



LOYERS IMPAYÉS

GARANTIES ANNEXES ET ABSENCE DE LOCATAIRE

Conditions Générales & Conventions Spéciales
du contrat groupe



Les garanties sont régies tant par les conditions particulières, que par les présentes CONVENTIONS SPECIALES ET CONDITIONS GENERALES	
Définitions contractuelles.....	5
CONVENTIONS SPECIALES	6
TITRE 1 - GARANTIE DES LOYERS IMPAYES	6
1.1 Définition de la garantie	6
1.2 Mise en œuvre de la garantie	6
1.3 Début de la garantie	6
1.4 Fin de la garantie	6
1.5 Limitation de la garantie.....	6
1.6 Obligations du Souscripteur.....	6
Composition du dossier de location.....	7
Modèle de Fiche de Renseignements sur le locataire.....	8
1.7 Gestion et règlements des sinistres loyers Impayés	9
1.8 Exclusions spécifiques à la garantie des loyers impayés	9
TITRE 2 - GARANTIE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES.....	9
2.1 Définition de la Garantie	9
2.2 Mise en œuvre de la garantie	9
2.3 Montant de la Garantie	9
2.4 Mesures à prendre en cas de sinistre.....	9
2.5 Gestion d'un sinistre de détériorations immobilières	10
2.6 Obligations de l'Assureur - Paiement de l'indemnité	10
2.7 Exclusions spécifiques à la garantie des détériorations immobilières	10
TITRE 3 - GARANTIE DU CONTENTIEUX	10
3.1 Définition de la Garantie	10
3.2 Exclusions spécifiques à la garantie du contentieux	10
TITRE 4 - DEPART PREMATURE DU LOCATAIRE	10
TITRE 5 - ABSENCE DE LOCATAIRE	10
5.1 Définition de la Garantie	10
5.2 Condition d'adhésion	10
5.3 Mise en garantie des lots assurés	10
5.4 Période probatoire	10
5.5 Montant de la garantie	11
5.6 Mesures à prendre en cas de sinistre.....	11
5.7 Déclaration des sinistres.....	11
5.8 Obligations de l'Assureur - Paiement de l'indemnité	11
5.9 Franchise	11
5.10 Exclusions spécifiques à la garantie absence de locataire.....	11
TITRE 6 - PROTECTION JURIDIQUE	11
6.1 Conditions de la garantie	11
6.2 Garanties « Litiges »	11
6.3 Frais garantis	11
6.4 Montant de la garantie	12
6.5 Libre choix de l'avocat	12
6.6 Mise en oeuvre de la garantie	12
6.7 Arbitrage	12
6.8 Conflit d'intérêts	12
6.9 Exécution des décisions de justice	12
6.10 Exclusions spécifiques à la garantie PROTECTION JURIDIQUE.....	12
TITRE 7 - EXCLUSIONS COMMUNES	12

CONDITIONS GENERALES 13

1 Date d'effet du contrat 13

2 Durée du contrat 13

3 Résiliation du contrat 13

4 Exclusions générales 13

5 Déclarations à faire par le souscripteur 13

6 Déclarations des éléments variables par le souscripteur 14

7 Paiement des cotisations 14

8 Modification du tarif d'assurance 14

9 Sanctions 14

10 Déchéance 14

11 Autres assurances 14

12 Territorialité 14

13 Subrogation 14

14 Prescription 15

15 Informatique & Liberté (loi du 6 janvier 1978) 15

16 Examen des réclamations 15

17 Autorité de contrôle 15

Les termes en italique sont indiqués aux définitions contractuelles



Contrat Groupe
CONVENTIONS SPECIALES & CONDITIONS GENERALES
(Réf. E6/4168)

Les garanties sont régies par les **CONDITIONS PARTICULIERES**
et par les présentes **CONVENTIONS SPECIALES** qui dérogent en tant que de besoin aux **CONDITIONS GENERALES**.

Définitions Contractuelles

Assuré :

Le propriétaire d'un local destiné à la location ayant donné mandat au Souscripteur pour la gestion locative, la location et la relocation.

Souscripteur :

La Société, agréée par le Centre de Gestion, qui souscrit le contrat pour le compte des *Assurés* / adhérents.
Elle doit posséder une carte professionnelle de gestion locative et avoir mandat de gérer pour le compte des *Assurés* / adhérents.

Assureur :

L'ÉQUITÉ S.A.
7, Boulevard Haussmann
75442 PARIS Cedex 09
Entreprise régie par le Code des Assurances

Centre de gestion mandaté par l'Assureur :

SOLLY AZAR ASSURANCES SAS.
"Côté Rive Gauche"
75 Rue Cuvier
69452 LYON CEDEX 06

Caution Solidaire :

La ou les personne(s) physique(s) qui signe(nt) un engagement de cautionnement dans le cadre du bail régularisé par le *locataire*.

Date d'effet de la garantie :

L'adhésion au contrat d'assurance est formée dès la signature du bulletin d'adhésion individuel par l'*Assuré*.

Dépôt de garantie :

Somme prévue par le bail pour garantir l'exécution des obligations du *locataire*.

Franchise :

Part de l'indemnité restant à la charge de l'*Assuré* en cas de sinistre.

Incident de paiement :

Tout retard de paiement d'un montant supérieur à un mois de *loyer*.

Litige :

Situation conflictuelle opposant L'*Assuré* et/ou le *Souscripteur* au *locataire*.

Locataire :

La ou les personnes physiques titulaires du bail conforme à la législation en vigueur.

Locataire défaillant :

Le *locataire* qui n'a pas payé les sommes dues par lui au bailleur, dans les 35 jours suivant la délivrance d'un commandement de payer.

Locaux assurés :

Locaux à usage d'habitation principale et/ou professionnel (profession libérale uniquement), y compris les garages privés, places de stationnement et locaux accessoires au logement, mis à disposition du *locataire*.

Loyer :

Prix de la location des locaux comprenant outre le loyer principal, les charges et taxes récupérables sur le locataire.
Il peut également s'agir des indemnités d'occupation en cas de résolution du bail.

Période d'indemnisation :

Période commençant à la date d'exigibilité du premier terme impayé et se terminant lorsque le propriétaire est en mesure de reprendre possession des lieux après l'expulsion du *locataire* ou lorsque la dette a été remboursée.

Cette période n'est pas modifiée par l'expiration, la résiliation ou la suspension du contrat survenant postérieurement au *sinistre*.

Période probatoire :

Période intermédiaire qui se situe entre la date d'adhésion au contrat et la date de prise d'effet des garanties.

Plafond global de garantie :

Cumul des indemnités réglées au titre d'un *sinistre*, dont le montant est précisé aux conditions particulières ou sur le bulletin d'adhésion. Il est reconstitué lors d'un changement de *locataire*.

Revenu locatif :

- Pour les immeubles neufs ou totalement réhabilités :
L'ensemble des loyers, charges et taxes exclues, tel que stipulés dans les grilles agréées par le *Centre de Gestion* et annexées au contrat.
- Pour les immeubles anciens - locations suivantes :
L'ensemble des loyers, charges et taxes exclues ou incluses, selon le mode d'indemnisation indiqué aux Conditions Particulières ou sur le bulletin d'adhésion.

Revenu net global :

Cumul des ressources nettes annuelles dont disposent les titulaires du bail au sens du Code Général des Impôts, plus les allocations diverses et pensions perçues, imposables ou non.
Les ressources prises en compte doivent avoir un caractère régulier et permanent.

