



CONVENTION SPECIALE « VACANCE LOCATIVE »

Convention Spéciale n° 203 a

La présente convention spéciale intervient en complément des garanties « Loyers Impayés – Contentieux et Détériorations Immobilières » accordées au titre du contrat GRL[®] régi par les Conditions Générales n°79. Elle doit être souscrite exclusivement pour un locataire entrant et concomitamment à la mise en garantie du bail.

DÉFINITIONS

Pour l'application de la présente Convention Spéciale on entend par :

▪ **Assuré**

Le propriétaire bailleur du logement donné à bail ayant adhéré au contrat GRL[®] régi par les Conditions Générales n°79, à la présente Convention Spéciale et désigné comme tel par le souscripteur.

Article 1 – Les sinistres garantis

L'assureur intervient lorsque le logement garanti n'est pas reloué à la date de fin du bail du dernier locataire ou de son départ effectif s'il est postérieur à cette date, aux conditions toutefois :

- **Que l'absence de locataire soit survenue pendant la période de validité de la garantie.**
- **Que le logement ne nécessite pas de travaux de remise en état le rendant impropre à la location.**

Le propriétaire ou son mandataire doit faire procéder – dans les meilleurs délais – à la remise en état des locaux et notamment à la réparation des dégradations figurant sur l'état des lieux établi à la sortie du locataire précédent.

Dans ce cas, la mise en jeu de la garantie « vacance locative » sera différée du temps nécessaire à l'exécution des réparations ou de la remise à niveau des prestations d'origine.

- **Que le souscripteur puisse justifier avoir entrepris des démarches actives pour la recherche d'un nouveau locataire dès réception du congé du locataire en place.**
- **Que le logement ait été loué au moins 6 mois à la date de départ du locataire.**

Article 2 – La durée de la garantie

La garantie est accordée pour une durée maximale de 3 mois.

Elle cesse à la date d'effet du bail du nouveau locataire et au plus tard à la fin de la période de garantie.

Article 3 – Le montant de la garantie

La garantie est plafonnée au montant du loyer mensuel hors charges perçu au départ du locataire précédent à raison de :

- 100 % pour le 1^{er} mois,
- 90 % pour le 2^{ème} mois,
- 80 % pour le 3^{ème} mois

Article 4 – Les délais de franchise

La garantie est acquise après application **d'une franchise de deux mois** à compter de la date de reprise de possession par l'assuré du logement garanti.

Ce délai de franchise est majoré de deux mois lorsque le départ du locataire intervient à la suite d'un préavis réduit à un mois.

Article 5 – Les exclusions

Outres les exclusions mentionnées à l'article 5 des Conditions Générales n° 79, la garantie ne s'applique pas :

- aux logements vacants suite à un incendie ou un dégât des eaux ou tout autre événement garanti par un contrat d'assurance « Multirisque d'Habitation »,
- aux logements occupés par un locataire en place tel que défini aux Conditions Générales n°79,
- à l'acceptation par l'assuré d'un délai de préavis inférieur au délai légal,
- aux logements non disponibles à la location ou repris par l'assuré pour y vivre,
- lorsque la vacance résulte de l'état du logement ou de l'immeuble le rendant impropre à la location,
- lorsque la vacance est liée à une modification importante de l'environnement du logement entraînant nuisances visuelles, olfactives ou sonores,
- lorsque la vacance est due à l'occupation des lieux par des squatters,
- lorsque la vacance résulte de démarches insuffisantes par le souscripteur pour trouver un locataire,
- lorsque la vacance est due à une relocation à un niveau de loyer supérieur à l'évolution de l'indice,
- lorsque le non-renouvellement du bail est le fait de l'Assuré ou du souscripteur, sauf en cas de manquement du locataire à l'une de ses obligations contractuelles.

Article 6 – La mise en œuvre des garanties

L'assuré doit déclarer le sinistre à l'assureur dans les **8 jours** suivant l'expiration du délai de franchise mentionné à l'article 4.

La déclaration de sinistre devra comporter :

- copie de l'état des lieux de sortie du locataire précédent,
- copie du bail du locataire précédent,
- copie du bail du locataire entrant,
- copie de la lettre de congé du locataire,
- date de départ du locataire,
- date de reprise des lieux par l'assuré,
- s'il y a eu une déclaration de sinistre loyers impayés et/ou détériorations immobilières : le numéro de sinistre enregistré pour ces garanties,

Article 7 – L'obligation de l'assureur – paiement de l'indemnité

Lorsque les obligations du souscripteur et de l'assuré ont été remplies et que le sinistre a été déclaré, l'assureur met en œuvre sa garantie.

L'assureur verse à l'assuré les indemnités acquises au plus tard à la fin du trimestre suivant la réception du dossier.

En cas de sinistre, l'assuré conserve systématiquement à sa charge la franchise mentionnée à l'article 4.