

GARANTIES **DES LOYERS IMPAYÉS** À LA CARTE

Conditions Générales & Conventions Spéciales

SOMMAIRE

CONDITIONS GÉNÉRALES 3

Définition générales 3

1. Date d'effet du contrat.....	3
2. Durée du contrat	3
3. Résiliation du contrat	3
4. Exclusions générales	4
5. Déclarations à faire par le souscripteur	4
6. Sanctions	4
7. Paiement des cotisations	4
8. Modification du tarif d'assurance	5
9. Adaptation périodique de la cotisation et des garanties	5
10. Déchéance.....	5
11. Autres assurances	5
12. Territorialité.....	5
13. Subrogation	5
14. Prescription.....	5
15. Informatique & liberté (loi du 6 janvier 1978)	5
16. Réclamations - Conciliation – Arbitrage	5
17. Faculté de renonciation.....	6
18. Loi applicable.....	6

CONVENTIONS SPECIALES 6

TITRE 1 - CONVENTIONS SPECIALES LOYERS IMPAYES & GARANTIES ANNEXES-----6

Définitions spécifiques conventions spéciales loyers impayés et garanties annexes	6
---	---

CHAPITRE 1 - CONVENTIONS SPECIALES LOYERS IMPAYES-----6

1.1. Garantie des loyers impayés	6
1.2. Obligations du souscripteur	7
1.3. Vérification de la solvabilité du locataire	7
1.4. Agrément des locataires	7
1.5. Mesures à prendre en cas de non-paiement des loyers ou charges.....	10
1.6. Composition du dossier de sinistre	10
1.7. Conséquence du retard dans la déclaration du sinistre à l'assureur.....	10
1.8. Obligations de l'assureur	10
1.9 Exclusions spécifiques à la garantie loyers impayés et garanties contentieuses.....	10

CHAPITRE 2 - CONVENTIONS SPECIALES GARANTIES ANNEXES -----10

2.1. Garantie des détériorations immobilières.....	10
2.2. Garantie du contentieux.....	11
2.3. Départ prématuré du locataire	11
2.4 Exclusions spécifiques aux garanties détériorations immobilières.....	11

TITRE 2 - CONVENTIONS SPECIALES PROTECTION JURIDIQUE -----11

3.1. Définition de la garantie	11
3.2. Conditions de la garantie	12
3.3. Garantie « litiges »	12
3.4. Frais garantis	12
3.5. Montant de la garantie	12
3.6. Libre choix de l'avocat	12
3.7. Mise en œuvre de la garantie	12
3.8. Conciliation	12
3.9. Conflit d'intérêts	12
3.10. Exécution des décisions de justice	12
3.11. Exclusions spécifiques à la garantie protection juridique	12

CONDITIONS GENERALES

Définitions Générales

Pour l'interprétation et l'application de vos garanties, il y a lieu de se référer aux définitions suivantes qui s'appliquent tant aux présentes Conditions Générales qu'aux Conventions Spéciales et Particulières de votre contrat.

Assuré :

La personne physique ou morale, propriétaire et bailleur des locaux désignés aux Conditions Particulières,

Assureur / Nous :

SERENIS ASSURANCES

25, rue du Docteur Henri Abel - 26000 VALENCE

Société anonyme au capital de 16 422 000 € - 350 838 686 RCS ROMANS - N°TVA : FR13350838686 - Adresse postale : 63 chemin Antoine Pardon 69814 TASSIN CEDEX - Entreprise régie par le code des assurances

Centre de gestion SA GLI (adresse postale) :

Centre de Gestion

TSA 80804 - 92894 NANTERRE CEDEX 9

Tél. : 04 72 41 88 88 – Fax : 04 72 41 74 90

loyer.sinistres@sollyazar.com (pour déclarer ou suivre un sinistre)

loyer.production@sollyazar.com (pour tout échanger en relation avec le contrat)

Franchise :

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

Locaux assurables :

Biens destinés à la location y compris les garages privés, places de stationnement et locaux accessoires, sous réserve qu'ils soient loués à des tiers pour un usage exclusif d'habitation et/ou professionnel. Il faut entendre par usage professionnel, les locaux loués à des professions libérales exclusivement.

Sinistre :

Evénement survenant postérieurement à la date de prise d'effet du contrat et pouvant faire jouer la garantie de l'Assureur. Pour les Conventions Spéciales «Loyers Impayés» et «Garanties annexes» tout litige avec un même locataire constitue un seul sinistre même s'il fait l'objet de différentes déclarations.–

Souscripteur (preneur d'assurance) :

La personne physique OU Société Civile Immobilière Familiale (SCI) propriétaire du bien dont les membres sont constitués par les ascendants, les descendants ainsi que Collatéraux en ligne directe du représentant légal, qui souscrit le contrat pour son compte ou pour le compte d'autrui.

La Société, agréée par le Centre de Gestion, qui souscrit le contrat d'assurance de dommages pour le compte d'un propriétaire bailleur. Elle doit posséder une carte professionnelle de gestion locative et avoir mandat de gérer pour le compte du propriétaire.

Plafond de garantie :

Le plafond de garantie est le montant au-delà duquel aucun remboursement n'est effectué. Ce plafond s'apprécie sur l'ensemble des sinistres mettant en jeu successivement plusieurs garanties du présent contrat.

Vous

L'Assuré, Souscripteur, sauf autres dispositions aux Conditions Générales ou Particulières.

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 selon les garanties souscrites, précisées aux Conditions Particulières, sous réserve de l'encaissement effectif de la cotisation.

2. DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée d'**UN AN** (sauf précision aux Conditions Particulières) et reconduit chaque année par tacite reconduction, sauf dénonciation par le *Souscripteur* ou l'*Assureur*, dans les conditions fixées 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'article **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* après suspension préalable des garanties, dans les conditions précisées au paragraphe 7. PAIEMENT DES COTISATIONS ci-après (Art. **L 113-3** du Code),

3.2.2. en cas d'aggravation des risques en cours de contrat, suivant les modalités rappelées ci-après et au paragraphe 5. DECLARATIONS A FAIRE PAR LE SOUSCRIPTEUR (Art. **L 113-4** du Code),

3.2.3. 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 diminution du risque en cours de contrat, si l'*Assureur* refuse de réduire la cotisation en conséquence (Art. **L 113-4** du Code). En cas de refus de notre part de donner suite à votre demande de minoration de votre cotisation justifiée par une diminution du risque. La résiliation prend alors effet trente jours après réception de votre dénonciation du contrat.

