



SADA CAUTION LOCATIVE

Garantie des risques
Caution locative

Conditions Générales

Dans un souci de sécurité, vous venez de souscrire le contrat

SADA CAUTION LOCATIVE

GARANTIE DES RISQUES CAUTION LOCATIVE

Vous confirmez par ce choix la confiance que vous accordez à notre compagnie.

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

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

Ainsi que des Dispositions Particulières et le Bulletin individuel d'adhésion auquel est associée la Notice d'information : ils précisent les caractéristiques du risque assuré.

**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.**

CAUTION LOCATIVE

SOMMAIRE

PARTIE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
CHAPITRE A : Objet du contrat - Territorialité – Exclusions générales	2
A.1 Objet du contrat	2
A.2 Territorialité	2
A.3 Exclusions communes à tous les risques	2
CHAPITRE B – Obligation du souscripteur	2
B.1 Appréciation de la solvabilité du locataire et de la caution	2
B.2 Calcul de la solvabilité	5
CHAPITRE C - Formation, Durée et Résiliation du contrat	5
C.1 Déclarations obligatoires	5
C.2 Sanctions	5
C.3 Déclaration des éléments variables	6
C.4 Autres assurances	6
C.5 Formation et prise d'effet du contrat	6
C.6 Durée du contrat et des garanties	6
C.7 Résiliation du contrat ou de l'adhésion (à l'égard de l'adhérent)	6
CHAPITRE D – Cotisations	7
D.1 Calcul de la cotisation	7
D.2 Paiement des cotisations et conséquences du non-paiement	7
D.3 Révision	7
D.4 Remboursement de cotisation	8
CHAPITRE E - Dispositions diverses	8
E.1 Déchéance	8
E.2 Subrogation	8
E.3 Réquisition	8
E.4 Prescription	8
E.5 Médiation	9
E.6 Contrôle des Assurances	9
E.7 Droits d'accès aux informations	9
E.8 Lutte contre le blanchiment	9
PARTIE II : CONVENTIONS SPECIALES	10
Chapitre 1 : Garantie Paiement de loyers (Caution Loyers impayés)	
1.1 Objet de la garantie	10
1.2 Durée de la garantie	10
1.3 Montant de la garantie	10
1.4 Fin de la garantie	10
1.5 Franchise	10
1.6 Obligations du souscripteur	10
1.7 Obligations de l'assureur	10
1.8 Subrogation	11
1.9 Exclusions	11
Chapitre 2 : Garantie Protection juridique locative	11
2.1 Objet de la garantie	11
2.2 Montant de la garantie	11
2.3 Seuils d'intervention	11
2.4 Obligations en cas de sinistre et sanctions du non-respect des obligations	11
2.5 Droit de l'assuré en cas de sinistre (libre choix de l'avocat ou du représentant)	12
2.6 Mise en jeu de la garantie et modalités de l'intervention	12
2.7 Règlement des indemnités	12
2.8 Exclusions	12

CAUTION LOCATIVE

SOMMAIRE (suite)

Chapitre 3 : Garantie Réparations locatives et détériorations immobilières	12
3.1 Objet de la garantie	12
3.2 Montant de la garantie	13
3.3 Franchise	13
3.4 Prise d'effet de la garantie	13
3.5 Obligations du souscripteur	13
3.6 Réglements des indemnités et modalités de calcul	13
3.7 Subrogation	13
3.8 Exclusions	13
Chapitre 4 : Substitution Dépôt de Garantie	13
4.1 Objet de la garantie	13
4.2 Durée de la garantie	14
4.3 Montant de la garantie	14
4.4 Fin de la garantie	14
4.5 Franchise	14
4.6 Obligations du souscripteur	14
4.7 Obligations de l'assureur	14
4.8 Subrogation	14
4.9 Exclusions	14

LÉGENDE DES PICTOGRAMMES



Attention : Exclusions générales ou spécifiques applicables



Environnement : Met en lumière la responsabilité sociétale des entreprises (RSE)



Informations complémentaires utiles



Nécessite une vigilance particulière

DÉFINITIONS

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

Assureur : SADA Assurances, S.A à Directoire et Conseil de Surveillance au Capital de 32 388 700 € dont le siège social est situé au 4 rue Scatisse 30934 Nîmes cedex 9, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nîmes sous le numéro 580 201 127.