Sinistre :

Chaque événement survenant au cours de la période de validité du contrat et pouvant faire jouer la garantie de l'*Assureur*.
Seront considérés comme un seul sinistre, uniquement pour l'appréciation du *plafond global de garantie*, les *sinistres* mettant en jeu successivement plusieurs garanties du présent contrat.

Concernant la garantie protection juridique :

- est considéré comme *sinistre* le refus qui est opposé à une réclamation dont vous êtes l'auteur ou le destinataire,
- la date du *sinistre* est la date du refus qui est opposé à la réclamation constitutive du *sinistre*,
- le fait générateur du *sinistre* est constitué par la survenance de tout événement ou fait constitutif d'une réclamation dont vous êtes l'auteur ou le destinataire.

CONVENTIONS SPECIALES

TITRE 1 - GARANTIE DES LOYERS IMPAYES

1.1 DÉFINITION DE LA GARANTIE

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des loyers dus (ou indemnités d'occupation) par un Locataire défaillant.

1.2 MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE

La garantie est acquise au plus tôt à la date de prise d'effet de l'adhésion, et pour les sinistres dont l'origine est postérieure à la date de prise d'effet de l'adhésion.

1.3 DÉBUT DE LA GARANTIE

L'Assureur garantit le remboursement des loyers (ou des indemnités d'occupation) depuis le début du premier terme impayé.

1.4 FIN DE LA GARANTIE

La garantie prend fin automatiquement :

- à l'expiration de la période d'indemnisation,
- à la date de départ du locataire pour quelque cause que ce soit,
- en cas de suspension du paiement des loyers par le locataire résultant de mesures légales ou réglementaires,
- 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 le propriétaire de ses obligations légales ou contractuelles,
- à la date de résiliation du mandat de gestion initialement donné au Souscripteur,
- dès que l'assuré est remboursé de sa créance en principal.

1.5 LIMITATION DE LA GARANTIE

L'indemnité à la charge de l'Assureur, en cas de sinistre, ne peut pas excéder le montant mensuel indiqué aux conditions particulières, ou l'équivalent proportionnel en nombre de jours, dans la limite du **plafond global de garantie** fixé aux conditions particulières.

Il est également convenu que le remboursement des indemnités d'occupation est limité à un montant égal au montant du dernier loyer émis.

1.6 OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR

Le Souscripteur s'engage à :

- proposer autant que possible l'adhésion au présent contrat à l'ensemble des propriétaires des locaux d'habitation dont il assume la gestion locative,
- obtenir du locataire toutes les garanties nécessaires sur sa solvabilité lors de la conclusion du bail,
- inclure dans le bail une clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers,
- en cas de co-location, inclure dans le bail, une clause de solidarité entre les co-locataires,
- constituer un dossier de location, **selon modèle ci-après**, et obtenir les **justificatifs** correspondants. Ce dossier est tenu à la disposition de l'Assureur qui pourra le consulter a posteriori,
- veiller au règlement régulier des loyers et des charges.

1.6.1 Vérification de la solvabilité du locataire

La solvabilité est contrôlée par le Souscripteur, sans le concours de l'Assureur.

A - Solvabilité du locataire.

La garantie du risque d'impayé est accordée dans le cas où le locataire justifie, à la date de la signature du bail, d'une solvabilité acquise (selon le tableau de l'article 1.6.1.2).

B - Solvabilité de la caution solidaire.

La solvabilité peut être obtenue par l'intervention d'une caution solidaire, uniquement dans les cas précisés « caution solidaire » dans le tableau de l'article 1.6.1.2.

La caution solidaire doit réunir les conditions suivantes :

- être titulaire d'un contrat à durée indéterminée hors période d'essai, ou Travailleur Non Salarié (TNS) ou rémunéré à la commission ou retraité,
- avoir un revenu net global égal ou supérieur à 3 fois le montant du loyer annuel à garantir,
- avoir sa résidence fiscale en France,
- avoir régularisé un engagement de cautionnement.

Attention : les revenus de la caution solidaire et du locataire ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité.

1.6.1.1 Cas particulier

Pour un locataire en place depuis six mois ou plus, sans incident de paiement, la solvabilité est considérée comme acquise.

1.6.1.2 Contrôle des ressources

Qualité du locataire	Revenu Net Global (x fois le montant du loyer à garantir)	Bail d'habitation principale	
		Loi 1989	Hors Loi 1989
Contrat à durée Indéterminée (C.D.I.),	2,7 et +	solvabilité acquise	
CDD avec durée résiduelle d'au moins 12 mois,	entre 2 et 2,7	impossible	caution solidaire
Travailleur Non Salarié (TNS), rémunéré à la commission, retraité.	moins de 2	impossible	
Contrat à Durée Déterminée (C.D.D.), Contrat Nouvelle Embauche (C.N.E), contrat de qualification professionnelle, tous contrats précaires.	2,7 et +	impossible	caution solidaire
	entre 2 et 2,7	impossible	caution solidaire
	moins de 2	impossible	
Etudiant, apprenti.	sans objet	caution solidaire	
Locataire en place depuis plus de 6 mois, sans incident de paiement.	sans objet	solvabilité réputée acquise	
Locataire précédemment assuré, reprise de contrat.	sans objet	solvabilité réputée acquise	

1.6.2 Agrément des locataires

Le Souscripteur procède lui-même à l'agrément des locataires dont la solvabilité a été vérifiée selon les dispositions du § 1.6.1 ci-dessus. La garantie de l'Assureur peut alors être délivrée pour le « locataire déjà en place » ou le « nouveau locataire » :

1.6.2.1 Locataires déjà en place à la date de l'adhésion à l'assurance

La garantie ne prend effet qu'à l'expiration d'une période probatoire de 3 mois consécutifs.

Il faut que le locataire soit à jour du paiement de ses loyers et charges au moment de l'adhésion et qu'il règle régulièrement ses loyers pendant trois mois consécutifs.

Si un incident survient pendant ce délai, ce locataire doit être retiré de la liste des lots garantis : le souscripteur doit alors déduire la cotisation déjà versée afférente à ce locataire de la prochaine liste de lots garantis (voir article 6 des Conditions Générales « Déclaration des éléments variables par le souscripteur »).

Cas particulier : reprise d'un contrat garantissant les loyers impayés

Pour les locataires des lots qui étaient déjà assurés par un autre Assureur dans le cadre d'un contrat groupe souscrit par le souscripteur et qu'il s'est écoulé moins de 3 mois entre la date de résiliation du précédent contrat et la date d'adhésion, la solvabilité du locataire est acquise de plein droit et la période probatoire est supprimée.

Dans ce cas, l'Assureur considère aussi que le dossier constitué lors de la signature du bail est suffisant.

La garantie ne peut pas être accordée pour les *locataires* en place qui n'ont pas acquitté la totalité du quittancement émis à la date d'effet des garanties (*dépôt de garantie*, loyers, charges ...) ou qui ont fait l'objet d'*incidents de paiement* ou de *litige* de quelque nature que ce soit avec le propriétaire dans les six derniers mois précédant la date de l'adhésion.

1.6.2.2 Nouveau locataire

La garantie prend effet à la date d'adhésion, sans *période probatoire*.