3.3.2. Dans le délai d'un mois après que vous ayez pris connaissance de l'augmentation de votre cotisation d'assurance. La résiliation prend effet un mois après l'envoi de votre demande.

3.3.3 Après la première année d'assurance, à tout moment moyennant un préavis de un mois au moins (Art. **L.113-15-2** du Code des assurances).

3.4. Par l'*Assureur*, l'héritier ou l'acquéreur en cas de décès de l'Assuré ou d'aliénation de la chose assurée (Art. **L 121-10** du Code)

En cas de transfert de propriété par suite du 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 lesquels peuvent résilier le contrat. La résiliation prend effet dès qu'elle est portée à notre connaissance. Nous pouvons également résilier le contrat dans les trois mois suivant le jour où l'attributaire définitif des objets assurés a demandé le transfert de la police à son nom, moyennant un préavis de dix jours au moins.

3.5. Par l'administrateur judiciaire ou le liquidateur judiciaire désigné par le Tribunal :

En cas de procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation

judiciaire ouverte à l'encontre du souscripteur (art. L. 622-13, L. 631-14 et L. 641-11-1 du code de commerce).

3.6. De plein droit :

3.6.1. en cas de perte totale des locaux loués résultant d'un événement non garanti par le présent contrat (Art. L 121-9 du Code),

3.6.2. en cas de réquisition de l'appartement loué, dans les cas et conditions prévues par la législation en vigueur (Arts. L 160-6 et L 160-8 du Code),

3.6.3. 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.

3.7. Modalités de résiliation

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 baux commerciaux, artisanaux et ruraux, ou les locations saisonnières,**

> **4.2. les habitations louées à titre de résidences secondaires,**

> **4.3. les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, selon le code de la Construction et de l'Habitation,**

> **4.4. 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,**

> **4.5. les baux conclus entre le propriétaire et son conjoint, ses ascendants, descendants ou collatéraux,**

> **4.6. Les frais et dommages subis par l'Assuré lorsque les obligations du *Souscripteur* (Article 1.2 et 1.3 des Conventions Spéciales Loyers Impayés) ne sont pas respectées.**

> **4.7. Les sinistres causés intentionnellement par la ou les personnes assurées ou avec leur complicité,**

> **4.8. Les sinistres occasionnés, soit par la guerre étrangère, soit par la guerre civile,**

> **4.9. Les sinistres causés par des tremblements de terre, éruptions volcaniques, inondations, raz-de-marée, avalanches, glissements de terrains ou autres événements à caractère catastrophique,**

> **4.10. Les dommages ou l'aggravation des dommages causés :**

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

4.10.2. 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,

4.10.3. 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 a 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* ou par le Centre de Gestion en cas de demande d'agrément.

5.2. En cours de contrat

- le *Souscripteur* doit déclarer au Centre de gestion tous les ans les régularisations de charges ainsi que la Taxe d'Ordures Ménagères appelées au(x) locataire(s) dans l'année afin que celles-ci soient garanties au titre du contrat, en cas d'impayé.

- tout incident de paiement survenant pendant la période probatoire, visée aux Conventions Spéciales Loyers Impayés.

- les circonstances nouvelles qui ont pour conséquence, soit d'aggraver, soit de modifier le risque et qui rendent de ce fait caduques et inexactes 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. SANCTIONS

Toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle, toute omission ou déclaration inexacte par le *Souscripteur* entraîne, selon le cas, l'application des sanctions prévues aux articles L 113-8 (nullité du contrat) ou L 113-9 (réduction proportionnelle de l'indemnité) du Code. Lorsque des erreurs ou omissions du *Souscripteur* auront par leur nature, leur importance ou leur répétition, un caractère frauduleux, l'Assureur sera en droit de récupérer les sinistres payés.

7. PAIEMENT DES COTISATIONS

Les cotisations annuelles et leurs accessoires, dont le montant est indiqué aux Conditions particulières, ainsi que les impôts et taxes, sont payables au Siège de l'Assureur ou au domicile du mandataire s'il en est désigné un par lui à cet effet.

Si vous ne réglez pas votre cotisation ou fraction de cotisation dans les dix jours suivant son échéance, nous pouvons adresser à votre dernier domicile connu, sous pli recommandé, une lettre de mise en demeure qui prévoit, si vous ne nous avez pas réglé entre-temps :

- une suspension de vos garanties, **TRENTE JOURS** après l'envoi de cette lettre ;
- la résiliation de votre contrat **DIX JOURS** après l'expiration de ce délai de trente jours.

L'envoi de cette mise en demeure est indépendant de notre droit de poursuivre l'exécution du contrat en justice.

Si vous payez la cotisation due avant que votre contrat ne soit résilié, vos garanties reprendront leurs effets le lendemain à midi du jour du paiement.

En cas de non-paiement d'une prime ou fraction de prime dans les délais, l'intégralité de la prime annuelle devient immédiatement exigible à titre de clause pénale et nous poursuivrons le recouvrement de ces sommes. Le paiement de cette pénalité, une fois la résiliation prononcée par nous, ne remet pas pour autant les garanties en place.

Au cas où la prime annuelle a été fractionnée, toutes les fractions non encore payées de l'année d'assurance en cours deviendront automatiquement exigibles après l'envoi de la lettre de mise en demeure vous notifiant la suppression du fractionnement (Article L.113-3 du Code). Les sommes non payées à bonne date porteront intérêt au taux légal à compter de la date de la mise en demeure restée infructueuse.

Modalités de notification des prélèvements (SEPA)

Lorsque vous optez pour le paiement de votre prime par prélèvement, les Conditions Particulières remises lors de la souscription ou de l'avenant valent pré notification des prélèvements effectués aux échéances convenues.

