiative de l'Assureur a été signifiée au Locataire antérieurement à ladite résiliation, l'Assureur prendra en charge la totalité des frais de procédure dans les limites contractuelles et assurera le suivi de la procédure jusqu'à la récupération du bien. Le commandement de payer signifié avant la résiliation fera également l'objet d'un règlement.

### 3.5. Fin de garantie

Les indemnités cesseront :

- A l'expiration de la période d'indemnisation ;
- A l'arrivée du terme de la garantie ;
- Dès l'expulsion du Locataire par l'huissier soit à la reprise des lieux soit à la date de récupération des meubles par le Locataire expulsé dans le délai légal soit à la date de la décision du juge de



l'exécution ; - A compter du jour où l'Assuré ou le Souscripteur a été remboursé intégralement de sa dette en principal et frais ; - A la date de résiliation du mandat de gestion initialement donné au Souscripteur ; - En cas de suspension du paiement des loyers consécutive à des dispositions d'ordre général prises par une assemblée ou un organisme représentant les Locataires ; - En cas de non-respect par l'Assuré de ses obligations légales ou contractuelles.

### 3.6. Obligations du Souscripteur

Les loyers, charges et taxes doivent être payés par le Locataire dans les délais et formes prévus au bail.

#### 3.6.1. A LA DÉCLARATION DE SINISTRE

A défaut de paiement par le Locataire, le Souscripteur devra impérativement :

Au plus tard dans les 45 jours suivant la date d'exigibilité du loyer impayé (exemple : Pour un loyer dû le 1er janvier, la déclaration devra être faite avant le 15 février) :

- envoyer au Locataire, une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception de régler sous 8 (huit) jours en rappelant le montant exact des sommes dues, ainsi que la clause résolutoire prévue au bail ;
- envoyer simultanément et au plus tard dans les 60 jours suivant la date d'exigibilité du loyer impayé à l'Assureur la déclaration complète via le formulaire en ligne <https://console.garantme.fr>.

#### IMPORTANT

Le non-respect des délais précités entraînera une diminution de l'indemnité contractuelle égale au retard constaté.

#### 3.6.2. APRÈS LA DÉCLARATION DE SINISTRE

Le Souscripteur devra adresser à l'Assureur mensuellement après la 1ère déclaration un extrait du compte actualisé du Locataire faisant apparaître tous les versements effectués à l'exception de ceux de l'Assureur.

**Le Souscripteur devra adresser à l'Assureur l'état définitif de la dette locative dans les quatre-vingt-dix jours du départ du Locataire. Le non-respect du délai précité entraînera une diminution de l'indemnité contractuelle égale au retard constaté.**

Le Souscripteur devra prévenir l'Assureur de toute modification dans la situation matérielle du Locataire qui pourrait faire évoluer le recouvrement et le type de contentieux mis en place.

Tous les versements effectués pour le compte du Locataire à l'exception de ceux de l'Assureur s'imputent toujours sur la dette que le locataire a le plus intérêt à payer puis sur la plus ancienne.

Le Souscripteur devra alors rembourser à l'Assureur sous 15 jours le montant des indemnités déjà perçues, sous peine d'action en répétition de l'indu.

**L'Assuré ou le Souscripteur s'engage à ne pas transiger directement avec le Locataire ou la caution sans l'accord écrit de l'Assureur. A défaut l'Assuré ou le Souscripteur sera tenu au remboursement intégral de toutes les sommes versées ou engagées par l'Assureur.**

#### 3.6.3. LE CONTENU DE LA DÉCLARATION DE SINISTRE

Elle se compose :

- de l'Etat civil complet de l'Assuré : nom, prénom, date et lieu de naissance, nationalité, profession et adresse complète ;
- de la copie intégrale du bail comprenant une clause résolutoire de plein droit et le cas échéant l'acte de cautionnement ;
- de l'extrait de compte détaillé du Locataire ;
- d'une copie du mandat de gérance avec identité complète du bailleur ;
- de la copie du courrier de mise en demeure ainsi que les justificatifs de l'envoi du recommandé et les correspondances échangées avec le Locataire ;
- du dossier complet du Locataire tel que prévu aux chapitres 2.1 et suivants de la Partie I et le cas échéant celui de la caution ;

- de la sommation à la caution ;
- du justificatif du règlement du dépôt de garantie.

**Faute pour le Souscripteur d'envoyer une déclaration de sinistre complète à l'Assureur, ce dernier opérera une carence d'indemnité proportionnelle au retard constaté entre la date de réception de la déclaration de sinistre et la réception de la ou des pièces rendant la déclaration complète.**

### 3.7. Règlement des indemnités

L'Assureur s'engage à indemniser le Souscripteur pour le compte de l'Assuré comme suit :

#### 3.7.1. PREMIER RÈGLEMENT

Le premier règlement interviendra 5 jours ouvrés après la déclaration d'impayé reçue complète. Elle prendra en compte les impayés dès le premier mois dans les conditions du Contrat GLI.