COMPOSITION DU DOSSIER DE LOCATION

O Obligatoire **F** Facultatif

Selon la Qualité du locataire > (ou de la caution solidaire)	Contrat à Durée Indéterminée, apprenti	Travailleur Non Salarié ou rémunéré à la commission	Retraité	Etudiant	Contrat à Durée Déterminée, C.N.E, contrat de qualification, tous contrats précaires	Locataire en place depuis plus de 6 mois, sans incident de paiement
3 derniers bulletins de salaires (réglés en France)	O		F		O	F
2 derniers avis d'imposition sur le revenu		O	O			F
Contrat de travail ou attestation employeur datant de moins d'un mois					O Pour CDD avec durée résiduelle d'au moins 12 mois	
Allocations et pensions diverses	O	O	O	F	O	F
Dernier décompte de la (des) caisse(s) de retraite (retraité depuis moins de 2 ans)			O			F
Fiche de renseignements	O	O	O	O	O	F
Relevé Identité Bancaire ou Postal	O	O	O	F	O	F
Copie d'une pièce d'identité	O	O	O	O	O	F
Carte d'étudiant				O		F
Attestation d'assurance Multirisque Habitation	O	O	O	O	O	F

MODELE DE FICHE DE RENSEIGNEMENTS

DESIGNATION DU BIEN DONNE EN LOCATION

N° Rue Etage

Code postal Ville Appartement Autre

Date du bail Durée

RENSEIGNEMENTS SUR	LOCATAIRE	COLOCATAIRE	CAUTION SOLIDAIRE
Nom			
Prénom			
Date de naissance			
Nationalité			
Situation de famille			
Références bancaires			
Banque			
N° de compte			
Situation professionnelle			
Employeur			
Adresse			
Profession			
Depuis quelle date ?			
Ressources justifiées			
Salaire mensuel net			
Revenus réguliers : • allocations familiales • allocations logement • R.M.I., ASSEDIC • B.I.C., B.N.C. • pension alimentaire • pension retraite • pension d'invalidité • Autres			
Revenu net global*			
Total mensuel net		€	€

Montant du *loyer*, charges comprises = _____ € par mois

Montant du *Dépôt de garantie* prévu au bail = _____ €

Date de versement = / /

1.7 GESTION ET RÈGLEMENTS DES **SINISTRES** LOYERS IMPAYÉS

Principe fondamental :

L'assurance ne peut être une cause de bénéfice pour l'Assuré ; elle ne lui garantit que la réparation de ses pertes réelles.

1.7.1 Mesures à prendre en cas de non paiement des loyers ou charges

En cas de retard dans le paiement des *loyers* ou charges, le *Souscripteur* doit :

- **Dans les 35 jours** suivant le premier terme impayé :

Adresser une lettre simple ou mieux, recommandée, avec accusé de réception, réclamant le montant du quittance émis.

- **60 jours au plus tard** après le premier terme resté impayé :

Requérir le ministère d'un huissier de justice afin de délivrer au *Locataire* un commandement de payer, si possible à personne.

Le commandement doit aussi être signifié à la caution dans un délai de 15 jours conformément à la Loi.

- **75 jours au plus tard** après le premier terme resté impayé :

Si la dette n'est pas complètement soldée, déclarer et transmettre le dossier de *sinistre* complet à l'*Assureur* qui se charge de la procédure de recouvrement (le *Souscripteur* lui donne mandat d'action à cet effet), sauf mention contraire aux conditions particulières.

Après transmission du dossier à l'*Assureur*, le *Souscripteur* doit informer régulièrement des autres termes de *loyers* impayés et fournir un relevé détaillé. Il précisera aussi tout paiement fait entre ses mains postérieurement à la déclaration de *sinistre*.

1.7.2 Composition du dossier de *sinistre*

- Déclaration de *sinistre* sur papier libre ou sur imprimé fourni par l'*Assureur*,

- Dossier de location,

- Décompte détaillé des sommes dues par le *locataire* au jour de l'envoi du dossier de *sinistre*,

- Copie des courriers de rappel et de mise en demeure,

- Le(s) commandement(s) de payer (le second original)

- Mandat d'action en justice,

- Documents ou informations nécessaires à l'instruction du dossier permettant de favoriser une solution rapide du *litige*,

et éventuellement, tout accord amiable intervenu, **sous condition suspensive de l'Assureur**, entre le *Locataire défaillant* et le *Souscripteur* et/ou l'*Assuré*.

1.7.3 Conséquences du retard dans la déclaration du *sinistre* à l'*Assureur*

Sauf cas fortuit ou de force majeure, la déclaration tardive d'un *sinistre* a pour effet de reporter d'autant la prise en charge d'un *sinistre*.

En conséquence, si le *sinistre* est déclaré après le délai de 75 jours, le début de la période d'indemnisation sera reporté d'un nombre de jours équivalent à ce retard.

1.7.4 Obligations de l'*Assureur* - Paiement de l'indemnité

Quand les obligations du *Souscripteur* ont été remplies et que le *sinistre* est déclaré l'*Assureur* met en œuvre sa garantie.

L'*Assureur* verse au *Souscripteur* les indemnités acquises, dès le 3^{ème} mois suivant celui du premier terme impayé.

Le règlement des *loyers* et charges intervient après déduction d'éventuels acomptes versés par le *Locataire défaillant*, de toutes aides au logement, ainsi que de la *franchise* éventuellement stipulée aux Conditions Particulières.

En ce qui concerne les règlements suivants, l'*Assureur* s'engage à indemniser l'*Assuré* par l'intermédiaire du *Souscripteur*, trimestriellement et contre quittance subrogative.

Le dépôt de garantie (ou un montant équivalent au dépôt de garantie légalement exigible à la date du bail) sera déduit du dernier règlement de l'assureur.

1.8 EXCLUSIONS SPÉCIFIQUES À LA GARANTIE DES LOYERS IMPAYÉS

Le présent contrat n'a pas pour objet de garantir :

- > les conséquences du non respect par le propriétaire de ses obligations découlant du bail ou de la réglementation,
- > la conséquence d'une grève généralisée sur un département ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation syndicale représentative et reconnue,
- > les *loyers* pendant la période de responsabilité de l'Etat,
- > les *loyers* postérieurs à la résiliation du mandat de gestion passé entre l'*Assuré* et le *Souscripteur*.

TITRE 2 - GARANTIE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES

2.1 DÉFINITION DE LA GARANTIE

L'*Assureur* garantit à l'*Assuré* le remboursement des frais de réparation consécutifs à toutes dégradations, destructions, altérations et disparitions perpétrées par le *locataire*, sur les biens faisant l'objet de l'engagement de location et sur les équipements désignés dans le bail dont le *locataire* a la jouissance exclusive, à l'exclusion des dommages causés au mobilier.

Ces disparitions ou dégradations sont constatées par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement.

A défaut d'état des lieux de sortie contradictoire, le *Souscripteur* devra faire établir un constat d'huissier.

La garantie de l'*Assureur* comprend également le remboursement :

- des dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion,
- de la perte pécuniaire consécutive au temps matériellement nécessaire, à dire d'expert, à la remise en état des locaux, pour les dommages matériels garantis.
- du coût du constat des lieux établi par l'huissier en cas de dégradations indemnisées.

2.2 MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE

La garantie est acquise pour les *sinistres* dont la constatation, au sens de l'article 2.1, est établie pendant la période de validité du contrat.

Le *Souscripteur* est tenu de dresser un état des lieux d'entrée et de sortie selon l'usage et la Loi en vigueur.

2.3 MONTANT DE LA GARANTIE

L'indemnité versée par l'*Assureur* est égale au montant des dommages dans la limite du montant indiqué aux conditions particulières.

