

COVERENT

Garanties de Loyers Impayés Baux commerciaux ou professionnels

Garantie des risques de la location immobilière

Conditions Générales

Réf. CG Locatio Version Cover immo – Coverent V1 du 01 09 2023

SOMMAIRE

► DEFINITIONS CONTRACTUELLES	3
► CONVENTIONS SPECIALES	6
TITRE 1. MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET CERTIFICATION DU LOCATAIRE	6
1.1 Obligations du Souscripteur	6
1.2 Eligibilité du locataire	6
1.3 La Certification du locataire	7
TITRE 2. GARANTIE DES LOYERS IMPAYÉS	8
2.1 Objet de la garantie	8
2.2 Mise en œuvre de la garantie	8
2.3 Début de la garantie	8
2.4 Fin de la garantie	8
2.5 Limitation de la garantie	8
2.6 Clause d'indexation des loyers :	8
TITRE 3. DÉPART PRÉMATURÉ DU LOCATAIRE	9
3.1 Objet de la garantie	9
3.2 Limitations de la garantie	9
3.3 Clause d'indexation des loyers :	9
TITRE 4. GARANTIE DES DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES	9
4.1 Définition de la garantie	9
4.2 Mise en œuvre de la garantie	9
4.3 Montant de la Garantie	10
4.4 Clause d'indexation des loyers	10
TITRE 5. GARANTIE DU CONTENTIEUX	10
TITRE 6. PROTECTION JURIDIQUE PROPRIETAIRE BAILLEUR	11
6.1 - Conditions de la garantie	11
6.2 - Garanties « litiges »	11
6.3 - Frais garantis	11
6.4 - Montant de la garantie	11
6.5 - Libre choix de l'avocat ou du représentant	11
6.6 - Sanctions du non-respect des obligations par le souscripteur	12
6.7 - Désaccord entre l'Assuré et l'Assureur	12
6.8 - Exécution des décisions de justice	12
TITRE 7. GESTION ET REGLEMENT DES SINISTRES	13
7.1 Que faire en cas de sinistre ?	13
7.2 Composition des dossiers de sinistre	14
7.3 Sinistres Loyers Impayés	15
7.4 Sinistres Déteriorations Immobilières	15
TITRE 8. RISQUES NON GARANTIS – EXCLUSIONS	16
► DISPOSITIONS GENERALES	19
1. Vie du contrat	19
2. Déclarations à faire par le Souscripteur	20
3. Sanctions	21
4. Exclusions générales communes à tous les risques	21
5. Paiement des cotisations	21
7. Modification du tarif d'assurance – Révision	21
8. Déchéance	22
9. Autres assurances	22
10. Subrogation	22
11. Fausse déclaration intentionnelle ou non intentionnelle	22
12. Prescription	22
13. Informatique & Liberté (Loi du 6 Janvier 1978)	23
14. Lutte contre le blanchiment	23
15. Réclamation et Médiation	23
16. Contrôle des Assurances	24
17. Information de l'assuré	24
18. Réquisition	24

CONDITIONS GÉNÉRALES CONVENTIONS SPÉCIALES ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU CONTRAT GARANTIES DE LA LOCATION IMMOBILIÈRE DE LOCAUX COMMERCIAUX OU PROFESSIONNELS : LOYERS IMPAYÉS, GARANTIES ANNEXES & PROTECTION JURIDIQUE PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Votre contrat se compose des **Conditions Générales** divisées en 2 parties :

1. Les Conventions Spéciales : elles exposent en détail la nature et l'étendue des garanties prévues par le contrat.
2. Les Dispositions Générales : elles contiennent les dispositions légales.

Ainsi que les **Dispositions Particulières** : elles précisent les caractéristiques de vos risques et les options que vous avez choisi de souscrire.

Malgré le souci de clarté que nous avons apporté à la rédaction de ce contrat, il se peut que vous souhaitiez obtenir des précisions complémentaires. Votre intermédiaire est à votre disposition à cet effet.

« LOCATIO – Version Cover Immo GLI COVERENT »

COVER Immo 46 avenue Niel - 75017 Paris - Société de courtage d'assurances

SAS au capital social de 30.000 EUR - Code NAF 6622Z - RCS Paris 949 212 534 - N° Orias n°23002586 www.orias.fr

Sous le contrôle de l'ACPR, Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, 61 rue Taitbout 75436 Paris cedex 09

► Définitions contractuelles

Pour l'application du présent contrat, on entend par :

ANNÉE D'ASSURANCE :

Période de 12 mois consécutifs s'écoulant entre chaque échéance principale.

ASSURÉ/ADHÉRENT/BÉNÉFICIAIRE

La personne physique ou morale, propriétaire non occupant d'un lot destiné à la location, gérant seul ou ayant donné mandat au Souscripteur pour la gestion locative, la location et la relocation. Dans ce cas, il a exprimé par écrit auprès de son mandataire sa volonté de bénéficier des garanties conférées par le présent contrat.

ASSUREUR

SADA Assurances - Entreprise Régie par le Code des Assurances S.A à Directoire et Conseil de Surveillance au Capital de 32 388 700 € R.C.S Nîmes B 580 201 127 - 4, rue Scatisse - 30934 Nîmes CEDEX 9.

ATTESTATION D'ASSURANCE

Document établi par COVER Immo confirmant les garanties accordées et les principales informations relatives au bail garanti par le présent contrat. Aucune

garantie n'est accordée sans délivrance d'une attestation.

BULLETIN INDIVIDUEL D'ADHESION

Imprimé signé et complété par le propriétaire Adhérent. Ce document confère au propriétaire la qualité d'assuré et reprend les conditions de garanties du lot désigné avec notamment le montant de la cotisation et la date d'effet des garanties.

CAUTION SOLIDAIRE

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

CENTRE DE GESTION MANDATÉ PAR L'ASSUREUR

COVER Immo – 46 AVENUE NIEL 75017 PARIS
SAS au capital social de 30.000 € - Code NAF 6622Z - RCS Paris 949 212 534 – <https://coverimmo.com> – Courtier d'assurance inscrit à l'Orias sous le n°23002586 (www.orias.fr).

CERTIFICATION COVERENT

Document établi par le Centre de Gestion mandaté par l'Assureur, confirmant l'éligibilité du locataire désigné, et précisant les conditions de garanties proposées pour une mise en garantie du bien. La Certification COVERENT engage l'Assureur.

CODE :

Code des Assurances.

CONTRAT

Il est souscrit par le souscripteur, propriétaire gérant en direct, ou professionnel de l'immobilier agissant dans le cadre d'un mandat de gestion.

Le présent contrat est régi par le Code des Assurances ainsi que par les Conditions Générales, les Conventions Spéciales et les Dispositions Particulières jointes.

DATE D'EFFET DE LA GARANTIE

Le lot est assuré au plus tôt à la date mentionnée aux Dispositions Particulières et sur l'attestation d'assurance lorsque le lot est géré par un professionnel de l'immobilier.

DELAI DE CARENCE

Si un délai de carence est prévu aux Dispositions Particulières, sur le Bulletin d'Adhésion ou l'attestation d'assurance, période intermédiaire qui se situe entre la date de mise en garantie et la date de prise d'effet des garanties. Aucun sinistre survenu pendant ce délai ne pourra faire l'objet d'une prise en charge.