#### 3.7.2. RÈGLEMENTS SUIVANTS

Les règlements suivants interviendront mensuellement à terme échu jusqu'à expiration et/ou épuisement de la garantie, après réception de l'extrait de compte actualisé du Locataire faisant apparaître le détail des sommes dues et versées par ce dernier.

**Les règlements interviendront déduction faite des acomptes que le Locataire ou sa caution pourraient avoir versées entre les mains de l'Assuré ou du Souscripteur au cours de la période couverte par l'indemnité.**

Le dépôt de garantie sera déduit de la dernière quittance, sauf à prouver que ce dernier a servi à couvrir des frais d'entretien, ou des détériorations dues par le Locataire et supérieures au montant maximum de garantie.

Les règlements s'effectueront contre quittance subrogative.

### 3.8. Exclusions

**Outre les exclusions générales prévues au chapitre 1 de la Partie I, le Contrat GLI ne garantit pas :**

- Le dépôt de garantie impayé ;
- Les frais d'agence, les honoraires de location ;
- Les clauses pénales ;
- Les frais de relance, les frais d'envoi ;
- Les frais de rejet bancaire ;
- Le non-paiement des loyers charges et taxes par un Locataire qui est en incident de paiement au moment de la date de prise d'effet du Contrat GLI ;
- Le non-paiement des loyers charges et taxes dont le montant mensuel excède 2 500 euros à la date de mise en garantie du lot ;
- Le non-paiement des charges, taxes et les régularisations de charges et taxes relatives aux années antérieures à la prise d'effet du Contrat GLI ;
- Le non-paiement des régularisations de consommation d'eau supérieures à 400 euros ;
- Les intérêts de retard mis conventionnellement à la charge du Locataire ;
- le non-paiement des loyers charges et taxes lorsque ce non paiement provient de l'impossibilité pour le Locataire d'accéder à son logement par mesure administrative ;
- Le non-paiement des loyers charges et taxes lorsque ce non paiement est la conséquence d'une grève généralisée sur une commune, un département, ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation de Locataires représentative et reconnue
- Le non-paiement des loyers charges et taxes légitimé par une suspension collective du paiement des loyers provenant d'une autorité légale, qu'il s'agisse d'une dispense ou d'un report total ou partiel, temporaire ou définitif ;
- Les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non versement ou de la non-restitution des fonds, espèces ou valeurs reçus par le Souscripteur, ses collaborateurs ou ses préposés ;
- Les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non-respect par l'Assuré ou par son mandataire des obligations légales ou contractuelles à l'égard du Locataire ;

- Les défaillances du Locataire postérieures à la résiliation du présent Contrat GLI.

Le Contrat GLI ne s'applique pas aux cas suivants :

- Les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, en vertu des articles L.511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;
- Les lots pour lesquels le Souscripteur n'assume pas ou plus la gestion ;
- Les baux commerciaux, ruraux et artisanaux ;
- Les logements d'habitation loués à une personne morale sauf accord exprès de l'Assureur ;
- Les locaux pour lesquels le Locataire serait le conjoint (marié ou pacsé), le concubin, un ascendant, un descendant ou un collatéral du propriétaire ou du Souscripteur ;
- Les locaux loués au personnel d'ambassades, de consulats et aux diplomates en général.

## 4. Garantie des détériorations immobilières

La garantie n'est acquise à l'Assuré que si elle est mentionnée aux Dispositions Particulières.

### 4.1. Nature de la garantie

L'Assureur s'engage à indemniser l'Assuré des détériorations immobilières causées par le Locataire aux biens immobiliers ainsi qu'aux équipements désignés dans le Bail dont le locataire a la jouissance exclusive et devenus immobilier par destination, et constatées à son départ par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par huissier, dans les conditions et limites prévues aux présentes Conventions Spéciales.

Pour les Locataires se trouvant dans les lieux avant la signature du contrat et dont la location n'a pas été précédée d'un état des lieux, ces derniers seront considérés comme étant en bon état lors de la prise de possession, et ce en vertu de l'article 1731 du Code civil.

En l'absence d'état des lieux de sortie contradictoire, le propriétaire ou son mandataire fera établir dans un délai de 8 jours maximum après la sortie du Locataire un constat par un huissier.

#### IMPORTANT

En cas d'absence d'état des lieux de sortie opposable au Locataire (contradictoire ou dressé par huissier de justice et établi dans les délais impartis au contrat), la garantie de l'Assureur n'interviendra pas.

La garantie se compose aussi :

- des frais d'état des lieux de sortie établi par huissier, qui sont pris en charge à concurrence de 170 euros maximum par sinistre.
- des pertes pécuniaires consécutives au temps matériellement nécessaire, à dire d'expert, pour effectuer les travaux pris en charge par l'Assureur et nécessaires à la remise en état par des professionnels, dans une limite d'un mois de loyer.

### 4.2. Montant de la garantie

L'indemnité due par l'Assureur est limitée par sinistre au montant mentionné aux Dispositions Particulières, quelle que soit la nature des lots.

### 4.3. Franchise

A l'occasion de chaque sinistre et quel qu'en soit le montant, l'Assuré conservera à sa charge une franchise égale au montant mentionné aux Dispositions Particulières exprimé en euros ou calculé sur la base du Loyer charges et taxes comprises.