Assuré : Personne(s) physique(s) ou Personne(s) morale(s) désignée(s) sous ce nom sur le Bulletin Individuel d'Adhésion, résidant en France Métropolitaine, locataire d'un bien immobilier désigné au contrat.

Adhérent : Personne(s) physique(s) ou Personne(s) morale(s) désignée(s) sous ce nom sur le Bulletin Individuel d'Adhésion, résidant en France Métropolitaine, locataire assuré d'un bien immobilier désigné au contrat.

Bénéficiaire : Propriétaire bailleur du lot immobilier, bénéficiant des garanties conférées par le présent contrat, signataire d'un contrat de location avec un locataire éligible au contrat.

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

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

Code : Code des Assurances.

Colocation telle que définie à l'article 8-1 I L.89-462 du 6 juillet 1989 : Location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, à l'exception de la location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion initiale du contrat.

Courtier : Le courtier d'assurance qui a reçu une délégation de pouvoir des Assureurs pour la souscription et la gestion des garanties accordées par ce contrat. Il bénéficie du pouvoir d'agir au nom et pour le compte des assureurs dans la limite des mandats qui lui ont été donnés.

Dépôt de Garantie : Somme prévue initialement au bail que le propriétaire conserve pendant toute la durée de la location afin de couvrir les engagements du locataire.

Détériorations immobilières : désignent les dégradations et destructions exclusivement immobilières causées par le locataire présentant un caractère irréversible non lié à la vétusté et résultant ni d'un défaut d'usage ni d'un défaut d'entretien.

Epidémie : Apparition et propagation d'une maladie infectieuse contagieuse qui frappe en un même endroit un grand nombre de personnes.

Franchise : Part des dommages ou de réclamation déduite du montant de l'indemnité et restant à la charge de l'adhérent assuré.

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

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

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

Lots immobiliers garantis : Appartements individuels, maisons individuelles, emplacements de parkings, garages annexes et les biens immobiliers faisant l'objet d'un bail commercial.

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

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

Maladie infectieuse : Pathologie provoquée par une bactérie, un virus, un parasite ou un champignon.

Pandémie : Maladie contagieuse qui touche un ou plusieurs continent(s).

Réparations locatives (décret n° 87-712 du 26/08/1987) : travaux d'entretien courant et menues réparations locatives qui peuvent être demandés au locataire par le bailleur et fixés limitativement par le décret n°87-712 du 26 août 1987.

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

Résidence principale : tout lot immobilier qui constitue la résidence habituelle et effective du locataire et soumis à un bail prévu par la loi du 06 juillet 1989.

Solvabilité du locataire : Les revenus du locataire doivent être suffisants et adaptés au montant du loyer charges et taxes qu'il doit acquitter.

Souscripteur : Personne physique, Personne morale ou Administrateur de bien possédant une carte professionnelle.

CAUTION LOCATIVE - Partie I

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 qui en font partie intégrante.

CHAPITRE A

● Objet du contrat - Territorialité

Exclusions générales

A.1 - Objet du contrat

L'objet du contrat est de garantir le paiement des loyers et des charges pendant toute la durée du bail en cas de défaillance du locataire. Cette garantie s'étend au dépôt de garantie.

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.

A.2 - Territorialité

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

A.3 - Exclusions communes à tous les risques

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

Les dommages causés ou provoqués par la faute intentionnelle ou dolosive de toute personne assurée, adhérente, bénéficiaire ou avec sa complicité (si le contrat a été souscrit par une personne morale, sont exclus les dommages intentionnellement causés ou provoqués par les mandataires sociaux ou le personnel de direction de la personne morale assurée) ;

Les dommages causés par les événements suivants :

- Les locaux loués au personnel d'ambassades, de consulats et aux diplomates en général ;
- Guerre étrangère ;
- Guerre civile, révolution, mutinerie militaire ;
- Eruption de volcan, tremblement de terre, inondation, raz de marée, effondrement, glissement et affaissement de terrain, avalanche ou autre cataclysme et risque systémique ;
- Les dommages causés en temps de guerre par des engins de guerre ou après la date légale des hostilités par les engins de guerre dont la détention est interdite et dont l'assuré ou les propriétaires

dont il est civilement responsable seraient sciemment possesseurs ou détenteurs, ainsi que ceux qui seraient causés par la manipulation volontaire d'engins de guerre par les personnes assurées ;

- Les dommages d'origine nucléaire ou causés par toute source de rayonnements ionisants ;
- Les sommes dues au titre de l'Article 700 du Code de Procédure Civile ;
- Les dommages occasionnés par saisie, réquisition, embargo, confiscation, capture, destructions ordonnées par tout gouvernement ou autorité publique ;
- Les dommages résultant de la détention ou de l'utilisation d'armes à feu ou d'explosifs ;
- Les amendes et les frais qui se rapportent aux dommages ou à leurs conséquences ;
- La conséquence d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât des eaux, d'un vol ou de tout dommage portant atteinte à la solidité de l'immeuble ;
- Les conséquences de dommages résultant d'actions concertées ou non, de terrorisme, d'attentat, de sabotage ou de vandalisme.