DÉPÔT DE GARANTIE

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

FRANCHISE

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

INCIDENT DE PAIEMENT

Absence de règlement total ou partiel du loyer, charges et taxes dus par le locataire débiteur, avant l'appel de loyer, charges et taxes suivant.

LITIGE

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

LOCATAIRE

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

LOCATAIRE DÉFAILLANT

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

LOT GARANTI

Lot ayant bénéficié d'une Certification COVERENT confirmant l'éligibilité du locataire, et ayant fait l'objet du règlement de la cotisation correspondante.

LOT IMMOBILIER ELIGIBLE

Bâtiment appartenant à l'Assuré, situé en France Métropolitaine, en Corse, dans le DROM de la Réunion, de la Martinique, ou de la Guadeloupe à l'exclusion des autres DROM et COM, loué et mis à disposition d'un ou des locataires par le Souscripteur.

Il s'agit d'un local affecté administrativement à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale : Bureaux professionnels, ateliers artisanaux, entrepôts, bâtiments industriels et commerces.

LOYER

Prix de la location des locaux comprenant outre le loyer principal, les charges et taxes récupérables sur le locataire, prévus au bail.

Il peut également s'agir des indemnités d'occupation en cas de résolution du bail.

PÉRIODE D'INDEMNISATION "LOYERS IMPAYÉS"

Pour un locataire défaillant (hors cas du congé légal non respecté exposé au Titre 3), période commençant à la date d'exigibilité du premier terme impayé et se terminant par la première des dates suivantes :

- la date de reprise des lieux,
 - lorsque la dette a été remboursée,
 - la restitution des clés au propriétaire ou à son mandataire.
 - la date de réception par le Souscripteur de la décision du Juge de l'Exécution relative au sort du mobilier en cas de séquestration suite à expulsion.
- Cette période d'indemnisation peut être soumise à une limitation mentionnée aux Dispositions Particulières ou sur le Bulletin d'Adhésion. Cette période n'est pas modifiée par l'expiration, la résiliation ou la suspension du contrat survenant postérieurement au sinistre.

PLAFOND GLOBAL DE GARANTIE

Cumul des indemnités réglées au titre d'un sinistre, dont le montant est précisé aux Dispositions Particulières ou sur le Bulletin Individuel d'adhésion.

QUITTANCE SUBROGATIVE

Document par lequel le Souscripteur reconnaît avoir perçu l'indemnisation du préjudice subi et nous transférer les droits et actions du propriétaire à l'encontre du locataire à hauteur du montant versé.

SINISTRE

Événement survenant postérieurement à la date de prise d'effet du contrat et pouvant faire jouer la garantie de l'Assureur.

Tous litiges successifs concernant un même lot ou un même locataire constituent un seul sinistre, même s'ils font l'objet de différentes déclarations. Seront notamment considérés comme un seul sinistre pour l'appréciation du plafond de garantie, les sinistres mettant en jeu successivement plusieurs garanties du présent contrat.

SOLVABILITÉ DU LOCATAIRE

Les revenus ou bénéfices du locataire doivent être suffisants, pérennes et adaptés au montant du loyer charges et taxes qu'il doit acquitter. Cette capacité de paiement est appréciée par le Courtier et confirmée par la délivrance d'une *Certification COVERENT*.

SOUSCRIPTEUR (PRENEUR D'ASSURANCE)

Le souscripteur est le seul responsable du paiement des cotisations ainsi que des déclarations faites à l'occasion de la souscription de la police. Il peut être :

- Le professionnel de l'immobilier ou le gestionnaire de biens, signataire de la police dont les garanties bénéficient aux propriétaires des lots immobiliers qui lui ont confié la gestion. Il doit posséder une carte professionnelle de gestion locative.
- Le propriétaire du bien lorsque celui-ci assume seul la gestion locative du local désigné au contrat.

► Conventions spéciales

Préambule

Objet du contrat

L'objet du contrat est de garantir l'assuré contre les risques juridiques et financiers et les conséquences qui s'y rattachent dans le cadre d'une location des lots immobiliers garantis.

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

Titre 1. MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET CERTIFICATION DU LOCATAIRE

1.1 Obligations du Souscripteur

Le Souscripteur s'engage à :

- Obtenir du locataire et de son éventuelle caution solidaire, toutes les garanties nécessaires sur sa solvabilité lors de la conclusion du bail.
- Inclure dans le bail une clause résolutoire de plein droit pour défaut de paiement d'un terme convenu.
- Constituer un dossier de location, selon modèle ci-après, et obtenir les justificatifs correspondants.
- Conserver ce dossier pendant toute la durée du bail et le tenir à disposition de l'Assureur qui pourra le consulter a posteriori.
- Veiller au règlement régulier des loyers et des charges.
- Respecter les dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code du commerce, régissant les baux commerciaux.

1.2 Eligibilité du locataire

Important : L'acceptation du risque est réservée au Centre de gestion désigné par l'Assureur. Le dossier du locataire sera adressé par le Souscripteur préalablement à la prise d'effet des garanties. Après examen des pièces, le Centre de gestion établira un Certificat d'éligibilité COVERENT qui confirmera l'acceptation du risque soumis et les conditions de garanties accordées.

La durée de validité du Certificat COVERENT est de 60 jours. A défaut dans ce délai, de signature du bail et retour du Bulletin Individuel d'Adhésion dûment régularisé, l'agrément est considéré comme caduque. Il appartient alors au Souscripteur d'actualiser l'ensemble du dossier de location.

Les garanties peuvent s'appliquer pour un nouveau locataire (§ 1.2.a) ou un locataire en place depuis plus de 6 mois (§ 1.2.b).

1.2.a Eligibilité d'un nouveau locataire, ou entré depuis 6 mois au plus.

La garantie prend effet à la date de souscription, sous réserve que le locataire entrant ou en place depuis 6 mois au plus, ait acquitté la totalité du quittancement émis à la date d'effet des garanties (dépôt de garantie, loyers, charges ou taxes) et qu'il n'ait pas fait l'objet d'incidents de paiement ou de litige de quelque nature que ce soit depuis l'origine du bail.

1.2.b Locataire en place depuis au moins 6 mois à la date de souscription

Pour la mise en garantie d'un bien, il faut que le locataire :

- Se soit acquitté du paiement de ses loyers, charges et taxes,
- N'ait pas fait l'objet d'incidents de paiement ou de litige de quelque nature que ce soit au cours des 12 derniers mois,
- Soit titulaire d'un bail conforme à la législation en vigueur, contenant une clause résolutoire de plein droit pour défaut de paiement d'un terme convenu.

Ces conditions doivent être maintenues jusqu'à la date effective de prise d'effet des garanties.

Les garanties ne prennent effet qu'à l'expiration d'un délai de carence de 3 mois entiers consécutifs lorsque le loyer est réglé mensuellement, ou d'un trimestre entier lorsque le loyer est réglé trimestriellement.

Lorsque le lot était déjà assuré pour les mêmes risques par un autre Assureur, et qu'il s'est écoulé moins d'un mois entre la date de résiliation du précédent contrat et la date de souscription, la garantie prend effet à la date de la souscription, sans délai de carence.