La garantie de l'*Assureur* intervient après épuisement du *Dépôt de garantie* ou d'un montant équivalent au *dépôt de garantie* légalement exigible à la date du bail.

Il est fait exception à cette règle lorsque cette retenue a déjà été effectuée lors de la mise en œuvre de la garantie "loyers impayés".

2.4 MESURES À PRENDRE EN CAS DE **SINISTRE**

Lorsque des dégradations ou disparitions sont constatées lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie, la procédure suivante devra être respectée :

Dans les DIX jours suivant l'état des lieux de sortie.

Le *Souscripteur* adresse au *locataire* une sommation, par lettre recommandée avec A.R., de régler le montant des réparations. Ce montant est déterminé par un devis établi par une entreprise choisie par le *Souscripteur*.

En cas de départ prématuré du *locataire* sans laisser d'adresse, le *Souscripteur* doit déclarer le *sinistre* à l'*Assureur* dans les trente jours qui suivent la date à partir de laquelle il a pu constater les dommages.

Dans les TRENTE jours suivant la sommation amiable.

A défaut du règlement par le *locataire*, le *Souscripteur* transmet immédiatement à l'*Assureur* le dossier complet de *sinistre* même si

un accord amiable écrit, **sous condition suspensive de l'accord de l'Assureur**, est intervenu entre le *locataire* et l'*Assuré* ou le *Souscripteur*.

Ce dossier est constitué de la même manière que celui prévu pour l'assurance des loyers impayés.

2.5 GESTION D'UN **SINISTRE** DE DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

A réception de la déclaration de *sinistre*, le *CENTRE DE GESTION* doit notifier, **dans les 15 jours qui suivent**, s'il entend missionner à ses frais un expert, avant ou après toute exécution des travaux, quels qu'en soient les conséquences ou le montant.

2.6 OBLIGATIONS DE L'**ASSUREUR** - PAIEMENT DE L'INDEMNITÉ

Quatre mois au plus tard après l'état des lieux de sortie, le *Souscripteur* transmet au *CENTRE DE GESTION* un état définitif des dépenses.

L'*Assureur* s'engage à indemniser l'*Assuré* dans la limite de la garantie, vétusté déduite, la vétusté étant contractuellement calculée sur la base de **6 %** l'an et appliquée à partir de la date de construction ou de réfection du lot locatif concerné.

L'*Assureur* verse au *Souscripteur*, au plus tard dans les **quinze** jours suivant la réception de l'état définitif des dépenses, l'indemnité due, déduction faite :

- **de tous acomptes** que le *locataire* pourrait verser directement entre les mains du *Souscripteur* ou de l'*Assuré*,
- **du dépôt de garantie** (sur justificatifs produits par l'*Assuré* ou le *Souscripteur*),
- **d'une franchise** dont le montant est indiqué aux conditions particulières.

2.7 EXCLUSIONS SPÉCIFIQUES À LA GARANTIE DES DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

- > **Le défaut d'entretien, l'usure normale, la vétusté, ainsi que les dommages causés aux espaces verts, aménagements extérieurs, arbres, plantations, éléments de clôture,**
- > **Les dommages occasionnés par un vice, un défaut ou une malfaçon relatifs au bâtiment,**
- > **Les dommages au mobilier,**
- > **Les dommages causés par la transformation des locaux autorisée par le propriétaire,**
- > **Les frais ou les dommages subis par l'Assuré lorsque les conditions de la mise en jeu de la garantie (article 1.6) ne sont pas réunies,**
- > **Les détériorations constatées postérieurement à la résiliation du mandat de gestion passé entre l'Assuré et le Souscripteur.**

TITRE 3 - GARANTIE DU CONTENTIEUX

3.1 DÉFINITION DE LA GARANTIE

L'*Assureur* garantit le remboursement des frais de procédure engagés pour recouvrer le montant des loyers impayés par le *locataire défaillant* et obtenir le remboursement des détériorations immobilières.

Ces frais comprennent les frais et honoraires d'huissier, d'avocat, avoué dont l'intervention est rendue nécessaire ainsi que ceux visant à l'expulsion du *locataire défaillant* (frais d'intervention du serrurier et du Commissaire de police inclus, frais de garde-meubles, frais de déménagement).

Si la partie adverse est condamnée aux dépens de l'instance ou lorsque le *Souscripteur* obtient une indemnité en application des dispositions de l'article 700, le *Souscripteur* s'engage à en reverser le montant à l'*Assureur* à concurrence des sommes exposées par ce dernier au titre de la présente garantie.

3.2 EXCLUSIONS SPÉCIFIQUES À LA GARANTIE DU CONTENTIEUX

- > **Les frais de gestion des impayés, notamment les lettres recommandées préalables à la phase contentieuse,**
- > **Les dépens, amendes et frais y relatifs, les dommages et intérêts éventuellement mis à la charge de l'Assuré par le tribunal.**

TITRE 4 - DEPART PREMATURE DU LOCATAIRE

En cas de décès ou de départ prématuré du *locataire* sans respecter les délais (départ prématuré ou à la cloche de bois), l'*Assureur* garantit le remboursement des *loyers* jusqu'à la récupération des locaux.

TITRE 5 - ABSENCE DE LOCATAIRE

5.1 DÉFINITION DE LA GARANTIE

L'*Assureur* garantit la perte du *revenu locatif* résultant de la non-location des locaux à compter de la date de livraison ou de la date de fin de bail du dernier *locataire* et de son départ effectif.

5.2 Condition d'adhésion

Le *Souscripteur* a la faculté de proposer la garantie à tous les propriétaires bailleurs lui ayant donné un mandat de gestion. En conséquence, les garanties cesseront de s'exercer au bénéfice du propriétaire bailleur à la date où prendra fin le mandat de gestion.

Le *Souscripteur* devra communiquer au *Centre de Gestion* la liste nominative des *Assurés* garantis, ainsi que le montant des *loyers* émis.

5.3 MISE EN GARANTIE DES LOTS ASSURÉS

5.3.1 Immeubles neufs ou totalement réhabilités - 1^{ère} location

Le *Souscripteur* doit adresser au *Centre de Gestion* :

- une Lettre Recommandée pour l'informer de la date de livraison dès qu'il en a connaissance,
- mensuellement, un bordereau récapitulatif des adhésions du mois écoulé comportant les références permettant d'identifier les lots, les montants annuels des *loyers* tels que définis dans la grille de simulation des revenus locatifs **préalablement agréés par le Centre de Gestion**,
- les copies des certificats individuels d'adhésion enregistrés dans le mois, régularisés au plus tard lors de la remise des clés à l'*assuré*.

5.3.2 Immeubles anciens - Locations suivantes

Le *Souscripteur* doit adresser au *Centre de Gestion* :

- un bordereau récapitulatif des adhésions du trimestre écoulé comportant les références permettant d'identifier les lots, les montants annuels des *loyers* et le montant des primes correspondantes.

5.4 PÉRIODE PROBATOIRE

5.4.1 Immeubles neufs ou totalement réhabilités - 1^{ère} location

La garantie commence à produire ses effets à partir de la fin de la *période probatoire*, définie aux conditions particulières ou sur le bulletin d'adhésion, décomptée à partir de la date de livraison.

La date de livraison est définie comme étant la date la plus récente entre la date d'établissement du procès verbal de réception des parties privatives, la date de l'établissement du procès verbal de réception des parties communes et la date de la levée des réserves susceptibles de faire obstacle à la location.