8. MODIFICATION DU TARIF D'ASSURANCE

Si, pour des raisons de caractère technique, l'Assureur est amené à modifier le taux de prime applicable aux risques garantis par le présent contrat, la cotisation sera modifiée en proportion, à compter de l'échéance annuelle suivante. Le Souscripteur ou l'Assuré 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 majoration du tarif. La résiliation prendra effet **un mois** après la notification du Souscripteur ou de l'Assuré 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 résiliation, la nouvelle cotisation sera considérée comme acceptée par le Souscripteur. Toutefois, cette faculté de résiliation ne pourra jouer en cas de modification du tarif motivée par l'augmentation ou la création de taxe ou contribution fiscale par loi ou par décret.

9. ADAPTATION PÉRIODIQUE DE LA COTISATION ET DES GARANTIES

Les montants de garanties, les franchises et les cotisations varient automatiquement en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers, (I.R.L).

Si une valeur de l'indice n'est pas publiée ou connue dans les sept mois suivant la publication de sa valeur précédente, une autre valeur sera déterminée dans les plus brefs délais par un expert désigné par le Tribunal de Grande Instance de Paris à la requête de l'Assureur et à ses frais. Dès qu'il y a doublement de l'indice depuis l'origine du contrat, chaque partie dispose de la faculté de résilier le présent contrat, la résiliation prenant effet un mois après notification à l'autre partie.

10. DECHEANCE

Si l'assuré fait intentionnellement de fausses déclarations, emploie des documents inexacts comme justificatifs 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 et transmettre à l'Assureur, 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 exclusivement en France Métropolitaine au lieu indiqué aux Conditions Particulières.

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 tous les droits et actions de l'Assuré.

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

La prescription est la date ou la période au-delà de laquelle aucune réclamation n'est plus recevable. Elle est régie par les règles ci-dessous, édictées par le code des assurances, lesquelles ne peuvent être modifiées, même d'un commun accord, par les parties.

Délai :

Aux termes de l'article L.114-1 du code assurances :

« Toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par

deux ans à compter de l'événement qui y 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. »

Cause d'interruption :

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 prime et par l'assuré à l'assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité.

Les causes ordinaires d'interruption de la prescription sont les suivantes :

- toute assignation ou citation en justice, même en référé,
- tout acte d'exécution forcée,
- toute reconnaissance par l'assureur du droit à garantie de l'assuré,
- toute reconnaissance de dette de l'assuré envers l'assureur,
- une mesure conservatoire prise en application du code des procédures civiles d'exécution.

15. INFORMATIQUE & LIBERTE (loi n° 78-17 du 06/01/1978 modifiée par la loi n° 2004-801 du 06/08/2004)

Les informations personnelles recueillies dans le cadre de la relation font l'objet d'un traitement automatisé principalement pour les finalités suivantes : gestion de la relation, prospection et animations commerciales, études statistiques, obligations légales et lutte contre la fraude, cette dernière finalité pouvant conduire à l'inscription sur une liste de personnes présentant un risque de fraude.

Pour les mêmes finalités que celle énoncées ci-dessus, ces informations pourront être utilisées par les entités de notre groupe et pourront le cas échéant être transmises à nos partenaires, mandataires, réassureurs, organismes professionnels et fonds de garantie, sous-traitants missionnés ainsi qu'aux organismes d'assurance des personnes impliquées et aux organismes et autorités publics.

Les informations médicales sont traitées dans le respect de la confidentialité médicale.

Afin de se conformer à ses obligations légales, le responsable du traitement met en œuvre un traitement de surveillance ayant pour finalité la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Conformément à la loi n°78-17 du 06/01/1978 modifiée par la loi n° 2004-801 du 06/08/2004 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de mise à jour et d'opposition, notamment pour une utilisation à des fins de prospection commerciale, aux informations vous concernant.

Vous pouvez exercer ces droits en adressant un courrier à votre assureur à l'adresse suivante : 63 chemin Antoine Pardon, 69814 TASSIN Cedex.

16. RECLAMATIONS - CONCILIATION - ARBITRAGE

Autorité de contrôle

L'autorité de contrôle de SERENIS ASSURANCES, chargée du contrôle des entreprises d'assurances, est :

Autorité de Contrôle Prudential et de Résolution (ACPR)
61, rue Taitbout
75009 Paris.

En cas de difficulté dans l'application ou l'interprétation du contrat, consultez d'abord votre interlocuteur habituel à l'adresse postale :

Centre de Gestion SA
Assurance Loyers Impayés
TSA 80804
92894 NANTERRE CEDEX 9

Si la réponse ne vous satisfait pas, vous pouvez adresser votre réclamation au :

Une réponse vous sera apportée dans les plus brefs délais, lequel ne saurait excéder deux mois, sauf circonstances exceptionnelles qui vous seraient alors exposées.

Médiation

Dans l'éventualité d'une persistance de la difficulté ou du différend, les coordonnées du Médiateur pourront vous être communiquées sur simple demande auprès de votre interlocuteur habituel. Exerçant sa mission en toute indépendance, le Médiateur ne peut intervenir qu'après épuisement des procédures internes de règlement des litiges opposant un particulier à l'assureur et à la condition qu'aucune action contentieuse n'ait été engagée. Seuls les litiges opposant un particulier à l'assureur sont de la compétence du Médiateur. Après avoir instruit le dossier, le Médiateur rend un avis motivé dans les trois mois. Cet avis ne lie pas les parties. Pour de plus amples informations, nous vous invitons à consulter la Charte de la Médiation sur le site de l'association « La Médiation de l'assurance » . .

Chaque réclamation fera l'objet d'un accusé de réception dans les 10 jours ouvrables suivant sa réception, sauf si la réponse elle-même est apportée dans ce délai. La réponse interviendra au plus tard dans les 2 mois à compter de la date de réception de la réclamation.