1.3 La Certification du locataire

Composition du Dossier de Location à soumettre au Centre de Gestion pour obtenir une Certification COVERENT préalable à la mise en garantie d'un bien :

Pièces à obtenir	Entrepreneur individuel, artisan	Personne morale
Fiche de renseignements complétée sur le site coverimmo.com	●	●
Projet de bail ou lettre d'intérêt, ou Bail signé *	●	●
Deux derniers avis d'imposition sur le revenu du représentant légal (en intégralité) + IFI si applicable	●	●
Copie d'une pièce d'identité délivrée par l'Administration française, en cours de validité	●	●
Profession libérale : Carte professionnelle en cours de validité	●	
Artisan : Extrait D1 ou avis de situation SIRENE, datant de moins de 3 mois	●	
Extrait K-bis, datant de moins de 3 mois + Registre des bénéficiaires effectifs	○	●
Statuts à jour	○	●
Attestation de l'expert-comptable justifiant des bénéfices sur l'année en cours	●	●
2 dernières liasses fiscales	○	●
IBAN d'un compte domicilié en France	●	●
Acte de Caution Solidaire	○	○
Si d'autres locaux sont actuellement loués : • Trois dernières quittances de loyers, • Justificatif d'exercice de la même activité pendant 12 mois, • Copie du ou des précédents baux	○	○
<i>A la remise des clés</i> : Attestation d'assurance Multirisque	●	●

● Obligatoire ○ Selon la situation

* Bail en cours

- Bail actuel et ses avenants successifs,
- 3 Dernières quittances de loyer,
- Etat des lieux d'entrée.

Jeunes entreprises (moins de 2 ans d'existence)

- Business Plan certifié par l'Expert-Comptable,
- Une présentation de l'entreprise,
- CV du(des) dirigeant(s)

Conservation du dossier de location :

Vous devez conserver la copie de ce dossier de location pendant toute la durée d'occupation des locaux loués. Il vous sera demandé pour consultation en cas de sinistre. Si, en cas de sinistre, il apparaît

qu'il est incomplet ou que son contenu ne nous permet pas d'exercer un recours contre le locataire défaillant, notre garantie ne vous serait pas acquise.

Titre 2. GARANTIE DES LOYERS IMPAYÉS

Lorsque cette garantie est souscrite, l'Assureur intervient pour un pourcentage de Loyer (ou indemnité d'occupation) mentionné aux Dispositions Particulières et au Bulletin Individuel d'Adhésion.

2.1 Objet de la garantie

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des loyers dus (ou indemnités d'occupation) par un Locataire défaillant en vertu d'un contrat de bail dont la gestion est confiée au Souscripteur.

L'indemnisation sera calculée dans la limite du montant du loyer mensuel ayant servi de base de calcul au dernier quittancement émis.

2.2 Mise en œuvre de la garantie

La garantie est acquise au plus tôt à la date de mise en garantie du lot, et pour les sinistres dont l'origine est postérieure à la date de prise d'effet des garanties.

La garantie reste acquise pour les sinistres dont l'origine est antérieure à la date de résiliation du contrat.

2.3 Début de la garantie

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

2.4 Fin de la garantie

La garantie prend fin automatiquement à la première des dates suivantes :

- à l'expiration de la période d'indemnisation,
- à la reprise des lieux hors cas du congé légal non respecté, exposé dans le Titre 3,
- en cas de séquestration du mobilier suite à expulsion, à la date de réception par le souscripteur de l'ordonnance du Juge de l'Exécution statuant sur le sort du mobilier,
- 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,
- lorsque l'assuré retire son mandat de gestion initialement donné au Souscripteur (Professionnel de l'immobilier),
- dès que l'assuré est remboursé de sa créance en principal. En cas de résiliation, il s'agit de la date du dernier règlement soldant la créance en principal arrêtée à la date de résiliation.
- en cas de suspension et/ou résiliation suite à mise en demeure pour non-paiement des cotisations.

2.5 Limitation de la garantie

L'indemnité à la charge de l'Assureur, en cas de sinistre, ne peut pas excéder l'un ou l'autre des montants suivants figurant aux Dispositions Particulières ou au Bulletin Individuel d'Adhésion :

- Le loyer mensuel charges et taxes comprises conforme au bail ou l'équivalent proportionnel en nombre de jours,
- le plafond global de garantie.

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

2.6 Clause d'indexation des loyers :

Lorsque le contrat est établi pour une durée ferme supérieure à un an, il est convenu que la variation du montant du loyer déclaré initialement, et ayant servi de base au calcul de la cotisation, peut évoluer dans la limite de l'indice de référence mentionné au bail, sans qu'il soit fait application de sanction pour sous-assurance prévue à l'article L121-5 (Règle proportionnelle de capitaux).

Titre 3. DÉPART PRÉMATURÉ DU LOCATAIRE

Cette garantie complète le volet Loyers Impayés.

3.1 Objet de la garantie

Lorsque cette option est souscrite, l'Assureur garantit également à l'Assuré, le remboursement des loyers exclusivement en cas d'expulsion, de départ furtif ou de départ négocié avec accord de l'assureur.

3.2 Limitations de la garantie

L'indemnité calculée d'après le dernier loyer quittancé sera dégressive soit le 1er mois 90 % du loyer hors charges et taxes, 2ème mois 70 % et 3ème mois 50 %.

Le règlement définitif interviendra déduction faite d'éventuels acomptes, du dépôt de garantie et/ou d'une franchise éventuellement stipulée aux Dispositions Particulières ou au Bulletin Individuel d'Adhésion.

Le Souscripteur s'engage, dès la reprise des locaux, à mettre en œuvre tous les moyens publicitaires et autres procédés couramment utilisés pour la recherche de locataires.

Le Souscripteur devra être en mesure de fournir au Centre de Gestion des justificatifs attestant des démarches publicitaires déployées. Faute de pouvoir justifier de ses démarches, l'indemnité sera réduite de moitié.

3.3 Clause d'indexation des loyers :

Lorsque le contrat est établi pour une durée ferme supérieure à un an, il est convenu que la variation du montant du loyer déclaré initialement, et ayant servi de base au calcul de la cotisation, peut évoluer dans la limite de l'indice de référence mentionné au bail, sans qu'il soit fait application de sanction pour sous-assurance prévue à l'article L121-5 (Règle proportionnelle de capitaux).

Titre 4. GARANTIE DES DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

Lorsque cette garantie est souscrite, l'Assureur intervient pour un montant ou pourcentage de loyer mentionné aux Dispositions Particulières ou sur le Bulletin Individuel d'Adhésion. La garantie ne peut être ajoutée en cours de bail.

4.1 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 réputés « immeubles par destination » désignés dans l'état des lieux d'entrée et dont le locataire a la jouissance exclusive, à l'exclusion des dommages causés au mobilier, même en cas de location meublée.

Ces disparitions ou dégradations sont constatées lors du départ du locataire, survenu pendant la période de validité du contrat, par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement.

La garantie de l'Assureur comprend également le remboursement :

- des dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion,
- des pertes immatérielles suivantes :

- les frais et honoraires d'expert qui pourrait être missionné,
- la perte pécuniaire consécutive au temps matériellement nécessaire, à dire d'expert, à la remise en état des locaux, pour les détériorations immobilières garanties. L'indemnisation sera basée sur le montant du loyer du locataire sortant et ne pourra dépasser deux mois de loyer.