De plus, ne pourront donner lieu à notre intervention, ni faire l'objet d'une indemnisation à quelque titre que ce soit toutes conséquences :

- D'épidémies, pandémies, de tout risque infectieux ou chimique ;
- De la situation sanitaire locale, la pollution, les événements météorologiques ou climatiques ;
- De tout conflit social tel que grève, émeute, mouvement populaire ;
- Les logements dont les propriétaires sont ressortissants d'un des pays de la liste GAFI.

CHAPITRE B

● Obligations du souscripteur

B.1 - Appréciation de la solvabilité du locataire et de la caution

L'agrément du locataire incombe au souscripteur et devra se faire avant la signature du bail.

B.1-1 : Cas général

Le Souscripteur s'engage avant l'établissement du bail, à constituer un dossier complet du locataire, à vérifier sa solvabilité et à s'assurer du respect des règles en vigueur pour l'établissement d'un bail.

B.1-2 Composition du dossier du (des) locataire(s) et calcul de solvabilité

Dans tous les cas, hors étudiants ou apprentis :

- La fiche de renseignements conforme aux exigences RGPD ;
- Une copie du passeport, de la carte nationale d'identité, du permis de conduire ou d'un titre de séjour ;
- Une domiciliation bancaire ou postale ;
- Le dernier avis d'imposition sur le revenu.

Pour les étudiants ou apprentis (et plus généralement les populations ne faisant pas l'objet d'une interdiction de cumul caution et assurance) :

Si le locataire est un étudiant ou un apprenti, le lot pourra être mis en garantie si le locataire présente un garant solvable, dans le cas où ses ressources ne sont pas suffisantes pour être éligible.

Pour les étudiants :

- Une pièce justificative d'identité en cours de validité, comportant la photographie et la signature du titulaire (carte nationale d'identité, permis de conduire, passeport, titre de séjour);
- La copie de la carte étudiant ou certificat de scolarité **pour l'année en cours délivré par l'Éducation Nationale.**

En complément **pour les étudiants en stage :**

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

Pour les apprentis :

- Une pièce justificative d'identité en cours de validité comportant la photographie et la signature du titulaire (carte nationale d'identité, permis de conduire, passeport, titre de séjour) ;
- Un contrat d'apprentissage.

SITUATION DU LOCATAIRE	PIÈCES JUSTIFICATIVES OBLIGATOIRES
POUR LES SALARIÉS	
<p>CDI (Contrat à Durée Indéterminée)</p> <p>CDI à venir ou ne pouvant justifier des 3 derniers bulletins de salaires</p> <p>CDD ou contrats professionnels, avec une durée résiduelle de 12 mois ou plus à la date de signature du bail</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Une pièce justificative d'identité en cours de validité, comportant la photographie et la signature du titulaire (carte nationale d'identité, permis de conduire, passeport, titre de séjour), • Trois derniers bulletins de salaire, • Contrat de travail ou, à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonction envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai, • Dernier avis d'imposition sur le revenu ou de non-imposition.
GÉRANT SALARIÉ	<ul style="list-style-type: none"> • Une pièce justificative d'identité en cours de validité, comportant la photographie et la signature du titulaire (carte nationale d'identité, permis de conduire, passeport, titre de séjour), • Extrait K-bis du Registre du Commerce datant de moins de 3 mois, • Trois derniers bulletins de salaire (si possible), • Dernier avis d'imposition sur le revenu ou de non-imposition.
POUR LES NON SALARIÉS	
PROFESSION LIBERALE	<ul style="list-style-type: none"> • Une pièce justificative d'identité en cours de validité, comportant la photographie et la signature du titulaire (carte nationale d'identité, permis de conduire, passeport, titre de séjour), • Carte professionnelle en cours de validité, à défaut, • Extrait K-bis du Registre du Commerce datant de moins de 3 mois pour une entreprise commerciale ou extrait d'un original du registre des métiers de moins de trois mois pour un artisan ou copie du certificat d'identification de l'INSEE, comportant les numéros d'identification, pour un travailleur indépendant, • Dernier avis d'imposition sur le revenu ou de non-imposition, • Justification de revenus TNS.
RETRAITÉS	
RETRAITÉS	<ul style="list-style-type: none"> • Une pièce justificative d'identité en cours de validité, comportant la photographie et la signature du titulaire (carte nationale d'identité, permis de conduire, passeport, titre de séjour), • Dernier avis d'imposition sur le revenu ou de non-imposition, • Justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions et allocations perçues lors des trois derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits, établis par l'organisme payeur.