17. FACULTE DE RENONCIATION

Vous disposez de la faculté de renoncer au contrat lorsqu'il a été conclu à la suite d'une opération de démarchage ou dans les conditions de vente à distance.

L'article L. 112-9 alinéa 1 du Code des assurances énonce notamment :

"1. -Toute personne physique qui fait l'objet d'un démarchage à son domicile, à sa résidence ou à son lieu de travail, même à sa demande, et qui signe dans ce cadre une proposition d'assurance ou un contrat à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale ou professionnelle, a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception pendant le délai de quatorze jours calendaires révolus à compter du jour de la conclusion du contrat, sans avoir à justifier de motifs ni à supporter de pénalités".

Ce droit vous est reconnu pendant un délai de 14 jours calendaires révolus. Ce délai commence à courir à compter du jour :

- de la conclusion du contrat ;
- de la réception des informations obligatoires et conditions contractuelles si cette date est postérieure, et expire le dernier jour à 24h00.

Afin de renoncer au contrat, il convient de nous transmettre, à l'adresse figurant sur les conditions particulières ou votre dernier avis d'échéance, une lettre recommandée suivant modèle ci-dessous :

"Je soussigné (nom, prénom) demeurant (adresse du souscripteur) déclare renoncer au contrat d'assurance n° (numéro de contrat figurant sur les conditions particulières du contrat) auquel j'avais souscrit le (date de la souscription) par l'intermédiaire de (nom et adresse de l'intermédiaire ayant commercialisé le contrat.

(Date) (Signature du souscripteur)"

La renonciation entraîne résiliation du contrat à compter de la date de réception de la lettre recommandée. En cas de renonciation, vous n'êtes tenu qu'au paiement de la partie de prime ou de cotisation correspondant à la période pendant laquelle le risque a couru, cette période étant calculée jusqu'à la date de la résiliation.

18. Loi applicable

La loi applicable au contrat et à la relation précontractuelle est la loi française, y compris les dispositions impératives applicables aux départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle et sous réserve, pour les risques situés dans la principauté de Monaco, des dispositions impératives de la loi monégasque.

Toute relation entre les parties se fait en langue française, ce que chaque partie accepte expressément.

DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES AUX CONVENTIONS SPÉCIALES LOYERS IMPAYÉS ET GARANTIES ANNEXES

Pour l'interprétation et l'application de vos garanties, il y a lieu de se référer aux définitions suivantes qui s'appliquent tant aux présentes

Conventions Spéciales qu'aux Conditions Générales et Particulières de votre contrat.

Caution Solidaire :

La ou les personnes(s) physique(s) qui signe(nt) un engagement de cautionnement solidaire reprenant les mentions manuscrites, dans le cadre du bail régularisé par le locataire.

Dépôt de Garantie :

Somme prévue par le bail et versée par le locataire pour garantir l'exécution de ses obligations.

Incident de paiement :

Tout loyer, charges comprises, appelé et non réglé totalement ou partiellement avant le dernier jour du mois de son échéance.

Indice IRL :

Indice de Référence des Loyers institué par l'article 9 de la loi n°2008-111 du 8 février 2008.

Limite de la garantie « Loyers impayés » :

Le remboursement des loyers impayés est limité aux sommes déclarées ayant servies au calcul de la cotisation d'assurance

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 :

La ou les personnes physiques, titulaires du bail, qui n'ont pas payé les sommes dues par elles au bailleur, dans les 35 jours suivant la délivrance d'un commandement de payer.

Locataire précaires :

Désignent les locataires dont le contrat de travail est temporaire (Intérimaire, CDD, Intermittent du spectacle...)

Désignent les locataires dont le taux d'effort est supérieur à 33%

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 probatoire :

Période intermédiaire qui se situe entre la date de souscription au contrat et la date de prise d'effet des garanties. Délai pendant lequel aucune garantie n'est due. Seuls les sinistres survenus à l'expiration de la période probatoire

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.

CHAPITRE 1 : CONVENTIONS SPECIALES LOYERS IMPAYES

OBJET ET ETENDUE DU CONTRAT

1.1. GARANTIE DES LOYERS IMPAYES

1.1.1. Définition de la Garantie

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

1.1.2. Mise en œuvre de la garantie

La garantie est acquise pour les *sinistres* dont l'origine est postérieure à sa date de prise d'effet.

1.1.3. Durée de la garantie

L'Assureur garantit le remboursement des *loyers* (ou des indemnités d'occupation) depuis le début du premier terme impayé jusqu'à l'expiration du **sixième mois qui suit celui au cours duquel le jugement d'expulsion a été signifié**. Cette durée ne peut en aucun cas être supérieure à **30 mois**.

1.1.4. Limitation de la garantie « loyers impayés »

Le remboursement des loyers impayés est limité aux sommes déclarées ayant servi au calcul de la cotisation d'assurance. L'indemnité à la charge de l'Assureur, en cas de sinistre, ne peut pas excéder 2500 Euros par mois ou l'équivalent proportionnel en nombre de jours. L'indemnité maximale à la charge de l'Assureur ne peut excéder 75 000€ par sinistre.

1.1.5. Fin de la garantie

La garantie prend fin automatiquement :

- 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,
- en cas d'abandon du domicile entraînant la résolution de plein droit du contrat de location, conformément à l'article 14 de la loi du 06 Juillet 1989, et ce, à défaut de personnes occupant les lieux et remplissant les conditions prévues audit article,
- à l'expiration du sixième mois qui suit celui au cours duquel le jugement d'expulsion a été signifié. Cette durée ne peut en aucun cas être supérieure à 30 mois.

-dès que l'assuré est remboursé de sa créance en principal.

1.2. OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR

Le *Souscripteur* s'engage à :

- 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*,
- constituer un dossier de location, dans les conditions reprises dans le tableau ci-après, et obtenir les justificatifs correspondants. Ce dossier est tenu à la disposition de l'Assureur qui pourra le consulter à posteriori,
- veiller au règlement régulier des *loyers* et des charges.

1.3. VERIFICATION DE LA SOLVABILITE 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 1.3.1).

La solvabilité d'un locataire en place depuis plus de 6 mois sans incident de paiement, est réputée acquise. Une période probatoire de 3 mois sera néanmoins appliquée.