4.2 Mise en œuvre de la garantie

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

En cas de départ furtif du locataire et si un état des lieux de sortie ne peut être établi contradictoirement, le Souscripteur devra requérir le Ministère d'un huissier de Justice afin d'établir l'état des lieux de sortie, avec convocation préalable du locataire par lettre recommandée avec accusé réception, à sa dernière adresse connue. Cette convocation sera adressée par l'huissier de Justice.

Les frais d'huissier de Justice seront remboursés pour moitié par l'Assureur sous réserve de détériorations immobilières relevant de la présente garantie.

4.3 Montant de la Garantie

L'indemnité versée par l'Assureur est égale au montant des dommages sans pouvoir dépasser celui figurant aux Dispositions Particulières ou au Bulletin Individuel d'Adhésion.

La garantie de l'Assureur intervient après épuisement du dépôt de garantie ou d'un montant équivalent à trois mois de loyer hors charges hors taxes. Il est fait exception à cette règle lorsque cette retenue a déjà été faite au titre du même sinistre.

4.4 Clause d'indexation des loyers

Lorsque le contrat est établi pour une durée ferme supérieure à un an, il est convenu que la variation du montant du loyer déclaré initialement, et ayant servi de base au calcul de la cotisation, peut évoluer dans la limite de l'indice de référence mentionné au bail, sans qu'il soit fait application de sanction pour sous-assurance prévue à l'article L121-5 (Règle proportionnelle de capitaux).

Titre 5. GARANTIE DU CONTENTIEUX

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 assurées.

Ces frais comprennent les frais et honoraires d'huissier de Justice, d'avocat 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 meuble, frais de déménagement).

La prise en charge des frais de procédure ne pourra excéder le plafond prévu aux Dispositions Particulières ou au Bulletin Individuel d'Adhésion.

Titre 6. PROTECTION JURIDIQUE PROPRIETAIRE BAILLEUR

Conformément aux dispositions des articles L.322-2-3 et R.127-1 du Code, les sinistres relevant de la présente garantie sont traités par un service spécialisé distinct.

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**,
- en matière de recours judiciaire seulement, le montant des intérêts en jeu doit être supérieur à un mois de loyer.
- L'Assuré est tenu de prévenir l'Assureur de tout litige susceptible d'entraîner la mise en jeu de la garantie, dans les **5 jours** où il en a connaissance.
- **En cas d'urgence**, l'Assuré devra informer l'Assureur sans délai afin que ce dernier détermine les mesures qu'il convient de mettre en œuvre.
- L'Assuré devra communiquer à l'Assureur, sous quarante-huit heures, les lettres, convocations, actes, assignations reçus par lui-même ou par l'assuré dans le cadre de la procédure.

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 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.

6.4 - Montant de la garantie

La garantie de l'Assureur est limitée à un plafond par litige précisé aux Dispositions Particulières ou au Bulletin Individuel d'Adhésion.

6.5 - Libre choix de l'avocat ou du représentant

Conformément aux dispositions de l'article L.127-3 du Code, lorsqu'il est fait appel dans les circonstances prévues au contrat, à un avocat ou une personne légalement qualifiée pour défendre, représenter ou servir les intérêts de l'Assuré, ce dernier a la liberté de les choisir et peut choisir son conseil habituel ou le choisir parmi ceux inscrits au barreau du tribunal compétent. L'Assureur peut, si l'Assuré le souhaite, lui proposer un avocat partenaire, **sur demande écrite de sa part**. Cette liberté de choix est également ouverte à l'Assuré en cas de conflit d'intérêts entre lui et l'Assureur.

L'Assuré doit être assisté ou représenté par un avocat lorsque l'Assureur ou l'Assuré est informé de ce que la partie adverse est défendue ou représentée dans les mêmes conditions.

Le remboursement des frais et honoraires d'avocat et d'avoué se fera sur présentation de factures détaillées d'honoraires d'intervention et de frais d'actes et dans les limites prévues au 6.4 ci-dessus.

Le remboursement ne pourra se faire qu'après réception de la décision de justice définitive.

6.6 - Sanctions du non-respect des obligations par le souscripteur

Pour pouvoir bénéficier de la garantie, l'Assuré ne doit pas prendre l'initiative de confier le dossier à un avocat, ou saisir lui-même le tribunal sans avoir obtenu l'accord préalable de prise en charge de l'Assureur ou antérieurement à la déclaration de sinistre.

A défaut et en l'absence d'urgence avérée, l'Assureur sera contraint d'opposer à l'Assuré la perte de ses droits à garantie lorsque l'Assureur subira un préjudice du fait de cette initiative.

Principe de subsidiarité entre Aide juridictionnelle et Protection juridique : L'Assureur rappelle au souscripteur et à l'assuré que la prise en charge au titre de l'aide juridictionnelle ne peut être accordée si ces frais sont déjà couverts par un dispositif de Protection juridique.

Après avoir pris connaissance des fondements du litige et des pièces du dossier, l'Assureur pourra donner à l'Assuré son avis sur l'opportunité de transiger, d'engager une voie de recours ou une procédure judiciaire.

Intervention amiable

L'Assureur se rapproche de la partie adverse afin de rechercher une solution amiable de règlement au mieux des intérêts de l'Assuré.

L'Assureur informe régulièrement l'Assuré et les propositions de transaction seront soumises à son approbation.

Procédure judiciaire

L'Assuré doit aviser l'Assureur, au préalable, avant toute saisine sauf urgence ou lorsqu'aucune issue amiable n'est possible ou lorsque l'assuré fait l'objet d'une action judiciaire.

6.7 – Désaccord entre l'Assuré et l'Assureur

Conformément aux dispositions de l'article L.127-4 du Code, en cas de désaccord entre l'Assuré et l'Assureur au sujet des mesures à prendre pour régler un différend, cette difficulté pourra être soumise à l'appréciation d'une tierce personne, appelée le conciliateur, désignée d'un commun accord par les parties 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.

Toutefois, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés, peut en décider autrement lorsque l'Assuré a mis en œuvre cette faculté dans des conditions abusives.

Si l'Assuré a engagé à ses frais une procédure contentieuse et obtient une solution plus favorable que celle qui lui avait été proposée par l'Assureur ou le conciliateur mentionné ci-dessus, l'Assureur l'indemniserà des frais exposés pour l'exercice de cette action dans la limite du montant de la garantie et sur présentation de factures détaillées.

6.8 - Exécution des décisions de justice

L'Assureur devra verser au souscripteur pour le compte de l'Assuré et, au plus tard dans le délai d'un mois à compter de leur réception par lui-même, les indemnités obtenues à l'amiable ou judiciairement au profit de l'Assuré à l'exception des dépens et des indemnités versées au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ou de l'article 475-1 du Code de Procédure Pénale, qui restent acquis à l'Assureur à concurrence des frais de procédure pris en charge par ce dernier.

Titre 7. GESTION ET REGLEMENT DES SINISTRES

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.

Tout manquement du Souscripteur à ses obligations autorise l'Assureur à refuser la prise en charge du sinistre.