A défaut de dépôt de garantie prévu au bail, une franchise supplémentaire de 1 mois de Loyer charges et taxes comprises sera déduite.

#### IMPORTANT

Dans tous les cas, la garantie de l'Assureur n'interviendra

qu'après épuisement du dépôt de garantie.

### 4.4. Prise d'effet de la garantie

La garantie prend effet lors du départ constaté du Locataire.

### 4.5. Obligation du Souscripteur

#### 4.5.1. LA PHASE PRÉ-CONTENTIEUSE

Si à l'occasion de l'établissement de l'état des lieux contradictoire ou du constat dressé par l'huissier, le Souscripteur constate des détériorations immobilières des biens immobiliers, il adressera sous un mois au Locataire et à la caution une lettre recommandée avec accusé de réception lui réclamant le montant des réparations conforme au devis établi par une entreprise choisie par le Souscripteur. L'Assureur pourra faire contrôler par un expert de son choix, ledit devis.

A défaut de règlement par le Locataire ou la caution dans les vingt jours qui suivent l'envoi de cette lettre recommandée, le Souscripteur adressera à l'Assureur un dossier complet de sinistre.

**Dans un délai de 90 jours maximum suivant l'état des lieux de sortie, le Souscripteur devra transmettre à la Compagnie un état définitif de la dette.**

#### IMPORTANT

Le non-respect du délai précité entraînera une diminution de l'indemnité contractuelle égale au retard constaté.

#### 4.5.2. CONTENU DE LA DÉCLARATION DE SINISTRE

- Le formulaire de déclaration de sinistre dûment complété ;
- Etat civil complet de l'Assuré : nom, prénom, date et lieu de naissance, nationalité, profession et adresse complète ;
- La copie intégrale du bail et le cas échéant l'acte de cautionnement ;
- la copie de la lettre de résiliation du bail et la réponse faite par le Souscripteur ;
- Le dossier complet du Locataire, tel que prévu aux chapitres 2.1 et suivants de la Partie I ;
- Les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou dressés par huissier ;
- La copie de la lettre recommandée de mise en demeure ainsi que les correspondances échangées entre le Locataire et l'Assuré ou le Souscripteur ;
- Tous les documents ou renseignements sur la situation du Locataire qui permettent l'appréciation du risque et le recouvrement de la dette ;
- Un devis détaillé des réparations ;
- Le justificatif de la date de construction ou de la dernière réfection du lot sinistré, afin d'évaluer le taux de vétusté applicable ;
- Le décompte définitif du Locataire justifiant les sommes retenues.

**L'Assuré ou le Souscripteur s'engage à ne pas transiger directement avec le Locataire ou la caution sans l'accord écrit de l'Assureur. A défaut, l'Assuré ou le Souscripteur sera tenu au remboursement intégral de toutes les sommes versées ou engagées par l'Assureur.**

**Si le Souscripteur n'a pas transmis à l'Assureur une déclaration de sinistre complète, et que l'Assureur ne peut pas, de ce fait, évaluer le sinistre et la responsabilité du Locataire, l'Assureur pourra opposer une déchéance de garantie au Souscripteur**

### 4.6. Règlement des indemnités et modalité de calcul

L'Assureur se réserve le droit de missionner une société spécialisée avant l'exécution des travaux, quels qu'en soient les conséquences ou le montant. L'Assureur versera au Souscripteur, au plus tard dans les quinze jours qui suivent la réception du décompte définitif de la dette, l'indemnité déduction faite :

- en présence de justificatifs de la vétusté, celle-ci sera calculée sur la base légale ou à défaut de 6% par an et sera appliquée à partir de la date de construction ou de la dernière réfection ;
- en l'absence de justificatif de réfection, la déduction de la vétusté maximum légale sera appliquée, ou à défaut, le taux appliqué sera de 50% maximum ;
- de la franchise prévue au chapitre 3.3 de la Partie I ;

- du dépôt de garantie ;
- des acomptes versés directement par le Locataire ou la caution au souscripteur ou à l'Assuré.

Il est convenu que si les travaux de remise en état sont exécutés par le propriétaire lui-même, l'Assureur prendra en compte les seules factures acquittées des matériaux et fournitures nécessaires.

#### 4.7. Exclusions

**Outre les exclusions générales prévues au chapitre 1 de la Partie I et les exclusions prévues dans la garantie des loyers, le Contrat GLI ne garantit pas :**