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 1.3.1.

La *caution solidaire* doit réunir les conditions suivantes :

- être titulaire d'un contrat à durée indéterminée hors période d'essai ou hors période de préavis ou de licenciement, 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 solidaire.

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

1.3.1. Contrôle des ressources

Qualité du locataire	Proportion du loyer par rapport aux revenus	Bail d'habitation principale
Contrat à durée Indéterminée (CDI), Contrat à durée Déterminée (CDD) avec période résiduelle de 6 mois, Travailleur Non Salarié (TNS), Rémunéré à la commission, Retraité, Intérimaire, Intermittent du spectacle, Rente permanente	< ou = à 38 % du total des revenus	Solvabilité acquise
	> ou = à 38 % du total des revenus	Solvabilité impossible
Etudiant, apprenti	Sans objet	Caution solidaire
Locataire en place depuis plus de 6 mois sans incident de paiement	Sans objet	Solvabilité réputée acquise

1.4. AGRÉMENT DES LOCATAIRES

Le *souscripteur* a le choix de procéder :

- soit lui-même à l'agrément des locataires dont la solvabilité a été vérifiée selon les dispositions de l'article 1.3.1 ci-dessus.
- soit d'obtenir un agrément des locataires à la souscription dont le coût est fixé à 20 € TTC.

Cet agrément est obligatoire lorsque tous les locataires sont considérés comme précaires (CDD avec période résiduelle supérieure ou égale à 6 mois, intérimaire, intermittents du spectacle, demandeurs d'emploi et les salariés en chèques emploi service)-

Aucun frais d'agrément ne sera remboursé en intégralité ou au prorata en cas de :

- résiliation du contrat
- accord ou refus de l'agrément
- de pièces manquantes demandées à la souscription

1.4.1. Nouveaux locataires, mis en garantie à la date d'effet du bail (< 1 mois)

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

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

Cas 1 : Date d'effet du bail comprise entre 1 et 6 mois avant la date d'adhésion :

La solvabilité du ou des locataires doit être acquise. Un décompte des loyers réglés depuis l'entrée dans les lieux et une attestation de non sinistralité doivent être transmis

Pas de période probatoire la garantie prend effet à la date d'adhésion.

Cas 2 : Date d'effet du bail supérieure à 6 mois avant la date d'adhésion

La solvabilité du ou des locataires est réputée acquise. Un décompte des loyers réglés des 6 derniers mois et une attestation de non sinistralité doivent être transmis en cas de sinistre

La garantie prend effet à l'issue d'une période probatoire de 3 mois. Période durant laquelle le locataire doit régler la totalité du quittance émis (loyer, charges et toutes sommes à sa charge etc...).

Toutefois, la garantie ne peut pas être accordée pour les locataires qui n'ont pas acquitté la totalité du quittance émis à la date d'effet des garanties (dépôt de garantie, loyers, charges ou arriérés de 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.

Critères de solvabilité et Justificatifs

Les justificatifs de solvabilité mentionnés dans le tableau ci-dessous doivent être accompagnés d'une copie intégrale du bail de location intégrant une clause résolutoire et clause de solidarité (Conditions Particulières et Conditions Générales) et d'une pièce d'identité du ou des locataire(s)

Pour tous les locataires	
Pièces justificatives	Nature des documents pouvant être demandés
Une pièce justificative d'identité en cours de validité	Carte nationale d'identité ou Passeport ou Permis de conduire ou Document justifiant du droit au séjour du candidat (carte de séjour, carte de résident, etc...)
Situation/ Qualité du locataire	Justificatifs de solvabilité à fournir
Salarié en CDI	Copie des 3 dernières fiches de paie ou à défaut la ou les fiches de paie depuis la signature du contrat de travail, copie du contrat de travail ou attestation de l'employeur de moins d'un mois
CDD (avec une période résiduelle de 6 mois minimum à compter de la date d'effet du bail),	Copie des 3 dernières fiches de paie ou à défaut les fiches de paie depuis la signature du contrat de travail, copie du contrat de travail
Intérimaire / Intermittent du spectacle	Le dernier avis d'imposition Justificatifs des missions exécutées au cours des 6 derniers mois Pour la mission en cours : contrat de travail ou à défaut une attestation de l'employeur ou de l'agence d'intérim précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonction. La solvabilité sera vérifiée sur les 6 derniers mois d'une part et d'autre part au regard du revenu net mensuel imposable ressortant sur le dernier avis d'imposition. Si c'est le premier emploi, ou en absence de visibilité sur les 6 derniers mois le dossier ne sera pas pris en charge.
Fonctionnaire	Copie des 3 dernières fiches de paie ou à défaut la ou l' fiches de paie depuis la titularisation
Salarié du secteur public non titulaire	Copie des 3 dernières fiches de paie ou à défaut depuis la date d'affectation ou attestation d'affectation
Travailleur Non Salarié, Profession libérale, Auto-Entrepreneur, rémunéré à la commission si commerçant, artisan ou profession libérale (uniquement s'il ressort d'une activité régulière sur les 12 derniers mois)	Le dernier avis d'imposition sur le revenu Extrait k bis de moins de 3 mois ou Carte d'artisan en cours de validité ou Carte professionnelle pour une profession libérale ou Certificat d'identification de l'INSEE comportant les numéros d'identification pour un travailleur indépendant ou toute pièce récente attestant de l'activité pour les autres professionnels Le dernier bilan ou à défaut une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivré par un comptable pour les professions non salariées.
Etudiant	Copie de la carte d'étudiant (rappel: document valide jusqu'au 1er octobre de l'année suivante) ou certificat de scolarité en cours de validité à la date du bail
Apprenti	Copie des 3 dernières fiches de paie ou à défaut la ou les fiches de paie depuis la signature du contrat d'apprentissage et copie du contrat/certificat d'apprentissage en cours de validité à la date du bail
Retraité depuis moins de 2 ans	Dernier décompte de la ou des caisse(s) de retraite, ou en cas d'ouverture de droits, notification d'ouverture des droits des caisses principales et complémentaires
Retraité depuis plus de 2 ans	Le dernier avis d'imposition sur le revenu
Demandeurs d'emploi (uniquement dans le cadre d'une colocation)	Justificatifs de versement du revenu Pôle emploi des 3 derniers mois (Revenu prise en compte à hauteur de 50% sous réserve que la date de fin de droit soit postérieure à 6 mois à compter de la date d'effet du bail)
Salarié en chèque emploi service (uniquement s'il ressort d'une activité régulière sur les 12 derniers mois)	Copie des 3 dernières fiches de paie ou à défaut la ou les fiches de paie depuis la signature du contrat de travail et la copie du ou des contrat(s) de travail Le dernier avis d'imposition,
Salarié travaillant à l'étranger et imposable en France	Le dernier avis d'imposition sur le revenu et 3 dernières fiches de paie
Salarié travaillant à l'étranger non imposable en France	Revenus non pris en compte dans le calcul de solvabilité
Locataire en place depuis plus de 6 mois sans incident de paiement (sous réserve d'un paiement régulier des loyers)	Solvabilité réputée acquise (Justificatifs de revenus facultatifs)
Caution solidaire	Justificatifs de solvabilité à fournir
Caution solidaire du même foyer fiscal	Justificatifs identiques que pour un locataire
Caution solidaire de foyers fiscaux distincts	Justificatifs identiques que pour un locataire