5.4.2 Immeubles anciens - Locations suivantes

La mise en garantie est **exclusivement** réservée aux lots qui sont occupés depuis six mois consécutifs au minimum, par un *locataire* non défaillant.

Toutefois, ce délai de six mois n'est pas applicable lorsque la garantie est souscrite dès l'entrée dans les lieux du premier *locataire*.

La garantie ne peut pas être souscrite si pendant la période de

préavis, le *Souscripteur* a déjà été informé de la résiliation du bail à une date certaine ou si le bailleur a connaissance d'une résiliation prochaine du contrat de location.

Pour chaque *locataire* successif, la garantie n'interviendra qu'à partir de la *franchise* décomptée à la fin du préavis légal et, en tout état de cause, de la libération des lieux par le *locataire* en place.

En cas de changement de *locataire*, 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 d'absence de *locataire* sera différée du temps nécessaire à l'exécution des réparations ou de la remise à niveau des prestations d'origine.

5.5 MONTANT DE LA GARANTIE

L'Assureur garantit le *revenu locatif* attendu pendant la période, la proportion et l'assiette de calcul indiquées aux Conditions Particulières.

5.5.1 Immeubles neufs ou totalement réhabilités - 1^{ère} location

Le *revenu locatif* garanti est égal à la valeur locative préalablement agréée par le *Centre de Gestion*.

5.5.2 Immeubles anciens - Locations suivantes

L'indemnité est calculée sur la base du dernier *loyer* mensuel demandé au précédent *locataire*.

5.6 MESURES À PRENDRE

Le *Souscripteur* s'engage à mettre en œuvre tous les moyens publicitaires et autres procédés couramment utilisés dans la profession pour la recherche de *locataires* (annonce presse, sur sites Internet spécialisés dans les offres de locations, contrat de commande d'insertion publicitaire, précisant les caractéristiques du logement, le montant du *loyer* et la période de parution).

5.6.1 Immeubles neufs ou totalement réhabilités - 1^{ère} location

Le *Souscripteur* doit commencer la commercialisation locative dans le cadre de son mandat de gestion au moins 3 mois avant la date de livraison.

En tout état de cause la garantie ne pourra pas être mise en œuvre moins de trois mois après la signature du mandat de gestion.

5.6.2 Immeubles anciens - Locations suivantes

En cas de **départ d'un locataire**, défaillant ou non, le *Souscripteur* met à profit le temps du préavis dont il dispose le cas échéant pour fixer avec le propriétaire les conditions du nouveau *loyer* afin d'engager le processus de relocation.

Si les locaux nécessitent des travaux préalables à toute occupation, le *Souscripteur* en informe par lettre recommandée le propriétaire.

5.7 DÉCLARATION DES SINISTRES

Les *sinistres* relevant de cette garantie doivent être déclarés au *Centre de Gestion* au plus tard le **30^{ème} jour** qui suit la date d'expiration de la *période probatoire* ou de la *période de franchise*.

Tout manquement du *Souscripteur* à ses obligations autorise l'Assureur à recourir contre lui pour le préjudice découlant de ce manquement.

5.8 OBLIGATIONS DE L'ASSUREUR - PAIEMENT DE L'INDEMNITÉ

Quand les obligations du *Souscripteur* ont été remplies et que le *sinistre* est déclaré, l'Assureur met en œuvre sa garantie.

L'Assureur verse au *Souscripteur* les indemnités acquises, dès le **3^{ème} mois** suivant la fin de la *période probatoire* ou de *franchise*.

En ce qui concerne les règlements suivants, l'Assureur s'engage à indemniser trimestriellement l'Assuré par l'intermédiaire du *Souscripteur*.

5.9 FRANCHISE

L'Assuré conservera à sa charge sur chaque *sinistre* une *franchise* dont le montant est indiqué aux Conditions Particulières.

5.10 EXCLUSIONS SPÉCIFIQUES À LA GARANTIE ABSENCE DE LOCATAIRE

- > le non renouvellement du bail du fait de l'Assuré, sauf en cas de manquement du *locataire* à l'une de ses obligations contractuelles,
- > la vacance due à une relocation à un niveau de *loyer* supérieur, hors évolution indiciaire,
- > l'indemnisation des périodes pour lesquelles le *Souscripteur* ne justifie pas de ses recherches de *locataires* (article 5.6),
- > la vacance liée à un changement important de l'environnement du logement : nuisances visuelles, olfactives ou sonores du fait de la proximité d'une autoroute, d'un aéroport par exemple,
- > l'acceptation par l'Assuré d'un délai de préavis inférieur au délai légal,
- > les lots restant la propriété du promoteur,
- > les meublés,
- > les résidences d'étudiants ou du troisième âge, avec ou sans prestation de services,
- > les lots indisponibles à la location.

TITRE 6 - PROTECTION JURIDIQUE

L'Assureur assume à ses frais, soit à l'amiable, soit devant toute juridiction, les diligences ou actions que l'Assuré devrait subir de la part du *locataire* ou serait en droit d'exercer contre le *locataire* ou sa caution en vertu du contrat de location des locaux déclarés par le *Souscripteur*.

6.1 CONDITIONS DE LA GARANTIE

Les garanties sont acquises à l'Assuré sous les conditions suivantes :

- les actions doivent résulter de l'application des règles de droit et ne pas être prescrites.
- l'origine du *litige* doit être postérieure à la *date d'effet de la garantie* du lot faisant l'objet du *litige*,
- le *litige* doit être déclaré antérieurement à la date de résiliation du contrat et en tout état de cause, avant d'engager une **procédure judiciaire**.
- le montant des intérêts en jeu doit être supérieur :
 - à **un mois** de *loyer* en matière de recours **judiciaire**,
 - à **230 euros** pour les recours **amicales**.

6.2 GARANTIES « LITIGES »

Quand l'Assuré est confronté à un **litige garanti**, l'Assureur s'engage :

- Après examen du dossier en cause, à conseiller l'Assuré sur la portée ou les conséquences de l'affaire au regard de ses droits ou de ses obligations,
- Chaque fois que cela est possible, à fournir son assistance à l'Assuré au plan amiable, en vue d'aboutir à la solution la plus conforme à ses intérêts,
- En cas de besoin, à prendre en charge dans les conditions prévues au § 6.3 ci-après, les dépenses nécessaires à l'exercice ou à la défense des droits de l'Assuré à l'amiable ou devant les juridictions compétentes.

6.3 FRAIS GARANTIS

Dans le cadre de la gestion du *litige*, l'Assureur garantit :

- Les frais de dossier, d'enquêtes ou de constats d'huissier, les frais et honoraires d'experts, engagés avec l'accord de l'Assureur,
- Les consignations destinées aux experts judiciaires et les frais et honoraires de tout auxiliaire de justice, dont l'intervention serait ordonnée par le Tribunal,
- Les frais et honoraires de l'avocat comme il est précisé au § 6.5 ci-après.

6.4 MONTANT DE LA GARANTIE

La garantie financière de l'Assureur est limitée à un plafond de **5 000 euros** par *litige*.

6.5 LIBRE CHOIX DE L'AVOCAT

Lorsque l'intervention d'un avocat ou d'une personne qualifiée par la législation ou la réglementation en vigueur s'avère nécessaire pour défendre, représenter ou servir les intérêts de l'Assuré, celui-ci dispose de la faculté de **choisir librement** cet avocat ou cette personne selon l'alternative suivante.

A) L'Assuré confie la gestion de son dossier à l'avocat de son choix et fait l'avance des frais et honoraires fixés d'un commun accord entre eux.