- Les dommages normalement couverts par un contrat "multirisque habitation" selon les dispositions de l'article 7-g de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- Le défaut d'entretien ou l'usure normale des biens immobiliers et embellissements (exemple : nettoyage, peinture, parquet, moquette, papier peint...);
- Les dommages causés aux biens mobiliers qui peuvent être enlevés ou démontés sans les détériorer ou sans détériorer leur support à l'exception du mobilier par destination (exemple : éléments intégrés des cuisines et salles de bain);
- Les dommages causés aux piscines, sauna et jacuzzi ;
- Les dommages causés aux appareils électroménagers des cuisines équipées ;
- Le vol des biens mobiliers et/ou immobiliers ;
- Les dommages matériels causés par la transformation des locaux, suite à des travaux autorisés ou effectués par le propriétaire ;
- Le défaut d'entretien et/ou dommages causés aux aménagements extérieurs, aux espaces verts, arbres et autres plantations, aux éléments de clôture et de fermeture des terrains privés ;
- Les frais de remplacement de serrure ou d'utilisation d'un serrurier, à l'exception de ceux consécutifs à l'exécution d'une décision judiciaire ;
- Les détériorations subies dans le cadre d'un contrat de bail exclus du Chapitre 1 de la Partie I du présent Contrat ;
- Les dommages qui seraient la conséquence d'une occupation non désirée par des personnes n'étant pas partie au bail ;
- Les dommages aux parties communes ; Les dommages causés aux équipements électroménagers ;
- Pour les dommages indemnifiables par la garantie Multirisque de l'Immeuble loué ;
- Les frais de nettoyage et d'entretien au sens du décret n° 87-712 du 26 août 1987 ;
- Les dommages occasionnés par un vice, un défaut ou une malfaçon relatifs au bâtiment et non imputable au Locataire ;
- Les dommages causés par l'humidité, la condensation ou la buée.

#### 5. Exclusions communes

Indépendamment des exclusions particulières à chaque garantie, le Contrat GLI ne garantit jamais :

- Les dommages causés ou provoqués par la faute intentionnelle ou dolosive de toute personne assurée ou avec sa complicité (si le Contrat GLI a été souscrit par une personne morale, sont exclus les dommages intentionnellement causés ou provoqués par les mandataires sociaux ou le personnel de direction de la personne morale assurée) ;
- Les dommages causés par les événements suivants : Guerre étrangère ; Guerre civile, révolution, mutinerie militaire ; Eruption de volcan, tremblement de terre, inondation, raz de marée, effondrement, glissement et affaissement de terrain, avalanche ou autre cataclysme ;
- Les dommages causés en temps de guerre par des engins de guerre ou après la date légale des hostilités par les engins de guerre dont la détention est interdite et dont l'Assuré ou les propriétaires dont il est civilement responsable seraient sciemment possesseurs ou détenteurs, ainsi que ceux qui seraient causés par la manipulation volontaire d'engins de guerre par les personnes assurées ;
- Les dommages d'origine nucléaire ou causés par toute source de rayonnements ionisants ;
- Les dommages occasionnés par saisie, réquisition, embargo, confiscation, capture, destruction, ordonnés par tout gouvernement ou autorité publique ;

- Les dommages résultant de la détention ou de l'utilisation d'armes à feu ou d'explosifs ;
- Les amendes et les frais qui se rapportent aux dommages ou à leurs conséquences ;
- La conséquence d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât des eaux, d'un vol ou de tout dommage portant atteinte à la solidité de l'immeuble ;
- Les conséquences de dommages résultant d'actions concertées ou non, de terrorisme, d'attentat, de sabotage ou de vandalisme.

#### 6. Formation, durée et résiliation du Contrat GLI

##### 6.1. Déclarations obligatoires

###### 6.1.1. LORS DE LA SOUSCRIPTION

Le Contrat GLI ainsi que le montant de la cotisation sont établis en fonction des documents transmis par le Souscripteur au courtier des réponses aux questions posées par le courtier au Souscripteur. Au vu de ces seuls éléments déclaratifs, l'Assureur apprécie les risques qu'il prend en charge.

Le Souscripteur doit donc répondre exactement à ces questions sous peine des sanctions du chapitre 3.2 de la Partie I.

###### 6.1.2. EN COURS DE CONTRAT

Sous peine de déchéance le Souscripteur ou à défaut l'Assuré doit, sauf cas fortuit ou de force majeure déclarer à l'Assureur par lettre recommandée, dans un délai de 15 jours où il en a eu connaissance, les circonstances nouvelles qui ont pour effet soit d'aggraver le risque soit d'en créer de nouveaux et rendent de ce fait inexacts ou caduques les réponses faites à l'Assureur notamment dans le formulaire de déclaration.

Toutefois, la déchéance pour déclaration tardive au regard du délai de 15 jours ne peut être opposée à l'Assuré que si l'Assureur établit que le retard dans la déclaration lui a causé un préjudice. En cas d'aggravation du risque en cours de Contrat GLI, telle que, si les circonstances nouvelles avaient été déclarées lors de la conclusion ou du renouvellement du Contrat GLI, l'Assureur n'aurait pas contracté ou ne l'aurait fait que moyennant une cotisation plus élevée, l'Assureur pourra conformément à l'article L.113-4 du Code :

- Soit résilier le Contrat GLI ;
- Soit proposer un nouveau montant de cotisation.

Si dans un délai de 30 jours le Souscripteur ou l'Assuré ne donne pas suite à la proposition de l'Assureur l'informant de la faculté de résiliation ou la refuse expressément, l'Assureur pourra résilier le Contrat GLI au terme de ce délai.