Si c'est le premier emploi ou en l'absence de visibilité sur les 6 derniers mois, le dossier ne sera pas pris en charge.

CAS PARTICULIERS, AUTRES RESSOURCES PRISES EN COMPTE	
13 ^{ème} mois / prime de vacances	<ul style="list-style-type: none"> Uniquement si stipulé dans le contrat de travail.
Heures Supplémentaires	<ul style="list-style-type: none"> Prise en considération uniquement si elles sont définies contractuellement.
Mutation professionnelle	<ul style="list-style-type: none"> Avis de mutation obligatoire.
AAH (allocation aux adultes handicapés)	<ul style="list-style-type: none"> 100% de l'allocation ou de la pension.
Prestation compensatoire	<ul style="list-style-type: none"> 100% de la prestation compensatoire, uniquement si elle est versée sous forme de rente justifiée par la copie du jugement.
Arrêt maladie	<ul style="list-style-type: none"> Prise en considération uniquement si le locataire est en CDI à 100% des versements de la CPAM et de la Caisse Complémentaire.
Allocations <ul style="list-style-type: none"> - APL (aide personnalisée au logement) - Autres allocations logement (ALS, ...) - PAJE (prestation d'accueil jeune enfant) - CLCMG (complément du libre choix du mode de garde) - ASF (allocation soutien familial) - AES (allocation éducation spécialisée) - APE (allocation parentale d'éducation) - CF (complément familial) - API (allocation parent isolé) 	Prise en considération maximum de 50% du montant de l'allocation sous réserve qu'elle soit dûment justifiée à la signature du bail. Concernant la prise en compte des revenus au titre de la CAF, si le candidat n'a jamais été bénéficiaire de l'allocation, une copie de chaque écran de la simulation CAF devra être fournie , afin de s'assurer de la cohérence de la demande. La simulation CAF présentant désormais une fourchette d'allocation, il convient de prendre le montant le plus faible octroyé, pour le calcul de solvabilité.
Pension alimentaire	Uniquement si elle est versée sous forme de rente, justifiée par la copie du jugement.



Exclusions

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

POUR LES COLOCATIONS

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

POUR LES COUPLES MARIÉS, EN CONCUBINAGE, PACSÉS

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

POUR LES ÉTUDIANTS OU APPRENTIS (CAUTION EXIGÉE)

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

POUR LES ÉTUDIANTS :

- Une pièce justificative d'identité en cours de validité, comportant la photographie et la signature du titulaire (carte nationale d'identité, permis de conduire, passeport, titre de séjour),
- Copie de la carte étudiant ou du certificat de scolarité pour l'année en cours délivré par l'Éducation Nationale.

En complément pour les étudiants en stage :

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

POUR LES APPRENTIS :

- Une pièce justificative d'identité en cours de validité, comportant la photographie et la signature du titulaire (carte nationale d'identité, permis de conduire, passeport, titre de séjour),
- Le contrat d'apprentissage.

PIÈCES FACULTATIVES

- Justificatif de prime,
- Justificatif d'aide et de prestations sociales,
- Tout autre document permettant de vérifier la solvabilité du locataire.

Le montant du loyer charges et taxes prévus au bail doit représenter une part inférieure ou égale au taux d'effort maximum (demandé dans le tableau de simulation ci-dessus) des revenus nets du ou des locataires, majorés des revenus complémentaires pris en compte dans le tableau ci-dessus.

Rappel : Seules les charges et taxes prévues au bail doivent être intégrées dans le calcul. Si aucune charge ni taxe ne figure sur le bail le calcul de solvabilité se fera exclusivement sur le loyer hors charges et taxes. Les revenus des différents locataires peuvent se cumuler.