7.1 Que faire en cas de sinistre ?

Événement	Délais à respecter	Mesures à prendre par le Souscripteur
<p>Loyers impayés</p> <p>En cas de retard dans le paiement des loyers et charges, ou en cas de départ prématuré du locataire</p>	<p>Dans les 35 jours suivant le premier terme impayé.</p> <p>60 jours au plus tard après le premier terme resté impayé.</p> <p>Ensuite</p>	<p>Adresser au locataire et à l'éventuelle caution solidaire, une lettre recommandée avec accusé de réception, réclamant le montant du quittancement émis.</p> <p>Si la dette n'est pas complètement soldée, déclarer et transmettre le dossier de sinistre complet au Centre de Gestion, qui se chargera de requérir le Ministère d'un huissier de Justice à l'effet de délivrer un commandement de payer, si possible à personne physique ou représentant de la personne morale, et visant la clause résolutoire. Le commandement devra aussi être notifié aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce, ainsi qu'à l'éventuelle caution.</p> <p>Adresser au Centre de Gestion un décompte actualisé à chaque nouveau quittancement. Préciser tout paiement fait directement au Souscripteur postérieurement à la déclaration de sinistre. Consulter l'Assureur préalablement à la mise en place de tout accord de règlement amiable.</p>
<p>Solde de tout compte</p>	<p>Dans les 2 mois suivant l'état des lieux de sortie</p> <p>3 mois au plus tard suivant l'état des lieux de sortie</p>	<p>Adresser au locataire et à l'éventuelle caution solidaire une lettre recommandée avec accusé réception leur demandant de régler le montant définitif restant du consécutivement au départ. Ce montant doit être justifié.</p> <p>Transmettre au Centre de Gestion le dossier de sinistre complet 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.</p>
<p>Détériorations Immobilières</p> <p>Dégradations ou disparitions constatées lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie</p>	<p>Dans les 10 jours suivant l'état des lieux de sortie</p> <p>Dans les 35 jours qui suivent la date à partir de laquelle les dommages sont constatés.</p>	<p>Adresser au locataire et à l'éventuelle caution solidaire une lettre recommandée avec accusé réception leur demandant de régler le montant des réparations. Ce montant est déterminé par un devis établi par une entreprise choisie par le Souscripteur.</p> <p>Transmettre au Centre de Gestion le dossier de sinistre complet 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.</p>

Cas urgent :

La déclaration de sinistre doit être transmise immédiatement après avoir missionné l'huissier, en cas de Liquidation de biens, redressement judiciaire et départ à la cloche de bois ou de tout événement qui constitue une aggravation du risque.

Important :

Si le locataire fait l'objet d'une procédure collective de paiement ou d'un dépôt de bilan, le Souscripteur devra :

- Produire sa créance auprès du représentant des créanciers dans les quinze jours qui suivent la publication du jugement déclaratif au BODAC ;
- Solliciter du locataire, des auxiliaires de justice et du juge commissaire, qu'il soit effectué un inventaire des marchandises et du mobilier garnissant le fonds et servant d'assiette au privilège du bailleur.
- Transmettre à l'assureur le double de la production et de la requête en vue d'inventaire et tous les documents échangés.
- Informer l'assureur mensuellement de l'exécution des clauses du bail.

Faute par le souscripteur de se conformer et de respecter les dispositions du présent article, les garanties ne seront pas acquises et il sera déchu de tout droit à indemnité sur le sinistre en cause, sauf car fortuit ou force majeure.

7.2 Composition des dossiers de sinistre

Loyers Impayés

- Formulaire de déclaration de sinistre disponible sur le site <https://coverimmo.com>,
- Dossier de location, contrat de location,
- Le cas échéant, mandat de gestion et bulletin d'adhésion,
- Décompte détaillé des sommes dues par le locataire au jour de l'envoi du dossier de sinistre,
- Courriers de rappel et de mise en demeure,
- Mandat d'action en justice,
- État des privilèges et nantissements grevant le fonds de commerce,
- Documents ou informations nécessaires à l'instruction du dossier permettant de favoriser une solution rapide du litige,
- Tout accord amiable éventuel intervenu, sous condition suspensive de l'Assureur, entre le Locataire défaillant et le Souscripteur et/ou l'Assuré.

Solde de tout compte

- Dossier à constituer comme pour un sinistre "Loyers impayés",
- Décompte définitif et détaillé des sommes dues par le locataire,
- Justificatif des sommes appelées,
- Lettre de congé,
- État des lieux d'entrée ou procès-verbal de constat établi contradictoirement,
- État des lieux de sortie ou procès-verbal de constat établi contradictoirement.

Détériorations Immobilières

- Dossier à constituer comme pour un sinistre "Loyers impayés",
- Lettre de congé,
- État des lieux d'entrée ou procès-verbal de constat établi contradictoirement,
- État des lieux de sortie ou procès-verbal de constat établi contradictoirement,
- État descriptif et estimatif des réparations,
- Devis établi par l'entreprise choisie par le Souscripteur détaillé poste par poste et pièce par pièce,
- Facture acquittée, conforme au devis présenté,
- Justificatif de la rénovation antérieure du bien, ou justificatif de la date de construction ou justificatif de la date d'acquisition.

7.3 Sinistres Loyers Impayés

7.3.1 Conséquences du retard dans la déclaration du sinistre au Centre de Gestion

7.3.1.1 Loyers impayés

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 60 jours, le début de la période d'indemnisation sera reporté d'un nombre de jours équivalent à ce retard. Il en est de même lorsque le dossier transmis est incomplet et que les pièces manquantes retardent la mise en œuvre des opérations contentieuses.

7.3.1.2 Solde de tout compte

Sauf cas fortuit ou de force majeure, la déclaration ou la réception tardive d'un solde de tout compte a pour effet de réduire d'autant le montant de l'indemnisation.

En conséquence, si le solde de tout compte est reçu après le délai de 3 mois suivant l'état des lieux de sortie, le montant de l'indemnisation définitive est réduit d'un nombre de jours équivalent à ce retard. Il en est de même lorsque le dossier transmis est incomplet et que les pièces manquantes retardent la mise en œuvre des opérations contentieuses.

7.3.2 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 de l'indemnité intervient après déduction d'éventuels acomptes versés par le Locataire défaillant, ainsi que de la franchise éventuellement stipulée aux Dispositions Particulières ou au Bulletin Individuel d'Adhésion.

En ce qui concerne les règlements suivants, l'Assureur s'engage à indemniser l'Assuré contre quittance subrogative, trimestriellement ou mensuellement selon mention indiquée aux Dispositions Particulières ou au Bulletin Individuel d'Adhésion.

Le dépôt de garantie sera déduit du dernier règlement de l'assureur.

7.4 Sinistres 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.

Si la remise en état est réalisée par le Souscripteur et/ou l'Assuré avant le passage de l'expert mandaté par l'Assureur, ce dernier sera en droit de refuser sa garantie.

7.4.1 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, d'acquisition ou de réfection du lot locatif concerné. En l'absence de justificatif de réfection ou lorsque la date de réfection ne pourra être déterminée, la vétusté pourra atteindre le plafond maximum de 100%.

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, sans que ce dernier soit tenu de les reverser à l'Assureur,
- **du dépôt de garantie** (sur justificatifs produits par l'Assuré ou le Souscripteur),
- **d'une franchise** dont le montant est indiqué aux Dispositions Particulières ou au Bulletin Individuel d'Adhésion.

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.

Dans ce cas, le Souscripteur adressera au Centre de Gestion un récapitulatif des matériaux et fournitures utilisés détaillé pièce par pièce et poste par poste.