##### 6.2. Sanctions

Toute réticence, fausse déclaration intentionnelle, toute omission ou inexactitude dans la déclaration du risque est sanctionnée par :

- Si la mauvaise foi de l'Assuré est établie, la nullité du Contrat GLI (même si elle a été sans influence sur le sinistre) dans les conditions prévues par l'article L.113-8 du Code.
- Si la mauvaise foi de l'Assuré n'est pas établie et qu'elle est constatée : - avant sinistre : par une augmentation de cotisation ou la résiliation du Contrat GLI ; - après sinistre : par une réduction d'indemnité du sinistre en proportion des cotisations payées par rapport aux cotisations qui auraient été dues si l'Assuré avait déclaré exactement et complètement le risque dans les conditions prévues par l'article L.113-9 du Code.

Le tarif pris pour base de cette réduction est, selon le cas, celui applicable soit lors de la souscription du Contrat GLI, soit au jour de l'aggravation du risque ou, si celui-ci peut être déterminé lors de la dernière échéance précédant le sinistre.

##### 6.3. Déclaration des éléments variables

Le Souscripteur pourra demander un agrément pour s'assurer de la solvabilité des Locataires.

Selon la fréquence mentionnée aux Dispositions Particulières, le souscripteur informe l'assureur mensuellement ou trimestriellement des nouveaux propriétaires qu'il souhaite voir garantis et de ceux qui doivent être exclus de l'assurance, notamment pour les locaux dont il n'assume plus la gestion.

Dans l'un ou l'autre cas, le souscripteur communique à l'assureur impérativement avant le 10 du mois qui suit la période de garantie la liste des lots assurés, comprenant les noms et prénoms des propriétaires, les noms et prénoms des locataires, l'adresse complète des lots garantis, le montant du loyer, charges et taxes, et le montant total de la prime.

La garantie ne sera acquise que si les deux conditions suivantes sont respectées :

- une attestation de garantie devra être reçue par le Souscripteur dans les délais énoncés ci-dessus ;
- le paiement des cotisations doit être joint aux bordereaux pour la période de référence.

#### 6.4. Autres assurances

Si les événements, les risques et les conséquences dommageables garantis par le présent Contrat GLI sont ou viennent à être couverts par un autre contrat d'assurance, le Souscripteur ou l'Assuré doit en faire la déclaration par lettre recommandée conformément aux dispositions de l'article L.121-4 du Code.

#### 6.5. Formation et prise d'effet du Contrat GLI

Le Contrat GLI est formé dès l'accord des parties.

Il prend effet à la date indiquée aux Dispositions Particulières sous réserve de la réception du bordereau fixant la liste des lots assurés et de la prime afférente dans le mois suivant la date d'effet dudit Contrat GLI.

##### IMPORTANT

Exception à la prise d'effet :

Les garanties du Contrat GLI sont sans effet :

- lorsqu'une interdiction de fournir un contrat ou un service d'assurance s'impose à l'Assureur du fait de sanction, restriction ou prohibition prévues par les lois et règlements,
- ou
- lorsque les biens et/ou les activités assurés sont soumis à une quelconque sanction, restriction, embargo total ou partiel ou prohibition prévus par les lois et règlements.

#### 6.6. Durée du Contrat GLI

Le Contrat GLI est conclu pour une durée d'un an et reconduit chaque année par tacite reconduction sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties au moins deux mois avant la date d'échéance principale, dans les formes prévues ci-après et conformément à l'article L.113-12 du Code.

#### 6.7. Résiliation du Contrat GLI

##### 6.7.1. LE CONTRAT GLI PEUT EN OUTRE ÊTRE RÉSILIÉ DANS LES CAS ET CONDITIONS FIXÉES CI-APRÈS :

###### PAR LE SOUSCRIPTEUR

- En cas de diminution du risque, si l'Assureur refuse de réduire la prime en conséquence (art. L.113-4 du Code) ;
- En cas de résiliation par l'Assureur d'un autre de ses contrats. La résiliation ne peut intervenir que dans le mois qui suit cette dernière ; elle prend effet un mois après la notification à l'Assureur (art. R.113-10 du Code) ;
- En cas de majoration de prime par la clause de révision de cotisation ;
- En cas de transfert du portefeuille de l'Assureur dans le délai d'un mois à compter de la publication de l'avis de transfert au Journal Officiel (art. L.324-1 du Code).

###### PAR L'ASSUREUR

- En cas de non-paiement des cotisations (art. L.113-3 du Code) ;
- En cas de non retour dans les 90 jours suivant la

souscription, des Dispositions Particulières signées par le Souscripteur ;

- En cas d'absence de lot en garantie et de règlement des primes sur 12 mois ;
- En cas d'aggravation du risque (art. L.113-4 du Code) ;
- En cas de retrait non justifié de 30% ou plus des lots garantis, à l'échéance ou en cours de Contrat GLI ;
- En cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque à la souscription ou en cours de Contrat GLI (art. L.113-9 du Code) ;
- En cas de déchéance des droits à indemnités prévue aux Conventions Spéciales ;
- Après sinistre (art. R.113-10 du Code). Dans ce cas le Souscripteur a alors le droit de résilier les autres contrats souscrits par ses soins auprès de la Compagnie dans un délai d'un mois à compter de la notification de cette résiliation.