La solvabilité peut également être obtenue par l'intervention d'une caution solidaire uniquement lorsque le ou les locataires sont étudiants ou apprentis. Outre ses revenus, la caution solidaire doit aussi réunir les conditions suivantes :

- être titulaire d'un contrat à durée indéterminée hors période d'essai ou hors période de préavis ou de licenciement, 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 solidaire.

Attention : les revenus de la caution solidaire et du Locataire ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité et celle-ci doit se porter garant pour tous les titulaires du bail et pour la totalité du montant du loyer charges comprises

Autres revenus	Justificatifs de solvabilité à fournir
Revenus fonciers	Non pris en compte dans le calcul de solvabilité
Congés maternité	Attestation de paiement de la Sécurité Sociale et copie des 3 dernières fiches de paie
Arrêt maladie	Attestation de paiement de la Sécurité Sociale et copie des 3 dernières fiches de paie
Heures supplémentaires, prime de résultat, prime de panier, frais de déplacement non récurrents	Non prise en compte dans le calcul de solvabilité
13 ^{ème} mois	Copie de la ou des fiches de paie faisant apparaître le 13 ^{ème} mois
Pension alimentaire	Le dernier avis d'imposition
Rentes (veuvage /Invalidité)	Le dernier avis d'imposition sur le revenu ou à défaut avis de versement
Allocations récurrentes prises en compte : PAJE, AJE, AA, ASF, AES, AF,APE, CF, API, AAH, Aide personnalisée au logement, RSA	Justificatif de paiement de la CAF datant de moins de 3 mois. Pour les aides au logement, fournir une attestation de simulation établie par la CAF ou simulation établie par le locataire sous réserve de justifier des éléments constitutifs de la simulation (sous réserve que la période de versement soit égale ou supérieure à 6 mois à compter de la date d'effet du bail et sur présentation de l'attestation)
Allocations/Primes non prises en compte : CLC, APP, ARS, Prime de déménagement, Prime de Noël, Prime de naissance ou d'adoption, Prime exceptionnelle...	Non prise en compte dans le calcul de solvabilité

Allocations (sous réserve que la période de versement soit égale ou supérieure à 6 mois à compter de la date d'effet du bail et sur présentation de l'attestation) :

PAJE: Prestation d'accueil du jeune enfant (de 0 à 3 ans par enfant)

AJE: Allocation Jeune Enfant

AA: Allocation d'Adoption de 0 à 3 ans

ASF: Allocation de Soutien Familiale (pas de conditions de durée)

AES: Allocation d'Education Spécialisée (de 1 à 5 ans)

AF: Allocations Familiales

APE: Allocation Parentale d'Education (de 0 à 3 ans)

CF: Complément Familial

API: Allocation Parents Isolés (de 0 à 3 ans)

AAH: Allocation Adultes Handicapés (de 1 an à 5 ans)

Aide personnalisée au logement = APL, ALF et ALS

CLC: Allocation de libre choix

APP: Allocation de présence parentale

ARS: Allocation de rentrée scolaire

Revenus financiers: Dividendes, plus-value....

RSA: Revenu de solidarité active

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.

1.5. 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 au plus tard suivant le premier terme impayé.

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

- 45 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. 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*.

1.6. COMPOSITION DU DOSSIER DE SINISTRE

- Déclaration de *sinistre* sur papier libre ou sur imprimé fourni par l'Assureur lors de la déclaration de *sinistre*.

- Dossier de location :

- une copie complète du bail de location (les conditions particulières, générales et les annexes),
- la fiche de renseignements et les justificatifs de la solvabilité du locataire.
- Si le locataire était en place lors de l'adhésion, le justificatif du paiement du loyer dans les 6 mois précédant l'adhésion et durant la période probatoire.

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

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

- Mandat d'action en justice complété avec l'état civil complet du ou des bailleur(s).

- 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. CONSÉQUENCES DU RETARD DANS LA DÉCLARATION DU SINISTRE À L'ASSUREUR

Si sauf cas fortuit ou de force majeure, lorsque le retard dans la déclaration d'un sinistre cause un préjudice à l'assureur, ce dernier se réserve le droit de lui opposer la déchéance : l'assuré perd le bénéfice des garanties de son contrat pour ce sinistre.

1.8. OBLIGATIONS DE L'ASSUREUR

Quand les obligations du *Souscripteur* ont été remplies et que le *sinistre* est déclaré, l'Assureur met en œuvre sa garantie. L'Assureur verse à l'Assuré 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* 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, trimestriellement et contre quittance subrogative. Le dépôt de garantie (ou un montant équivalent au maximum légal du dépôt de garantie à la date du bail) sera déduit du dernier règlement de l'Assureur.