Titre 8. RISQUES NON GARANTIS – EXCLUSIONS

Le contrat n'a pas pour objet de garantir :

Événements générateurs	Risques exclus
Exclusions communes à tous les risques assurés	<ul style="list-style-type: none"> - Les baux d'habitation, les baux ruraux, les locations saisonnières, hôtelières, médicalisées, et résidences de services. - Les locations à vocation sociale et les locaux appartenant à des établissements publics. - Les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, selon les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation ou du Code de la santé publique, ou ne respectant pas les conditions d'exploitation. - 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 dettes effacées dans le cadre de la procédure de Surendettement ou de procédures collectives. - Le non-paiement des loyers charges et taxes légitimé par une suspension collective du paiement des loyers provenant d'une autorité légale, qu'il s'agisse d'une dispense ou d'un report total ou partiel, temporaire ou définitif, ou d'une organisation syndicale représentative et reconnue. - Les litiges résultant d'une situation conflictuelle ou d'un fait générateur antérieur à la date de prise d'effet des garanties. - Les baux faisant l'objet d'un congé donné ou reçu avant l'adhésion au contrat. - Les dommages ou pertes de loyers déjà couverts par un contrat d'assurance. - Les biens faisant l'objet d'une sous-location, d'une location gérance, ou dont le montant du loyer mensuel excède 30.000 € lors de la mise en garantie, sauf accord préalable. - Les baux professionnels appliqués à la colocation, lorsque le bail ne comporte pas de clause de solidarité entre colocataires, - Les sinistres résultant du non-respect par le propriétaire ou son mandataire de ses obligations découlant du bail ou de la réglementation. - Les baux conclus entre le propriétaire et son conjoint (marié ou pacsé), ses ascendants, descendants ou collatéraux, agissant en leur propre nom ou en qualité de représentants légaux. - Les personnes physiques ou morales ayant fait l'objet de procédures de plan de continuation, de redressement ou de liquidation judiciaire, ou ayant fait l'objet d'un protêt mentionné dans l'extrait K-bis. - Les pertes financières subies par l'assuré résultant du non-respect par l'assuré ou par son mandataire des obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire. - Les défaillances du locataire postérieures à la résiliation du présent contrat ou de l'adhésion individuelle. - Les conséquences liées à des épidémies, des pandémies, ou tout risque infectieux ou chimique. - Les conséquences liées à la situation sanitaire locale, la pollution, les événements météorologiques ou climatiques. - Les conséquences liées à tout conflit social tel que grève, émeute, mouvement populaire. - Les logements dont les propriétaires seraient ressortissants d'un pays de la liste GAFI.

Événements générateurs	Risques exclus
Loyers impayés	<ul style="list-style-type: none"> - Le non-paiement, même partiel, par le locataire du dépôt de garantie, des honoraires de location ainsi que des frais inhérents à l'établissement des états des lieux d'entrée / sortie amiables. - Les régularisations de charges quittancées depuis plus de deux ans.
Détériorations immobilières	<ul style="list-style-type: none"> - Les dommages occasionnés par la force majeure, 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, défaut ou malfaçon, relatifs au bâtiment. - Les dommages au mobilier, même en cas de location meublée. - Les dommages occasionnés par la transformation des locaux autorisée par le propriétaire. - Les dommages couverts par une police multirisques professionnelle. - Les détériorations constatées postérieurement à la résiliation du contrat, ou du mandat de gestion passé entre l'Assuré et le Souscripteur. - Les frais ou les dommages subis par l'Assuré lorsque les conditions de la mise en jeu de la garantie (cf. Titre 1) ne sont pas réunies. - Les dommages en cas d'absence d'état des lieux d'entrée et/ou de sortie opposable au locataire (établi contradictoirement ou par huissier de Justice). - Les pertes immatérielles consécutives aux dommages exclus de la garantie.
Frais de contentieux	<ul style="list-style-type: none"> - Les frais de gestion des impayés, notamment les lettres recommandées préalables à la phase contentieuse. - Les litiges dont le montant est inférieur à 300 €. - Les dépens, amendes et frais y relatifs, les dommages et intérêts éventuellement mis à la charge de l'Assuré par le tribunal, ou les intérêts de retard mis conventionnellement à la charge du locataire. - Les frais de procédure engagés par l'assuré, ou le souscripteur, lorsque les conditions de la mise en jeu de la garantie ne sont pas réunies. - Les litiges ayant fait l'objet d'un refus de prise en charge au titre d'une des autres garanties du présent contrat ; - Les litiges résultant d'une situation conflictuelle ou d'un fait générateur antérieur à la date de prise d'effet des garanties ; - Les frais de déménagement et de garde meubles.

**Événements
générateurs****Risques exclus****Protection
juridique
propriétaire
bailleur**

- 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 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,
- Le principal, les frais et intérêts, les dommages et intérêts, les astreintes de toute nature, les amendes pénales, fiscales ou civiles et assimilées, les dépens au sens des dispositions des Art. 695 et suivants du Code de Procédure Civile, les condamnations au titre de l'Art. 700 du même Code, de l'Art. 475-1 ou 800-2 du Code de Procédure Pénale et de l'Art. 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 Art. R.444-55 et A.444-32 du code de commerce,
- 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 litiges dont le montant en principal est inférieur à un mois de loyer.

► Dispositions Générales

Le contrat est régi par le Code des assurances français, ci-après dénommé le « Code ». La loi applicable est la loi de la République française.

Il se compose des présentes Dispositions Générales, des Conventions Spéciales, d'Intercalaires ou d'Annexes. Il est complété et adapté par les Dispositions Particulières et le cas échéant d'un Bulletin Individuel d'Adhésion, qui en font partie intégrante.

Territorialité :

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

1. Vie du contrat

1.1. 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 partir de la date indiquée aux Dispositions Particulières ou au Bulletin Individuel d'Adhésion et du paiement effectif de la cotisation.

Exception à la prise d'effet :

Les garanties du contrat sont sans effet :

- lorsqu'une interdiction de fournir un contrat ou un service d'assurance s'impose à l'assureur du fait de sanction, restriction ou prohibition prévues par les lois et règlements,

ou

- lorsque les biens et/ou les activités assurées sont soumis à une quelconque sanction, restriction, embargo total ou partiel ou prohibition prévus par les lois et règlements.

1.2. Durée 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 voie électronique sur le site du Centre de Gestion, ou par lettre recommandée deux mois au moins avant l'échéance annuelle principale indiquée aux Dispositions Particulières ou au Bulletin Individuel d'Adhésion, conformément à l'article L.113-12 du Code.

Ce délai court à partir de la date figurant sur le cachet de la poste.

En cours de contrat, il peut être résilié par les parties dans les cas prévus à l'article 1.3 ci-après.

1.3. Résiliation du contrat

Au cas où le contrat est souscrit pour le compte de l'assuré, il appartient au Souscripteur d'informer l'assuré de la résiliation, ainsi que toute modification intervenant sur les conditions contractuelles.