###### PAR L'ASSUREUR OU LE SOUSCRIPTEUR

- A l'échéance principale, moyennant un préavis de 2 mois (art. L.113-12 du Code)
- En cas de transfert de propriété des biens assurés par suite de leur aliénation ou de décès de l'Assuré (art. L.121-10 du Code).

###### DE PLEIN DROIT

- En cas de retrait total de l'agrément de l'Assureur (Dans les cas et conditions des articles L.326-12 et L.326-13 du Code),
- En cas de perte totale des biens sur lesquels repose l'assurance, lorsque cette perte résulte d'un événement non garanti (art. L.121-9 du Code), - En cas de réquisition de la propriété des biens sur lesquels repose le Contrat d'assurance, dans les cas et conditions prévus par la législation en vigueur (art. L.160-6 du Code),
- En cas de procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire du Souscripteur : si au terme d'un délai de 30 jours après mise en demeure envoyée par l'Assureur, le mandataire n'a pas exercé l'option qui est conférée par les articles L.622-13, L.631-14-1 et L.641-10 du Code du commerce.

##### 6.7.2. EFFET DE LA RÉSILIATION

Dans le cas d'une résiliation au cours d'une période d'assurance, la portion de cotisation afférente à la partie de cette période postérieure à la résiliation ne sera pas acquise à l'Assureur. Elle sera remboursée au Souscripteur si elle a été perçue d'avance. Toutefois, dans le cadre d'une résiliation pour non-paiement des cotisations (voir paragraphe ci-dessus), le Souscripteur doit l'intégralité de la cotisation annuelle échue ; la portion de cotisation afférente à la période comprise entre la date de résiliation et la fin de l'Année d'assurance au cours de laquelle cette résiliation est intervenue reste acquise à l'Assureur à titre d'indemnité.

Lorsque le Souscripteur des biens assurés a la faculté de résilier le Contrat GLI, il peut le faire par lettre recommandée soit par une déclaration faite au siège de l'Assureur soit au domicile de son mandataire contre récépissé. La résiliation du fait de l'Assureur sera notifiée par lettre recommandée au dernier domicile connu ou élu du Souscripteur ou de son représentant. Lorsque la résiliation est faite par lettre recommandée, le délai de résiliation court à partir de la première présentation de la lettre recommandée.

## 7. Cotisations

### 7.1. Calcul de la cotisation

Le calcul de la cotisation annuelle et des frais accessoires est fixé aux Dispositions Particulières suivant la somme des pourcentages appliqués, pour chaque garantie, au montant des loyers, charges et taxes annuels récupérables, même si ces derniers ne sont pas réglés par le Locataire.

A chaque renouvellement de Contrat GLI, la cotisation est réajustée en appliquant la tarification prévue aux Dispositions Particulières ou un taux majoré en raison de la charge des sinistres, des éléments variables tels que définis au chapitre 3.3 de la Partie 1 retenus comme base de calcul.

Lorsque des erreurs ou omissions dans les déclarations servant de base au calcul de la cotisation revêtent par leur nature, leur importance, ou leur répétition un caractère frauduleux, l'Assureur sera en droit de demander le remboursement des sinistres déjà payés. A défaut de

fourniture dans les délais prescrits de ces éléments variables, l'Assureur pourra mettre en demeure le Souscripteur de satisfaire à cette obligation dans les dix jours.

Si passé ce délai, la déclaration n'est pas fournie, l'Assureur pourra mettre en recouvrement, sous réserve de régularisation ultérieure, une cotisation provisoire forfaitaire égale à la dernière cotisation majorée de 50%.

A défaut du paiement de cette cotisation, l'Assureur pourra suspendre les garanties, puis résilier le Contrat GLI et en poursuivre l'exécution dans les conditions prévues au chapitre 4.2 ci-après.

## 7.2. Paiement des cotisations et conséquences du non-paiement

A chaque échéance, le Souscripteur est tenu de verser le montant de la cotisation à l'Assureur.

Le bordereau et la cotisation correspondante, ou le fractionnement de celle-ci, devront parvenir impérativement avant le 10 du mois suivant la période garantie au siège de l'Assureur.

Les dates d'échéances sont fixées aux Dispositions Particulières.

Lorsque l'Assureur accepte le paiement fractionné de la cotisation, il est formellement convenu que la cotisation de l'année entière ou ce qui en reste dû, deviendra immédiatement exigible en cas de sinistre, de sanctions légales ou réglementaires ou de non paiement d'une fraction de cotisation.

A défaut de paiement d'une cotisation ou d'une fraction de cotisation dans les dix jours de son échéance, indépendamment du droit de l'Assureur de poursuivre l'exécution du Contrat GLI en justice, il peut, par lettre recommandée valant mise en demeure adressée au dernier domicile connu ou élu, suspendre la garantie trente jours après l'envoi de cette lettre.