1.9 EXCLUSIONS SPECIFIQUES A LA GARANTIE LOYERS IMPAYES

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* émis entre la date prévue pour la déclaration de *sinistre* et la date réelle de déclaration,
- les *loyers* postérieurs à la résiliation du contrat par l'assuré ou l'assureur

CHAPITRE 2 - CONVENTIONS SPECIALES GARANTIES ANNEXES OBJET DES GARANTIES

La présente convention a pour but de garantir au propriétaire :

- la réparation des **détériorations immobilières**,
- le remboursement des frais de **contentieux**,
- une indemnité en cas de **départ prématuré du locataire**.

2.1. GARANTIE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES

2.1.1. 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 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.

2.1.2. Mise en œuvre de la garantie

La garantie est acquise pour les *sinistres* dont la constatation, au sens de l'article 2.1.1, 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. **Aucune garantie ne sera due en cas d'absence d'état des lieux de sortie établi contradictoirement avec le locataire ou en cas d'impossibilité par Huissier de Justice.**

2.1.3. Montant de la garantie

La garantie de l'Assureur est égale au montant des dommages avec une limite égale à :

- Dommages matériels : Montant exprimé aux Conditions Particulières en nombre de fois la valeur du *loyer* mensuel. Dans la limite de 6 fois le loyer mensuel (incluant la perte pécuniaire).

- Perte pécuniaire (dommages immatériels) : 2 fois le montant du *loyer* mensuel.

Le montant de la garantie maximum par *sinistre* est de 10 000 € dont 2 mois de loyer pour les dommages immatériels.

La garantie de l'Assureur intervient après l'épuisement du dépôt de garantie ou d'un montant équivalent au maximum légal du dépôt de la garantie à la date du bail. Il est fait exception à cette règle lorsque cette retenue a déjà été faite au titre du même *sinistre*.

2.1.4. 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* (sauf départ prématuré de celui-ci sans laisser d'adresse) une sommation, par lettre recommandée avec A.R., de régler le montant des réparations. Celui-ci 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 : Si le *Locataire* n'a pas effectué les réparations ou n'a pas réglé le coût correspondant, 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 des pièces du dossier défini à l'article 1.6 des Conventions Spéciales Loyers impayés, ainsi que des pièces suivantes :

- l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie établis

- contradictoirement ou dressés par huissier,
- les devis et/ou les factures,
- la copie de la lettre de résiliation de bail du *Locataire*,
- le relevé détaillé des sommes dues par le *Locataire* pour la remise en état des lieux,
- les copies des correspondances échangées avec le *Locataire*, dont le dernier courrier adressé au *Locataire* reprenant le décompte de la dette,
- la copie du contrat multirisque habitation du *Locataire*.

2.1.5. Gestion d'un sinistre de détériorations immobilières

A réception d'un dossier complet, 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.

2.1.6. 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 à l'*Assuré*, 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*, sans que ce dernier soit tenu de les reverser à l'*Assureur*,

-**du dépôt de garantie** -

-**d'une franchise** dont le montant est indiqué aux Conditions

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

Dès l'accord de la Société Gestionnaire sur le montant des réparations à réclamer au locataire, celle-ci règlera le montant dû à l'*Assuré*, dans un délai de 15 jours ouvrables et dans la limite de la garantie fixée aux présentes Dispositions Générales selon les modalités suivantes :

- dans un premier temps, la Société Gestionnaire indemniserà l'*Assuré*, à hauteur de 50 %, sur la base des devis hors taxes, préalablement validés par la Société Gestionnaire.
 - dans un deuxième temps, le versement du solde et l'indemnisation de la T.V.A. se feront à réception des factures originales acquittées.
- Ce règlement interviendra déduction faite de tous acomptes que le locataire pourrait verser directement entre les mains de l'*Assuré*, des frais non couverts par la garantie.

A défaut d'accord entre l'*Assuré* et la Société Gestionnaire sur le montant des travaux à réclamer au locataire, l'*Assureur* ou la Société Gestionnaire fera diligenter à ses frais une expertise amiable en vue de déterminer le montant et la nature des travaux imputables au locataire.

2.1.7. Exclusions

La mise en jeu de la présente garantie est exclue dès lors que les frais engagés ou les dommages subis par l'*Assuré* sont consécutifs à des événements exclus par la convention couvrant les loyers impayés.

Sont toujours exclus :

- les dommages résultant d'un défaut d'entretien, de l'usure normale, de la vétusté, ainsi que les dommages subis par les espaces verts, aménagements extérieurs, arbres, plantations, éléments de clôture,
- les dommages au mobilier et aux éléments d'équipement qui peuvent être enlevés ou démontés sans les détériorer ou sans détériorer leur support,
- les dommages causés par la transformation des locaux, autorisée par le propriétaire,
- les frais ou les dommages lorsque les conditions des articles 1.2 (obligations du *Souscripteur*), 1.3 (vérification de la solvabilité du locataire) et 1.4 (agrément des locataires) du Chapitre 1 du Titre 1 ne sont pas réunies,
- Les dommages immobiliers garantis au titre d'un autre contrat souscrit par ou pour le compte de l'*Assuré* (Multirisques Habitation).
- les dommages non constatés à la sortie ou l'absence d'état des

lieux de sortie opposable au locataire (accepté et signé par le locataire ou PV de constat réalisé par un huissier)

2.2. GARANTIE DU CONTENTIEUX

2.2.1. Objet 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) dans la limite prévue aux conditions particulières.

2.2.2. Exclusions

La mise en jeu de la présente garantie est exclue dès lors que les frais engagés ou les dommages subis par l'*Assuré* sont consécutifs à des événements exclus par la convention couvrant les loyers impayés.

Sont toujours exclus :

- les frais de gestion des impayés, notamment les lettres recommandées préalables à la phase contentieuse,
- les litiges dont le montant est inférieur à 230 euros,
- les dépenses, amendes et frais y relatifs, les dommages et intérêts éventuellement mis à la charge de l'*Assuré* par le tribunal.