Ensuite, il obtient de l'Assureur le remboursement des sommes exposées dans la limite des plafonds d'assurance ci-après :

Juridiction statuant en référé,

Tribunal de Police**305 euros** T.T.C. par affaire

Toute autre Juridiction de

Première instance**610 euros** T.T.C. par affaire

Appel**686 euros** T.T.C. par affaire

Cour de Cassation, Conseil d'état**1 144 euros** T.T.C. par affaire

Transaction amiable ayant abouti à un protocole agréé par les parties et l'Assureur**686 euros** T.T.C. par affaire

Le remboursement est effectué par l'Assureur sur présentation des justificatifs des sommes versées, accompagnés de la décision rendue ou du protocole de transaction signé des parties.

B) Mais l'Assuré peut également demander l'assistance de l'avocat correspondant habituel de l'Assureur (mandaté par nos soins suite à un écrit de l'Assuré)

Dans ce cas, l'Assuré n'a pas à faire l'avance des frais et honoraires, lesquels sont réglés directement par l'Assureur, sans application des plafonds d'assurance ci-dessus.

En tout état de cause, l'Assuré ne peut pas dessaisir l'avocat choisi, sans avoir obtenu l'accord de l'Assureur.

6.6 MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des données du *litige*, l'Assureur met en œuvre sa garantie dans les conditions définies ci-dessous.

Selon l'importance du dossier ou les difficultés rencontrées, l'Assureur fait part à l'Assuré de son avis sur l'opportunité de transiger, d'engager ou de poursuivre une instance judiciaire en demande comme en défense.

S'il arrive qu'un désaccord formel oppose l'Assureur et l'Assuré, notamment lorsqu'au niveau judiciaire les prétentions du *Souscripteur* apparaissent insoutenables, l'Assureur s'engage, sur demande de l'Assuré, à participer à un arbitrage dans les conditions fixées par l'Article L127.3 du Code et au § 6.7 ci-après.

6.7 ARBITRAGE

Conformément aux dispositions de l'Article L 127.4 du Code des Assurances, il est entendu que, dans le cas d'un désaccord entre l'Assuré et l'Assureur au sujet des mesures à prendre pour régler le *litige*, objet du *sinistre* garanti, cette difficulté peut être soumise sur demande de l'Assuré, à l'arbitrage d'un conciliateur désigné d'un commun accord, ou à défaut, par le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en la forme des référés.

Les frais exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à la charge de l'Assureur, sauf lorsque le Président du Tribunal de Grande Instance en décide autrement, au regard du caractère abusif de votre demande.

Si contrairement à l'avis de l'Assureur et celui du conciliateur, l'Assuré engage à ses frais une procédure contentieuse et obtient une solution plus favorable que celle que l'Assureur lui a proposée, l'Assureur s'engage, dans le cadre de cette garantie, à prendre en charge les frais de justice et d'avocat que l'Assuré aurait ainsi exposés.

6.8 CONFLITS D'INTÉRÊTS

Si, lors de la déclaration du *sinistre*, ou au cours du déroulement des procédures de règlement de ce *sinistre*, il apparaît entre l'Assuré et

l'Assureur un conflit d'intérêt, l'Assuré peut recourir :

- à un avocat de son choix dans le cadre de la procédure mentionnée à l'article 6.5,

- à la procédure mentionnée à l'article 6.7.

6.9 EXÉCUTION DES DECISIONS DE JUSTICE

Lorsque cela s'avère nécessaire, l'Assureur prend en charge, dans la limite de sa garantie, la procédure d'exécution du jugement rendu en faveur de l'Assuré.

Si la partie adverse est condamnée aux dépens de l'instance ou lorsque le *Souscripteur* obtient une indemnité en application des dispositions de l'Article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ou de l'Article 475.1 ou 800.2 du Code de Procédure Pénale ou de l'article L 761.1 du Code de la Justice administrative, le *Souscripteur* s'engage à en reverser le montant à l'Assureur, à concurrence des sommes exposées par ce dernier au titre de la garantie des frais de procédure.

6.10 EXCLUSIONS SPÉCIFIQUES À LA GARANTIE PROTECTION JURIDIQUE

- les *litiges* en rapport avec le non paiement du loyer et/ou les détériorations immobilières,
- les *litiges* avec des tiers au contrat de location,
- le principal, les frais et intérêts, les dommages et intérêts, les astreintes, les amendes pénales, fiscales ou civiles ou assimilées, les dépens au sens des dispositions des Articles 695 du Nouveau Code de Procédure Civile, les condamnations au titre de l'Article 700 du même Code, de l'Article 475.1 ou 800.2 du Code de Procédure Pénale et de l'Article L 761.1 du Code de la Justice Administrative ou de toute autre condamnation de même nature, tout honoraire ou émolument de tout auxiliaire de justice dont le montant serait fixé en fonction du résultat obtenu ou les honoraires d'huissier calculés au titre des articles 10 et 16 du Décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996,
- les *litiges* impliquant la défense des intérêts du *Souscripteur* ou de l'Assuré lorsque ces intérêts sont couverts par une assurance de responsabilité civile,
- les *litiges* résultant d'une situation conflictuelle antérieure ou d'un fait générateur antérieur à la date de prise d'effet de la garantie,
- les frais engagés à la seule initiative du *souscripteur* et/ou de l'Assuré sans un accord préalable de l'Assureur, sauf s'ils peuvent justifier d'une urgence à les avoir engagés.

TITRE 7 - EXCLUSIONS COMMUNES

- les baux commerciaux, artisanaux, ruraux,
- les locations saisonnières,
- les locaux à vocation sociale,
- les habitations louées à titre de résidences secondaires,
- les logements de fonction sauf accord préalable de l'Assureur,
- les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, selon le Code de la Construction et de l'Habitation,
- les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non versement ou de la non restitution des fonds, effets ou valeurs reçus par le *Souscripteur*, ses collaborateurs ou préposés,
- les habitations ne répondant pas à la définition du logement décent prévue au décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002,
- Les baux conclus entre le propriétaire et son conjoint, ses ascendants, descendants, collatéraux ou associés.
- Les dommages ou pertes de loyers déjà couverts par un contrat d'assurance.

CONDITIONS GÉNÉRALES

Le présent contrat est régi par le Code des Assurances, ci-après dénommé le Code, ainsi que par les présentes Conditions Générales et les annexes qu'il contient.

1 DATE D'EFFET DU CONTRAT

Le présent contrat est parfait dès sa signature par les parties, étant entendu que seule la signature de son Directeur Général ou de l'un de ses délégués engage l'Assureur. Il ne produira toutefois ses effets qu'à la date indiquée aux Conditions Particulières sous réserve du paiement effectif de la cotisation.

2 DUREE DU CONTRAT

Sauf convention contraire, le contrat est conclu pour une durée d'un an.

A son expiration, il est reconduit automatiquement d'année en année, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée, deux mois au moins avant l'échéance annuelle de la prime.

En cours de contrat, il peut être résilié par les parties dans les cas prévus à l'article 3 ci-après.

3 RESILIATION DU CONTRAT

3.1 Par le Souscripteur ou par l'Assureur :

3.1.1 chaque année, à sa date d'échéance anniversaire, moyennant préavis de deux mois au moins,

3.1.2 en cas de survenance d'un des événements prévus par l'Art. L 113.16 du Code (changement de domicile, de situation matrimoniale, de régime matrimonial, de profession, retraite professionnelle ou cessation d'activité professionnelle) lorsque le contrat a pour objet la garantie de risques en relation directe avec la situation antérieure, qui ne se retrouvent pas dans la situation nouvelle. La demande de résiliation doit intervenir dans les trois mois qui suivent la date de l'événement ; elle prend effet un mois après notification à l'autre partie.