B.2 - Calcul de la solvabilité - Taux d'effort

Le taux d'effort autorisé est celui mentionné aux Dispositions Particulières et au Bulletin individuel d'adhésion.

CAS PARTICULIER : LES RESIDENCES SENIORS

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

Niveau d'endettement des candidats locataires :

Ce niveau d'endettement est fixé en fonction d'un restant à vivre calculé de la manière suivante : total des revenus déduction faite des charges.

Les revenus pris en compte à condition d'être justifiés, sont les retraites, les pensions, les salaires, les revenus fonciers ainsi que les revenus mobiliers. Les charges prises en compte à condition d'être justifiées sont les emprunts immobiliers, les emprunts à la consommation, tous les impôts et taxes dont le candidat locataire est redevable. Une déclaration sur l'honneur sur l'exactitude des informations données sera demandée aux candidats locataires. Pour que le locataire ou le couple soit agréé, ce restant à vivre doit être :

- pour un couple au minimum de 800€/mois et un revenu minimum de 1500€/mois,
- pour une personne seule au minimum de 600€/mois et un revenu minimum de 1200€/mois.

CHAPITRE C

● Déclaration, formation, durée et résiliation du contrat

C.1 Déclarations obligatoires

C.1-1 Lors de la souscription

Le contrat ainsi que le montant de la cotisation sont établis en fonction des réponses aux questions posées notamment dans le formulaire de déclaration du risque ("Proposition d'assurance").

Le souscripteur doit donc déclarer à l'assureur exactement toutes les circonstances connues de lui, de nature à permettre à l'assureur d'apprécier les risques qui lui sont présentés, sous peine des sanctions rappelées ci-après.

C.1-2 En cours de contrat

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

Toutefois, la déchéance pour déclaration tardive au regard du délai de 15 jours ne peut être opposée à l'assuré que si l'assureur établit que le retard dans la déclaration lui a causé un préjudice.

En cas d'aggravation du risque en cours de contrat, telle que, si les circonstances nouvelles avaient été déclarées lors de la conclusion ou du renouvellement du contrat, l'assureur n'aurait pas contracté ou ne l'aurait fait que moyennant une cotisation plus élevée, l'assureur pourra conformément à l'article L.113-4 du Code :

- soit résilier le contrat ;
- soit proposer un nouveau montant de cotisation.

Si dans un délai de 30 jours le souscripteur ou l'assuré ne donne pas suite à la proposition de l'assureur l'informant de la faculté de résiliation ou la refuse expressément, l'assureur pourra résilier le contrat au terme de ce délai.

C.2 Sanctions

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

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

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

C.3 Déclaration des éléments variables

Selon la fréquence mentionnée aux Dispositions Particulières, le souscripteur informe l'assureur mensuellement ou trimestriellement des nouveaux locataires qu'il souhaite voir garantis et de ceux qui doivent être exclus de l'assurance, notamment pour les lots pour lesquels les assurés n'adhèrent pas au contrat.

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

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

- Les bordereaux doivent être remis à l'assureur dans les délais énoncés ci-dessus ;
- le paiement des cotisations doit être joint aux bordereaux pour la période de référence

C.4 Autres assurances

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

C.5 Formation et prise d'effet du contrat

Le contrat est formé dès l'accord des parties.

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

A l'égard de l'assuré, le contrat prend effet à la date mentionnée au BIA, et sous réserve de réception de celui-ci dans le délai maximum de 15 jours ouvrés à compter de la signature du bail.

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.

C.6 Durée du contrat et des garanties

C.6-1 Durée du contrat

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

C.6-2 Durée des garanties à l'égard de l'assuré

Les garanties prennent effet, à l'égard de chaque adhérent, locataire (qui prend alors la qualité d'assuré) pour une durée équivalente à celle du bail, mentionnée au Bulletin Individuel d'Adhésion, à compter de la date d'effet du bail sous réserve du paiement effectif de la cotisation annuelle payable la première année à l'avance et avec possibilité d'un fractionnement à partir de la deuxième année.