2.3. 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 dans la limite du plafond global de la garantie.

2.4. EXCLUSIONS SPECIFIQUES A LA GARANTIE DETERIORATION IMMOBILIERE

- 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 obligations du *Souscripteur* (article 7.1) ne sont pas respectées,
- Les détériorations constatées postérieurement à la résiliation du mandat de gestion passé entre l'*Assuré* et le *Souscripteur*,
- Les dommages en cas d'absence d'état des lieux d'entrée et (ou) de sortie, opposable au locataire (établi contradictoirement ou en cas d'impossibilité, par huissier de justice),
- La disparition, le vol.

TITRE 2 - CONVENTIONS SPECIALES 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* à l'occasion d'un sinistre garanti au titre des Conventions spéciales.

3.1. DEFINITION DU SINISTRE

L'*Assureur* intervient pour les litiges opposant l'*Assuré* en qualité de propriétaire de biens immobiliers désignés, sauf ceux faisant l'objet des exclusions énoncées à l'article 3.11 «Exclusions spécifiques à la garantie de protection juridique» des présentes dispositions :

- à son locataire, pour un motif autre que celui du non-paiement des loyers ou des détériorations immobilières,
- à sa copropriété lorsque le locataire est à l'origine du litige.

L'*Assureur* :

- informe l'*Assuré* sur ses droits et obligations et sur les mesures nécessaires à la sauvegarde de ses intérêts,
- le conseille sur la conduite à tenir,

- effectue le cas échéant, et avec l'accord de l'Assuré, les démarches amiables nécessaires,

- si l'assistance d'un avocat (ou toute personne qualifiée par la législation en vigueur) est nécessaire, l'Assuré a la liberté de le choisir (y compris en cas de conflits d'intérêt) ; si l'Adhérent le souhaite, l'Assureur peut mettre l'Assuré en relation avec un avocat que l'Assureur connaît, sur demande écrite de sa part.

De même, l'Assuré est informé qu'il doit être assisté ou représenté par un avocat lorsque l'Assureur ou l'Assuré sont informés de ce que la partie adverse est défendue dans les mêmes conditions.

La direction du procès appartient à l'Assuré, conseillé par son avocat. Durant cette procédure, l'Assureur reste à la disposition de l'Assuré et à celle de son avocat pour leur apporter l'assistance dont ils auraient besoin.

3.2. 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.**
- en matière de recours **judiciaire** seulement, le montant des intérêts en jeu doit être supérieur à **un mois** de *loyer*.

3.3. GARANTIE « 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 à l'article 3.3 ci-après, les dépenses nécessaires à l'exercice ou à la défense des droits de l'Assuré devant les juridictions compétentes.

3.4. 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 à l'article 3.5 ci-après.

3.5. MONTANT DE LA GARANTIE

La garantie financière de l'Assureur est limitée à un plafond de 5000 euros par litige avec un seuil d'intervention de 230 €.

3.6. 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) L'Assuré peut également s'en remettre à l'Avocat conseillé par l'Assureur.

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.

3.7. 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 une **conciliation** dans les conditions fixées par l'article **L 127-3** du Code et à l'article 3.7 ci-après.

3.8. CONCILIATION

Conformément aux dispositions de l'article L 127-4 du Code, il est entendu qu'en cas d'un désaccord entre l'Assureur et l'Assuré au sujet des mesures à prendre pour régler un différend, cette faculté peut être soumise à l'appréciation d'un conciliateur. Le conciliateur est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant, en la forme de référés. Les frais exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à la charge de l'Assureur sous réserve que le Président du Tribunal de Grande Instance n'en décide autrement lorsque l'Assuré a mis en œuvre cette faculté dans des conditions abusives. Si en opposition avec l'avis du conciliateur et de l'Assureur, l'Assuré engage à ses frais une procédure contentieuse et obtient une solution plus favorable, l'Assureur indemnise l'Assuré des frais exposés pour cette action, dans la limite des garanties du présent contrat.

3.9. CONFLIT D'INTERETS

Conformément aux dispositions de l'article L 127-4 du Code, l'Assuré peut également faire appel à son propre avocat ou à une personne qualifiée pour l'assister, s'il survient un conflit d'intérêts entre lui-même et l'Assureur, à l'occasion de la mise en œuvre de la garantie. Cette faculté offerte à l'Assuré est réglée par les dispositions de l'article **3.5** des présentes Conventions Spéciales. En revanche, les cas de différends quant aux mesures à prendre pour régler le litige sont toujours résolus selon les modalités prévues à l'article 3.8 "Conciliation" ci-dessus.

3.10. EXECUTION 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** du Code de Procédure Pénale, 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.

3.11. EXCLUSIONS SPECIFIQUES A LA GARANTIE PROTECTION JURIDIQUE

Sont toujours exclus :

- les litiges en rapport avec le non-paiement du loyer et/ou les détériorations immobilières,
- les litiges avec des tiers au contrat de location,
- les amendes et condamnations éventuelles prononcées à l'encontre du propriétaire tant en principal qu'en dommages et intérêts, astreintes de toutes natures,
- les litiges impliquant la défense des intérêts du *Souscripteur* ou de l'Assuré lorsque ces intérêts sont couverts par une assurance de responsabilité civile,



SA - Société Anonyme au capital de 16 422 000 €
350 838 686 RCS Romans
N° TVA FR 13350838686. Entreprise régie par le Code des Assurances
Adresse postale : 63 chemin Antoine Pardon 69814 Tassin Cedex

Centre de Gestion Loyers Impayés :

Centre de gestion SA GLI - TSA 80804 - 92894 NANTERRE CEDEX 9
Tél. : 04 72 41 88 88 - Fax : 04 72 41 74 90 - loyer.sinistres@sollyazar.com

Groupe Solly Azar - SAS au capitale de 200 000 € - 353 508 955 RCS Paris
Société de courtage d'assurances - Siège social : 60 rue de la Chaussée d'Antin - 75 439 Paris Cedex 09
N° ORIAS 07 008 500 - www.orias.fr