3.2 Par l'Assureur :

3.2.1 en cas de non-paiement des cotisations par le Souscripteur (Art. L 113-3 du Code),

3.2.2 en cas d'aggravation des risques (Art. L 113.4 du Code),

3.2.3 en cas de fausse déclaration intentionnelle, d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration des risques à la souscription ou en cours du contrat (Articles L 113.8, L 113.9 du Code),

3.2.4 après sinistre, le Souscripteur ayant alors le droit de résilier les autres contrats souscrits par lui auprès de la Compagnie dans le délai d'un mois à compter de la notification de cette résiliation (Art. R 113.10 du Code).

3.3 Par le Souscripteur :

3.3.1 en cas de disparition de circonstances aggravantes mentionnées dans la police, si l'Assureur refuse de réduire la cotisation en conséquence (Art. L 113.4 du Code) ; la résiliation prendra effet 30 jours après la dénonciation,

3.3.2 en cas de résiliation, par l'Assureur, d'un autre contrat après sinistre (Art. R 113.10 du Code),

3.3.3 en cas de modification par la Compagnie des tarifs applicables aux risques garantis, sauf modification légale ou réglementaire

3.4 Par l'héritier ou l'acquéreur du lot assuré ou par l'Assureur :

- en cas de décès de l'Assuré ou de transfert de propriété (Art. L 121.10 du Code),

- en cas de transfert de propriété par suite de décès de l'Assuré ou en cas d'aliénation du lot assuré, les garanties du présent contrat continuent de plein droit au profit de l'héritier ou de l'acquéreur sans préjudice de leur droit à résiliation ci-dessus.

3.5 De plein droit :

3.5.1 en cas de perte totale des locaux loués résultant d'un événement non garanti par le présent contrat (Art. L 121.9 du Code),

3.5.2 en cas de réquisition de propriété des locaux loués, les dispositions législatives en vigueur étant alors applicables (Arts. L 160.6 et L 160.8 du Code),

3.5.3 en cas de retrait de l'agrément de l'Assureur (Art. L 326.12 du Code),

Lorsque le *Souscripteur* a la faculté de demander la résiliation du contrat, il peut le faire, à son choix, soit par une déclaration faite contre récépissé au Siège Social ou chez le représentant de l'Assureur, dont l'adresse est indiquée aux Conditions Particulières, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée.

La résiliation par l'Assureur doit être notifiée par lettre recommandée adressée au *Souscripteur* à son dernier domicile connu ou par acte extrajudiciaire.

Le délai de préavis court à partir de la date figurant sur le cachet de la poste, que la résiliation émane du *Souscripteur* ou de l'Assureur.

4 EXCLUSIONS GENERALES

Sont exclus des garanties du présent contrat :

> **4.1 les frais et dommages subis par l'Assuré lorsque les obligations du Souscripteur (Titre I - article 1.6) ne sont pas respectés,**

> **4.2 les sinistres causés intentionnellement par la ou les personnes assurées ou avec leur complicité,**

> **4.3 les sinistres occasionnés, soit par la guerre civile ou étrangère, émeutes, mouvements populaires ou actes de terrorisme,**

> **4.4 les sinistres causés par des tremblements de terre, éruptions volcaniques, inondations, raz-de-marée ou autres cataclysmes,**

> **4.5 les dommages ou l'aggravation des dommages causés :**

4.5.1 - par des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome,

4.5.2 - par tout combustible nucléaire, produit ou déchet radioactif ou par toute autre source de rayonnements ionisants et qui engagent la responsabilité exclusive d'un exploitant d'installation nucléaire,

4.5.3 - par toute source de rayonnements ionisants (en particulier tout radio-isotope) utilisée ou destinée à être utilisée hors d'une installation nucléaire et dont l'Assuré ou toute personne dont il répond à la propriété, la garde ou l'usage.

5 DECLARATIONS A FAIRE PAR LE SOUSCRIPTEUR

5.1 A la souscription

- la garantie est accordée sur la base des déclarations faites par le *Souscripteur* sur la proposition ou le questionnaire qui doit être rempli lors de la demande de garantie.

5.2 En cours de contrat

- tout *incident de paiement* survenant pendant la *période probatoire*,
- les circonstances nouvelles qui ont pour conséquence, soit d'aggraver, soit de modifier le risque et qui rendent de ce fait caduques et inexacts les réponses faites à l'Assureur lors de la conclusion du contrat.

Cette déclaration doit être faite par lettre recommandée dans un délai de 15 jours à partir du moment où le *Souscripteur* a eu connaissance de la circonstance nouvelle.

En cas d'aggravation du risque au sens de l'article L 113-4 du Code, l'Assureur a la faculté soit de résilier le contrat soit de proposer un nouveau montant de cotisation.

L'Assureur dispose d'un délai de 10 jours pour notifier au *Souscripteur* la résiliation du contrat.

S'il propose un nouveau tarif, le *Souscripteur* a trente jours pour répondre et donner son accord.

Passé ce délai, l'Assureur peut résilier le contrat par lettre recommandée avec préavis de 10 jours.

6 DECLARATION DES ELEMENTS VARIABLES PAR LE SOUSCRIPTEUR

Le *Souscripteur* doit adresser au *CENTRE DE GESTION* :

A la date d'effet du contrat

La liste des lots qu'il souhaite inclure immédiatement dans la garantie.

A défaut d'envoi de cette liste dans les trois mois suivants cette prise d'effet du contrat, l'Assureur peut résilier le contrat, sous préavis de dix jours.

Ultérieurement

Dans les dix jours suivant le dernier jour de chaque mois ou de chaque trimestre, le montant de la cotisation accompagné du bordereau des lots garantis ou en cours de *période probatoire* durant le mois ou le trimestre considéré en indiquant :

- le nom du propriétaire
- le nom du *locataire*
- les références permettant l'identification du lot
- le montant du quittancement appelé.

La cotisation est calculée, en appliquant le taux prévu aux conditions particulières, au montant total des *loyers* émis tant pour les lots bénéficiant de la garantie que pour ceux en *période probatoire*.

A défaut de déclaration par le *Souscripteur* des éléments nécessaires au calcul de la cotisation, l'Assureur peut mettre en demeure le *Souscripteur* par lettre recommandée de satisfaire à cette obligation dans les 10 jours. Si passé ce délai, la déclaration n'a pas été transmise, l'Assureur peut mettre en recouvrement une quittance provisoire correspondant à une fois et demie le montant de la dernière prime, sans qu'il puisse résulter de ce seul fait une majoration de la prime qui serait due en définitive.

Au cas où cette quittance provisoire ne serait pas réglée, l'Assureur pourrait suspendre la garantie puis résilier le contrat ou en poursuivre l'exécution en justice dans les conditions prévues à l'article L 113.3 du Code des Assurances.

Lorsque l'Assureur aura reçu ladite déclaration, il sera procédé à la régularisation des sommes dues par le *Souscripteur*.

7 PAIEMENT DES COTISATIONS

La cotisation, les frais et taxes y afférents sont à payer au Siège de la Compagnie ou au bureau du Représentant de la Compagnie, au plus tard dix jours après la date d'échéance indiquée aux Dispositions Particulières.