L'Assureur a le droit de résilier le Contrat GLI dix jours après l'expiration du délai de trente jours visés ci-dessus en le notifiant, soit dans la lettre recommandée de mise en demeure, soit par une nouvelle lettre recommandée.

La suspension de garantie pour non-paiement de cotisation ne dispense pas de payer les cotisations suivantes à leur échéance.

Par ailleurs, les frais engendrés par l'envoi de la lettre recommandée sont à la charge du Souscripteur.

En cas de pluralités de primes ou de cotisations dues par le Souscripteur, l'imputation des sommes payées vient acquitter prioritairement les primes les plus anciennes.

## 7.3. Révision

Si en dehors de toute variation du niveau général des prix et des services, l'Assureur est amené à modifier ses tarifs, le montant de la cotisation sera modifié à la première échéance annuelle dans la même proportion que le tarif.

Le Souscripteur aura le droit de résilier le Contrat GLI dans les trente jours qui suivent celui où il aura eu connaissance de cette majoration. La résiliation prendra effet un mois après l'envoi d'une lettre recommandée. Le Souscripteur sera alors redevable, jusqu'à la date de résiliation, du prorata de cotisation calculée sur les bases de la cotisation précédente.

La cotisation doit continuer à être versée ponctuellement tous les mois même pour les lots ayant fait l'objet d'une déclaration de sinistre et ce, sous peine de déchéance de la garantie.

## 7.4. Remboursement de cotisation

Les déclarations des lots garantis et le calcul des cotisations y afférentes demeurent sous la responsabilité du Souscripteur. Dans tous les cas, aucun remboursement ou compensation de cotisation ne pourra être réclamé à l'Assureur.

## 7.5. Gratuité de loyers

Pour toutes les garanties de base et optionnelles, en cas de gratuité de loyer accordée au Locataire en contrepartie de l'exécution par celui-ci de travaux de réfection ou d'amélioration du bien loué, une clause particulière devra figurer au bail.

En aucun cas, la non réalisation totale ou partielle des travaux ne permettra la réintégration du loyer initialement objet de la gratuité dans le montant de la dette locative.

La gratuité des loyers n'exonère pas le propriétaire de payer les primes d'assurance correspondant au loyer

# 8. Dispositions diverses

## 8.1. Territorialité

Les garanties du présent Contrat GLI ne s'exercent qu'en France Métropolitaine, en Corse, dans le DROM de la Réunion, de la Martinique, de la Guadeloupe et de la Guyane, à l'exclusion des autres DROM et COM, qu'il s'agisse de la situation géographique des lots ou des actions en demande et en défense, consécutives à un Litige avec le Locataire.

## 8.2. Déchéance

Si de mauvaise foi, l'Assuré ou le Souscripteur faisait de fausses déclarations, employait comme justificatifs des documents inexacts ou usait de moyens frauduleux, il serait déchu de tout droit à indemnité sur le sinistre en cause.

## 8.3. Subrogation

L'Assureur est subrogé, conformément à l'article L.121-12 du Code, à concurrence des indemnités payées par lui dans tous les droits et actions de l'Assuré ou du Souscripteur contre les Locataires défaillants ainsi que les cautions.

Si du fait du Souscripteur ou de l'Assuré, la subrogation ne peut plus s'opérer en faveur de l'Assureur, celui-ci cesse d'être engagé dans la mesure même où aurait pu s'exercer la subrogation.

## 8.4. Réquisition

Conformément à l'article L.160-6 du Code, la réquisition de la propriété de tout ou partie d'un bien entraîne de plein droit, la suspension des effets du Contrat GLI relatif à ce bien, dans la limite de la réquisition et dans la mesure de la responsabilité de l'Etat.

## 8.5. Prescription

La prescription est le délai à l'expiration duquel une action ne peut plus être entreprise.

Les dispositions relatives à la prescription des actions dérivant du contrat d'assurance sont fixées par les articles L.114-1 à L.114-3 du Code reproduits ci-après :

**Article L.114-1 du Code** : Toutes actions dérivant du contrat d'assurance sont prescrites par 2 (Deux) ans à compter de l'événement qui lui donne naissance.

Toutefois, ce délai ne court :

1. En cas de réticence, omission, déclaration fautive 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.

**Article L.114-2 du Code** : 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 cotisation et par l'Assuré à l'Assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité.

Les causes ordinaires d'interruption de la prescription, visées aux Articles 2240 à 2246 du Code civil, sont l'assignation en justice, même en référé, le commandement ou la saisie, de même que la reconnaissance par une partie du droit de l'autre partie.

**Article L.114-3 du Code** : Par dérogation à l'article 2254 du Code civil, les parties au contrat d'assurance ne peuvent, même d'un commun accord, ni modifier la durée de la prescription, ni ajouter aux causes de suspension ou d'interruption de celle-ci.