1-3-1 Par le souscripteur

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

1-3-2 Par l'assureur

- En cas de non-paiement des cotisations (art. L.113-3 du Code) ;
- En cas de non-retour dans les 90 jours suivant la souscription, des Dispositions Particulières signées par le souscripteur ;
- En cas d'aggravation du risque (art. L.113-4 du Code) ;
- En cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque à la souscription ou en cours de contrat (art. L.113-9 du Code) ;

- En cas de déchéance des droits à indemnités prévue aux titres I et II des Conventions Spéciales ;
- Après sinistre (art. R.113-10 du Code). Dans ce cas le souscripteur a alors le droit de résilier les autres contrats souscrits par ses soins auprès de la compagnie dans un délai d'un mois à compter de la notification de cette résiliation.

1-3-3 Par l'assuré

La résiliation peut intervenir à chaque échéance anniversaire du contrat, mentionnée aux Dispositions Particulières ou au Bulletin Individuel d'Adhésion, en respectant un préavis de deux mois. Par exception, lorsque l'assuré est une personne physique, la résiliation peut intervenir à tout moment sans préavis après la première échéance annuelle, soit à partir du 13^{ème} mois suivant la souscription.

1-3-4 Par l'assureur ou le souscripteur

En cas de transfert de propriété des biens assurés par suite de leur aliénation ou de décès de l'assuré (art. L.121-10 du Code).

1-3-5 De plein droit

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

1-4 Le contrat peut également être résilié dans les cas et conditions fixées ci-après :

Dans le cas d'une résiliation au cours d'une période d'assurance, la portion de cotisation afférente à la partie de cette période postérieure à la résiliation ne sera pas acquise à l'assureur. Elle sera remboursée au souscripteur si elle a été perçue d'avance, sous déduction des coûts de gestion mentionnés aux Dispositions Particulières ou au Bulletin Individuel d'Adhésion.

Toutefois, dans le cadre d'une résiliation pour non-paiement des cotisations (cf. §.5 ci-après), le souscripteur doit l'intégralité de la cotisation annuelle échue : la portion de cotisation afférente à la période comprise entre la date de résiliation et la fin de l'année d'assurance au cours de laquelle cette résiliation est intervenue reste acquise à l'assureur à titre d'indemnité.

Lorsque le souscripteur des biens assurés a la faculté de résilier le contrat, il peut le faire par lettre recommandée soit par une déclaration faite au siège de l'assureur soit au domicile de son mandataire contre récépissé.

La résiliation du fait de l'assureur sera notifiée par lettre recommandée au dernier domicile connu ou élu du souscripteur ou de son représentant.

Lorsque la résiliation est faite par lettre recommandée, le délai de résiliation court à partir de la première présentation de la lettre recommandée.

2. Déclarations à faire par le Souscripteur

2.1 A la souscription

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

Le Souscripteur doit adresser au Centre de Gestion l'ensemble des pièces justificatives permettant la Certification du locataire (cf. 1.3 La Certification du locataire).

2.2 En cours de contrat

- Tout incident de paiement survenant pendant la période probatoire.
- Les nouvelles conditions financières appliquées au renouvellement du bail,
- 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.

3. Sanctions

A défaut de déclaration par le Souscripteur des éléments nécessaires au calcul de la cotisation, le Centre de gestion 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, le Centre de gestion peut mettre en recouvrement une quittance provisoire correspondant à une fois et demie le montant de la dernière cotisation, sans qu'il puisse résulter de ce seul fait une majoration de la cotisation qui serait due en définitive.

Au cas où cette quittance provisoire ne serait pas réglée, le Centre de gestion 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.

Lorsque le Centre de Gestion aura reçu ladite déclaration, il sera procédé à la régularisation des sommes dues par le Souscripteur.

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 des assurances.

4. Exclusions générales communes à tous les risques

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

- Les sinistres causés intentionnellement par la ou les personnes assurées ou avec leur complicité,
- Les sinistres occasionnés, soit par la guerre étrangère, soit par la guerre civile, émeutes, mouvements populaires ou actes de terrorisme,
- Les sinistres causés par des tremblements de terre, éruptions volcaniques, inondations, raz-de-marée ou autres cataclysmes,
- Les dommages ou l'aggravation des dommages causés :
 - par des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome,
 - 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,
 - 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. Paiement des cotisations

Les cotisations sont calculées, en appliquant le taux prévu aux Dispositions Particulières ou au Bulletin Individuel d'Adhésion, au total du montant des loyers charges et taxes comprises.

Les cotisations sont payables au Siège de l'Assureur ou au domicile du centre de gestion désigné à cet effet par l'Assureur.

A défaut de paiement d'une cotisation (ou d'une fraction de cotisation) dans les dix jours de son échéance, le centre de gestion - indépendamment de son droit de poursuivre l'exécution du contrat en justice - peut, par lettre recommandée valant mise en demeure adressée au Souscripteur à son dernier domicile connu, suspendre la garantie trente jours après l'envoi de cette lettre dont les coûts d'établissement et d'expédition sont à la charge du Souscripteur.

Sont également à la charge du Souscripteur les frais de poursuite et de recouvrement.

Le Centre de gestion a le droit de résilier le contrat dix jours après l'expiration du délai de trente jours visé ci-dessus ; la notification de la résiliation par le Centre de gestion peut être faite au Souscripteur, soit dans la lettre recommandée de mise en demeure, soit par une nouvelle lettre recommandée.

Lorsque l'Assureur a accepté le paiement fractionné de la cotisation, il est convenu que la cotisation de l'année entière d'assurance ou ce qui en reste dû, deviendra immédiatement exigible en cas de sinistre ou de non-paiement d'une fraction de la cotisation.

Par ailleurs, les frais engendrés par l'envoi de la lettre recommandée sont à la charge du souscripteur. En cas de pluralités de primes ou de cotisations dues par le souscripteur, l'imputation des sommes payées vient acquitter prioritairement les primes les plus anciennes.

7. Modification du tarif d'assurance – Révision

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, sous réserve d'en informer le Souscripteur deux mois avant l'échéance annuelle principale.

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.

8. Déchéance

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 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.

9. 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'Art. L.121.4 du Code des assurances. 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.

10. 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.

11. Fausse déclaration intentionnelle ou non intentionnelle

Toute réticence ou fausse déclaration portant sur les éléments constitutifs du risque ou du Sinistre connus de l'Assuré l'expose aux sanctions prévues par le Code des Assurances, c'est-à-dire : **réduction**

d'indemnités ou nullité du contrat (articles L.113-8 et L.113-9 du Code des Assurances).

12. Prescription

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

- Article L.114-1 du Code des assurances :

Toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par 2 ans à compter de l'événement qui y donne naissance.

Toutefois, ce délai ne court pas :

- En cas de réticence, omission, déclaration fausse ou inexacte sur le risque couru, que du jour où l'Assureur en a eu connaissance ;
- 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.

La prescription est portée à 10 ans dans les contrats d'assurance sur la vie lorsque le bénéficiaire est une personne distincte du souscripteur et, dans les contrats d'assurance contre les accidents atteignant les personnes, lorsque les bénéficiaires sont les ayants droit de l'Assuré décédé.

Pour les contrats d'assurance sur la vie, nonobstant les dispositions du b, les actions du bénéficiaire sont prescrites au plus tard 30 ans à compter du décès de l'Assuré.

- Article L.114-2 du Code des assurances :

La prescription est interrompue par une des causes ordinaires d'interruption de la prescription et par la désignation d'experts à la suite d'un sinistre. L'interruption de la prescription de l'action peut, en outre, résulter de l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée par l'Assureur à l'Assuré en ce qui concerne l'action en paiement de la cotisation et par l'Assuré à l'Assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité.