Si vous ne payez pas la cotisation dans le délai des dix jours qui suit son échéance, nous pouvons, indépendamment de notre droit de vous poursuivre en justice, vous adresser une lettre recommandée valant mise en demeure à votre dernier domicile connu.

Les garanties de votre contrat seront alors suspendues trente jours après l'envoi de cette lettre de mise en demeure et votre contrat sera résilié dix jours après l'expiration du délai de trente jours précité, sans autre avis de notre part, et ce en applications des dispositions de l'article L 113-3 du Code des assurances.

Il vous appartiendra en tant que souscripteur d'en prévenir les propriétaires / assurés.

Dans ce cas, la portion de prime correspondant à la période postérieure à la date d'effet de la résiliation nous restera due, à titre de dommages et intérêts.

Cette suspension et cette résiliation ne vous dispenseront pas du paiement de la cotisation dont vous êtes redevable, ni de celui des frais de mise en demeure, de poursuite et de recouvrement ainsi que

des intérêts moratoires au taux légal, dus à compter de la date d'expédition de la lettre de mise en demeure initiale. Le paiement s'effectue au Siège ou auprès du représentant de la Compagnie désigné aux Dispositions Particulières.

8 MODIFICATION DU TARIF D'ASSURANCE

Si, pour des raisons de caractère technique, l'Assureur est amené à modifier les tarifs applicables aux risques garantis par le présent contrat, il aura la faculté de modifier en conséquence, à compter de l'échéance annuelle suivante, la cotisation du présent contrat.

En cas de majoration de la cotisation, le *Souscripteur* aura alors le droit de résilier le contrat par lettre recommandée adressée à l'Assureur dans les **trente jours** qui suivent celui où il aura eu connaissance de la modification.

La résiliation prendra effet un mois après la notification du *Souscripteur* et l'Assureur aura droit à la fraction de cotisation calculée sur les anciennes bases au prorata du temps écoulé entre la date de la dernière échéance et la date d'effet de la résiliation.

A défaut de cette résiliation, la nouvelle cotisation sera considérée comme acceptée par le *Souscripteur*.

9 SANCTIONS

Toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle, toute omission ou déclaration inexacte par le *Souscripteur* entraînent, selon le cas, l'application des sanctions prévues aux articles L 113-8 ou L 113.9 du Code.

10 DECHEANCE

Si, de mauvaise foi, le *Souscripteur* fait de fausses déclarations, emploie comme justification des documents inexacts ou use de moyens frauduleux, l'Assuré est déchu de tout droit à indemnité pour le *sinistre* en cause. Dans le cas d'un règlement déjà effectué, l'Assuré sera tenu de rembourser à l'Assureur toutes les sommes versées au titre du *sinistre* en cause.

Le *Souscripteur* devra en outre prendre toutes les mesures afin de limiter les dommages, répondre aux demandes de l'Assureur et lui transmettre, dès réception, tous courriers, recommandés, avis, actes judiciaires ou extra judiciaires.

L'Assureur se réserve le droit de lui réclamer une indemnité proportionnée au préjudice qu'un manquement à ces obligations peut lui causer.

11 AUTRES ASSURANCES

Si les risques garantis par le présent contrat sont ou viennent à être couverts par une autre assurance, le *Souscripteur* ou l'Assuré doit en aviser immédiatement l'Assureur par lettre recommandée, conformément à l'article L 121.4 du Code.

L'Assuré en cas de *sinistre* pourra s'adresser à l'Assureur de son choix.

Les dispositions du présent article ne peuvent avoir pour effet d'accorder à l'Assuré des droits plus étendus que ceux que le *Souscripteur* lui-même tient du contrat.

12 TERRITORIALITE

Les garanties du présent contrat s'exercent en France Métropolitaine exclusivement.

13 SUBROGATION

L'Assureur est subrogé dans les termes de l'article L 121.12 du Code jusqu'à concurrence des indemnités payées par lui au titre de la garantie, dans les droits et actions de l'Assuré contre le *Locataire défaillant*, ainsi que contre les cautions.

Si la subrogation ne peut plus s'opérer, du fait de l'Assuré ou du *Souscripteur* en faveur de l'Assureur, celui-ci est déchargé de ses obligations envers l'Assuré ou le *Souscripteur* dans la mesure où aurait pu s'exercer la subrogation.

A cet effet, l'Assuré ou le *Souscripteur* lui donnera bonne et valable quittance des indemnités reçues et mandat pour exercer en son nom toutes les actions qu'il tient du bail, et ce, devant toute juridiction.

14 PRESCRIPTION

Toutes les actions dérivant du présent contrat sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance, dans les conditions prévues aux articles **L 114.1** et **L 114.2** du Code.

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

- désignation d'experts à la suite d'un *sinistre*,
- envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée par l'Assureur au *Souscripteur* en ce qui concerne le paiement de la cotisation ou par l'Assuré ou le *Souscripteur* à l'Assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité,
- citation en justice (même en référé),
- commandement ou saisie signifiés à celui que l'on veut empêcher de prescrire.

15 INFORMATIQUE & LIBERTE (Loi du 06 Janvier 1978)

Le *Souscripteur* ou l'Assuré peut demander à l'Assureur communication et rectification de toute information le concernant, qui figurerait sur tout fichier à usage de l'Assureur, de ses mandataires, des réassureurs et des organismes professionnels

16 EXAMEN DES RECLAMATIONS

Adressez-vous en priorité à votre interlocuteur habituel. Nous nous engageons à traiter votre réclamation dans les meilleurs délais et le plus objectivement possible.

En cas de désaccord, ou de non réponse, suite à votre première demande, vous pouvez adresser une réclamation en reproduisant les références du dossier, par courrier exclusivement accompagné de la copie des pièces se rapportant à votre dossier, en exposant précisément vos attentes au service ci-après :

L'EQUITE
Cellule Qualité
7, boulevard Haussmann
75442 Paris Cedex 09

Dans le cas du maintien de votre demande, vous pouvez faire appel à :

Monsieur le Médiateur de Generali France
Dossier à adresser au Secrétariat du Médiateur
7/9, boulevard Haussmann
75442 PARIS Cedex 09

17 AUTORITE DE CONTROLE

L'autorité chargée du contrôle des entreprises d'assurances qui accordent les garanties prévues par le présent contrat est l'Autorité de Contrôle des Assurances et des Mutuelles :

ACAM
61, rue Taitbout
75436 PARIS Cedex 09

AUCUNE MENTION AJOUTEE ET PORTANT RENVOI, SURCHARGE OU DEROGATION AUX CLAUSES IMPRIMEES OU DACTYLOGRAPHIEES, N'EST OPPOSABLE AUX PARTIES SI ELLE N'A PAS ETE VALIDEE PAR L'ASSUREUR ET LE SOUSCRIPTEUR.

Fin de texte



Entreprise régie par le Code des Assurances
S.A. au capital de 15 569 320 EUR - RCS PARIS B 572 084 697
Siège Social : 7, boulevard Haussmann - 75442 PARIS CEDEX 09

Centre de Gestion Loyers Impayés :
SOLLY AZAR Assurances - Côté Rive Gauche - 75 rue Cuvier - 69452 Lyon Cedex 06
Tél. : 04 72 41 88 88 - loyer.production@sollyazar.com

Groupe Solly Azar - SAS au capital de 200 000 € - 353 508 955 RCS Paris
Société de courtage d'assurances - Siège social : 60 rue de la Chaussée d'Antin - 75439 Paris Cedex 09
N° ORIAS 07 008 500 - www.orias.fr