C.7 Résiliation du contrat ou de l'adhésion (à l'égard de l'adhérent)

C.7-1 Le contrat peut être résilié dans les cas et conditions fixées ci-après :

C.7-1-1 PAR LE SOUSCRIPTEUR OU L'ADHÉRENT

La résiliation ne peut être faite qu'au terme du bail ou au départ du logement après résiliation du bail,

1. En cas de survenance d'un des événements suivants (art. L.113-16 du Code) :
 - Changement de domicile de l'adhérent ;
 - Changement de situation matrimoniale de l'adhérent ;
 - Changement de régime matrimonial de l'adhérent ;
 - Changement de profession de l'adhérent ;
 - Retraite professionnelle ou cessation d'activité professionnelle du souscripteur ou de l'adhérent.

La résiliation ne peut intervenir que dans les 3 mois suivant la date de l'événement, elle prend effet un mois après la notification à l'autre partie.

2. En cas de diminution du risque, si l'assureur refuse de réduire la cotisation en conséquence (art. L.113-4 du Code),
3. En cas de résiliation par l'assureur d'un autre des contrats du souscripteur. 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. L.113-10 du Code),
4. En cas de majoration de cotisation par la clause de révision de cotisation,
5. En cas de transfert de notre portefeuille dans le délai d'un mois à compter de la publication de l'avis de transfert au Journal Officiel (art. 324-1 du Code),
6. En cas d'usage de votre faculté de renonciation, dans les 14 jours de la souscription du contrat suite à démarchage, et en l'absence de sinistre durant cette période (art. L.112-9 du Code). Vous resterez alors redevable du paiement de la cotisation au titre de la période de garantie.

C.7-1-2 PAR L'ASSUREUR

A l'échéance principale, moyennant un préavis de 2 mois (art. L.113-12 du Code).

- En cas de non-paiement des cotisations (art. L.113-3 du Code)
- 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),
- Après sinistre (art. R.113-10 du Code). Le souscripteur aura alors le droit de résilier les autres contrats souscrits par ses soins auprès de notre Société,
- En cas de déchéance de vos droits à indemnité prévue au paragraphe D2 ci-après.

C.7-1-3 PAR LE LOCATAIRE ASSURÉ, PAR SES HÉRITIERS OU PAR NOUS-MÊME :

En cas de transfert de propriété des biens assurés par suite de leur cession ou à la suite de votre décès (art. L.121-10 du Code).

C.7-1-4 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, 631-14-1 et L.641-10 du Code du commerce..

C.7-2 Le contrat peut également être résilié dans les cas et conditions fixées ci-après :

- En cas de rupture du lien unissant le souscripteur et l'assuré,
- Si l'assuré cesse de payer ses cotisations.

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 reste acquise à l'assureur.

Toutefois, dans le cadre d'une résiliation pour non-paiement des cotisations (voir le chapitre C.7-1-3 ci-contre), 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 la période 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 simple sur support durable 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.

CHAPITRE D

● Cotisations

D.1 Calcul de la cotisation

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

A chaque renouvellement de contrat, la cotisation est réajustée en appliquant la tarification prévue aux Dispositions

Particulières ou un taux majoré en raison de la charge des sinistres, des éléments variables tels que définis au chapitre C.3 retenus comme base de calcul.

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

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

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

A défaut du paiement de cette cotisation, l'assureur pourra suspendre les garanties, puis résilier le contrat et en poursuivre l'exécution dans les conditions prévues au chapitre D.2 ci-après.

D.2 Paiement des cotisations et conséquences du non-paiement

Le paiement de la cotisation devra intervenir selon une fréquence annuelle à l'avance. Le souscripteur est tenu de verser le montant de la cotisation au courtier qui l'adressera ensuite à l'assureur. Le bordereau et la cotisation correspondante devront parvenir impérativement avant le 10 (dix) du mois suivant la période garantie au siège de l'assureur sous la forme d'une cotisation unique. La date d'échéance est fixée aux Dispositions Particulières.

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

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

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

La suspension de garantie pour non-paiement de cotisation ne dispense pas de payer les cotisations suivantes à leur échéance. Par ailleurs, les frais engendrés par l'envoi de la lettre recommandée sont à la charge du souscripteur.

En cas de pluralité de cotisations dues par le souscripteur, l'imputation des sommes payées vient acquitter prioritairement les cotisations les plus anciennes.

D.3 Révision

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

Le souscripteur aura le droit de résilier le contrat dans les

quinze jours qui suivent celui où il aura eu connaissance de cette majoration.

La résiliation prendra effet un mois après l'envoi d'une lettre recommandée. Le souscripteur sera alors redevable, jusqu'à la date de résiliation, du prorata de cotisation calculée sur les bases de la cotisation précédente.