## 8.6. Réclamation

En cas de difficulté dans l'application du présent Contrat GLI le Souscripteur en saisit le courtier gestionnaire

- par courriel : [reclamations@garantme.fr](mailto:reclamations@garantme.fr)
  - par courrier adressé au Service Traitement des réclamations à l'adresse suivante : GARANTME, 12 rue Anselme, 93400 Saint-Ouen
- Le Service Réclamations du Courtier gestionnaire s'engage à accuser réception de la réclamation dans les 10 jours ouvrables suivant sa date de réception (même si la réponse à la réclamation est également apportée dans ce délai) et, en tout état de cause, à apporter une réponse à la réclamation au maximum dans les 2 mois suivant sa date de réception.

En cas de rejet ou de refus de faire droit en totalité ou partiellement à la réclamation par le Service Réclamations du Courtier gestionnaire, le Souscripteur peut alors s'adresser par écrit à l'Assureur (en mentionnant les références du dossier concerné et en joignant une copie des éventuelles pièces justificatives) :

- par courrier : Seyna - Service Réclamations 20 bis rue Louis Philippe 92200 Neuilly-sur-Seine
- par courriel : [reclamations@seyna.eu](mailto:reclamations@seyna.eu)

L'Assureur accusera réception de la réclamation dans les 10 jours ouvrables suivant sa date de réception et précisera le délai prévisible de traitement de celle-ci.

La procédure ci-dessus ne s'applique pas si une juridiction a été saisie du litige que ce soit par le Souscripteur ou par l'Assureur.

Si le désaccord persiste après la réponse donnée par l'Assureur, le Souscripteur peut solliciter l'avis du Médiateur de la Fédération Française de l'Assurances (F.F.A.) dont les coordonnées sont : La Médiation de l'Assurance - TSA 50110 - 75441 Paris Cedex 09.

Les dispositions du présent paragraphe s'entendent sans préjudice des autres voies d'actions légales.

## 8.7. Contrôle des Assurances

Les activités de Seyna sont soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) 4 Place de Budapest - CS 92459 - 75436 Paris Cedex 09

## 8.8. Traitement des données personnelles

Le Souscripteur est expressément informé de l'existence et déclare accepter le traitement automatisé des informations nominatives et personnelles recueillies auprès de lui par l'Assureur et par le Courtier gestionnaire (et leurs mandataires) dans le cadre de la passation, la

gestion et l'exécution de la Garantie dont la gestion des réclamations, du précontentieux, du contentieux et de la défense de ses droits ainsi que la mise en oeuvre des obligations de vigilance dans le cadre de la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme, les mesures de gel des avoirs, la lutte contre le financement du terrorisme et les sanctions financières, y inclus le déclenchement d'alertes et les déclarations de suspicion et la mise en oeuvre des mesures visées à la lutte contre la fraude à l'assurance.

Il lui est expressément rappelé que, conformément aux dispositions de la loi n° 78-17 du 06 janvier 1978 (modifiée) relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, et au Règlement Européen (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, la fourniture de ces informations est obligatoire car nécessaire à l'obtention de la Garantie ainsi qu'à la gestion de l'adhésion. Ces informations sont destinées exclusivement à l'Assureur et au Courtier gestionnaire (et leurs mandataires) pour les besoins de la gestion de l'adhésion, à leurs partenaires contractuels concourant à la réalisation de cette gestion ainsi, le cas échéant, qu'aux Autorités de tutelle.

Les données du Souscripteur seront conservées durant toute la vie du Contrat GLI, jusqu'au 31 Décembre de l'année civile suivant l'expiration à la fois des délais de prescription légaux et des délais prévus par les différentes obligations de conservation imposées par la réglementation.

Le Souscripteur dispose d'un droit d'accès, d'opposition, de rectification, de limitation, de portabilité et de suppression des informations le concernant figurant dans les fichiers de l'Assureur ou du Courtier gestionnaire, dans les conditions prévues par la loi n° 78-17 du 06 janvier 1978 (modifiée), en contactant le Courtier gestionnaire à l'adresse email suivante : [gli@garantie.fr](mailto:gli@garantie.fr)

Toute déclaration fautive ou irrégulière peut faire l'objet d'un traitement spécifique destiné à prévenir ou identifier une fraude et peut conduire à une inscription sur une liste de personnes présentant un risque de fraude.

Les conversations téléphoniques entre le Souscripteur et le Courtier gestionnaire sont susceptibles d'être enregistrées à des fins de contrôle de la qualité des services rendus ou dans le cadre de la gestion des sinistres. Les données recueillies pour la gestion de l'adhésion et des sinistres peuvent être transmises, dans les conditions et modalités prévues par la législation et les autorisations obtenues auprès de la CNIL, aux filiales et sous-traitants du Courtier gestionnaire hors Union Européenne.

Le Souscripteur a la possibilité de s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique en se rendant sur le site [www.bloctel.gouv.fr](http://www.bloctel.gouv.fr).

L'Assuré pourra adresser ses réclamations touchant à la collecte ou au traitement de ses données à caractère personnel au service du Délégué à la Protection des Données, dont les coordonnées ont été précisées ci-dessus. En cas de désaccord persistant, le Souscripteur a la possibilité de saisir la CNIL à l'adresse suivante : <https://www.cnil.fr/fr/plaintes>