- Article L.114-3 du Code des assurances :

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

Information complémentaire :

Les causes ordinaires d'interruption de la prescription sont mentionnées aux articles 2240 et suivants du Code civil, en ces termes :

Art. 2240 : La reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt le délai de prescription.

Art. 2241 : La demande en justice, même en référé, interrompt le délai de prescription ainsi que le délai

de forclusion. Il en est de même lorsqu'elle est portée devant une juridiction incompétente ou lorsque l'acte de saisine de la juridiction est annulé par l'effet d'un vice de procédure.

Art. 2242 : L'interruption résultant de la demande en justice produit ses effets jusqu'à l'extinction de l'instance.

Art. 2243 : L'interruption est non avenue si le demandeur se désiste de sa demande ou laisse périmer l'instance, ou si sa demande est définitivement rejetée.

Art. 2244 : Le délai de prescription ou le délai de forclusion est également interrompu par une mesure conservatoire prise en application du code des procédures civiles d'exécution ou un acte d'exécution forcée.

Art. 2245 : L'interpellation faite à l'un des débiteurs solidaires par une demande en justice ou par un acte d'exécution forcée ou la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt le délai de prescription contre tous les autres, même contre leurs héritiers.

En revanche, l'interpellation faite à l'un des héritiers d'un débiteur solidaire ou la reconnaissance de cet héritier n'interrompt pas le délai de prescription à l'égard des autres cohéritiers, même en cas de créance hypothécaire, si l'obligation est divisible. Cette interpellation ou cette reconnaissance n'interrompt le délai de prescription, à l'égard des autres codébiteurs, que pour la part dont cet héritier est tenu.

Pour interrompre le délai de prescription pour le tout, à l'égard des autres codébiteurs, il faut l'interpellation faite à tous les héritiers du débiteur décédé ou la reconnaissance de tous ces héritiers.

Art. 2246 : L'interpellation faite au débiteur principal ou sa reconnaissance interrompt le délai de prescription contre la caution.

Le régime juridique de la prescription est défini aux articles 2219 et suivants du Code civil.

13. Informatique & Liberté (Loi du 6 janvier 1978)

Les informations communiquées par le preneur d'assurance ne feront en aucun cas l'objet d'une quelconque utilisation par SADA Assurances, autre que celle nécessaire à la gestion, l'exécution du contrat, au suivi qualité et à la définition de la politique technico commerciale interne. Pour ces besoins, les destinataires des informations sont les différents services de l'assureur : informatiques, production, sinistres, commerciaux, contrôle, leurs sous-traitants, prestataires, intervenants, les assureurs, les réassureurs partenaires et organismes professionnels et de contrôle de l'assureur.

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 en adressant une demande écrite à COVER Immo 46 avenue Niel 75017 Paris.

14. Lutte contre le blanchiment

Conformément à l'article L561-1 et suivants du Code Monétaire et Financier, en tant que professionnel assujetti à la Lutte contre le Blanchiment et le Financement du Terrorisme, nous sommes dans l'obligation de vous demander des éléments relatifs à votre identité ou celle du bénéficiaire effectif, avant l'entrée en relation d'affaires. Ces informations nous permettront d'actualiser notre fichier connaissance client (Know Your Consumer). En cas de détection d'opérations atypiques ou douteuses, de suspicion de blanchiment d'argent, de fraudes fiscales ou du financement du terrorisme, nous procéderons à une déclaration de soupçon auprès de la cellule TRACFIN. Des mesures de vigilance complémentaires pourront être appliquées en présence d'une personne politiquement exposée. Un dispositif de contrôle nous permet alors de détecter toute personne présente sur la liste de gels des avoirs et /ou sanctions internationales. Nous assurons toutes les diligences nécessaires afin de respecter la confidentialité de vos données et informations recueillies, y compris les durées de conservation telles que définies à l'article L.561-12 du Code Monétaire Financier.

15. Réclamation et Médiation

15.1 Réclamation

En cas de difficultés, consultez le Courtier :

COVER IMMO - Relations Clients

46 avenue Niel 75017 Paris

Courriel : reclamations@coverimmo.com

Si le désaccord persiste, le preneur d'assurance a ensuite la faculté de saisir par courrier le Service Relations Clientèle & Médiation à l'adresse suivante :

SADA Assurances -

Service Relations Clientèle - Médiation

4 rue Scatisse 30934 Nîmes Cedex 9

ou par courriel : accueilmediation@sada.fr

Chaque réclamation reçue fait l'objet d'un suivi particulier et unique. Dès réception du courrier, un dossier est ouvert. Il comporte une fiche de renseignements sur la réclamation, ainsi que toutes pièces justificatives nécessaires à un traitement gratuit, rapide et aussi efficace que possible pour trouver une solution qui apporte satisfaction au preneur d'assurance. L'ensemble des informations ainsi recueillies feront l'objet uniquement d'un traitement en interne. Les modalités de traitement de la réclamation sont les suivantes : Le traitement de la réclamation est gratuit. Le preneur ne supportera aucun coût lié au traitement de sa réclamation. L'assureur s'engage à répondre rapidement et à traiter les réclamations de ses clients par ordre chronologique d'arrivée. Le traitement des réclamations répond aux exigences

suivantes :

- Accuser réception de la réclamation dans un délai maximum de 10 jours ouvrables à compter de sa réception (sauf si la réponse elle-même est apportée dans ce délai) ;
- Apporter au preneur d'assurance une réponse par courrier dans un délai de 2 mois maximum entre la date de réception de la réclamation et la date d'envoi de la réponse au client, sauf survenance de circonstances particulières dument justifiées.

15.2 Médiation

Lorsque les recours précédents n'ont pas permis de trouver une solution et sous réserve de l'éligibilité du dossier à la Médiation, il pourra être soumis à l'association La Médiation de l'Assurance afin de rechercher une solution amiable au litige.

L'association La Médiation de l'Assurance peut être contactée à l'adresse suivante :

www.mediation-assurance.org

ou par voie postale : LMA - TSA 50 110 75 441 Paris Cedex 09

16. Contrôle des Assurances

L'autorité chargée du contrôle des entreprises d'assurances qui accordent les garanties prévues par le présent contrat est l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) :

ACPR

61, rue Taitbout

75436 PARIS Cedex 09

17. Information de l'assuré

Le souscripteur s'engage à remettre à chaque assuré un résumé des garanties du présent contrat et à l'aviser par lettre recommandée des modifications apportées au dit contrat, de sa suspension ou résiliation, quels qu'en soient les motifs et la partie qui en a pris l'initiative.

18. Réquisition

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

Aucune mention, ajoutée et portant renvoi, surcharge ou dérogation aux clauses imprimées ou dactylographiées n'est opposable aux parties si elle n'a pas été validée par l'Assureur et le Souscripteur.



Courtier d'assurances concepteur gestionnaire de contrats couvrant les risques immobiliers
Siège social : COVER Immo - 46 avenue Niel - 75017 Paris - SAS au capital de 30.000 EUR -
Code NAF 6622Z - RCS Paris 949 212 534 - <https://coverimmo.com> - ORIAS n°23002586 www.orias.fr -
Sous le contrôle de l'ACPR, Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution
61 rue Taitbout 75436 Paris Cedex 09