La cotisation doit continuer à être versée sous peine de déchéance de la garantie. **Toute défaillance de l'assuré entraînera l'exigibilité du montant total de la cotisation annuelle, déduction faite des cotisations déjà réglées.**

D.4 Remboursement de cotisation

Les déclarations des lots garantis et le calcul des cotisations y afférentes demeurent sous la responsabilité du souscripteur.

CHAPITRE E

● Dispositions diverses

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

La suspension de garantie pour non-paiement de cotisation ne dispense pas de payer les cotisations suivantes à leur échéance. Par ailleurs, les frais engendrés par l'envoi de la lettre recommandée sont à la charge du souscripteur.

En cas de pluralité de cotisations dues par le souscripteur, l'imputation des sommes payées vient acquitter prioritairement les cotisations les plus anciennes.

E.1 Déchéance

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

E.2 Subrogation

L'assureur est subrogé, conformément aux dispositions de l'article L.121-12 du Code, à concurrence de l'indemnité qu'il a payée, dans les droits et actions du bénéficiaire/ du souscripteur contre les locataires défaillants et les cautions. Si la subrogation ne peut plus de son fait s'opérer en la faveur de l'assureur, la garantie cesse d'être engagée dans la mesure même où aurait pu s'exercer la subrogation.

La compagnie peut renoncer à l'exercice d'un recours. Toutefois si la personne responsable est assurée pour cette responsabilité, l'assureur est en droit, malgré sa renonciation, d'exercer son recours dans la limite de cette assurance.

E.3 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.

E.4 Prescription

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

Les dispositions relatives à la prescription des actions dérivant

du contrat d'assurance sont fixées par les articles L.114-1 à L.114-3 du Code reproduits ci-après :

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

Toutefois, ce délai ne court :

- En cas de réticence, omission, déclaration fautive 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.

Article L.114-2 du Code : La prescription est interrompue par une des causes ordinaires d'interruption de la prescription et par la désignation d'experts à la suite d'un sinistre. L'interruption de la prescription de l'action peut, en outre, résulter de l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée par l'assureur à l'assuré en ce qui concerne l'action en paiement de la cotisation et par l'assuré à l'assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité.

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

Informations complémentaires :

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.

E.5 Réclamation & Médiation

E.5-1 Réclamation

En cas de difficulté dans l'application du présent contrat le preneur d'assurance en saisit son intermédiaire habituel selon les modalités de la procédure de traitement des réclamations dont ce dernier l'a informé préalablement à la souscription du contrat.

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.

E.5-2 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. Il s'agit d'un organe indépendant qui après avoir instruit le dossier avec le concours des parties, rend un avis motivé

dans les trois mois.

E.6 Contrôle des Assurances

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

E.7 Droits d'accès aux informations

Les informations communiquées par le souscripteur 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.

Conformément à la Loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 modifiée et le RGPD DU 27 AVRIL 2016, le souscripteur bénéficie d'un droit d'opposition, d'accès, de rectification et de suppression des informations le concernant, qui peut être exercé à l'adresse suivante : SADA ASSURANCES - Protection des données personnelles - 4 rue Scatisse, 30934 Nîmes Cedex 9 - Courriel : dpo@sada.fr

Également, SADA Assurances, pour répondre à ses obligations légales, informe le souscripteur qu'elle met en œuvre un traitement de surveillance ayant pour finalité la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

E.8 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.

CAUTION LOCATIVE - Partie II

CONVENTIONS SPÉCIALES

CHAPITRE 1

● GARANTIE PAIEMENT DE LOYERS (CAUTION LOYERS IMPAYES)

1.1 Objet de la garantie

L'assureur garantit le montant total ou partiel des loyers charges et taxes prévus au bail de lots immobiliers ou les indemnités d'occupation en cas de défaillance de paiement du locataire.

Sauf si la substitution au dépôt de garantie prévue au Chapitre 4 a été souscrite, la garantie est acquise uniquement si le dépôt de garantie a été entièrement acquitté avant le premier terme impayé.

1.2 Durée de la garantie

La garantie ne peut excéder la durée mentionnée aux Dispositions particulières et sur le Bulletin Individuel d'Adhésion à compter du premier terme impayé.

A défaut de durée mentionnée aux Dispositions particulières et sur le Bulletin Individuel d'Adhésion, la durée ne pourra excéder la durée de location.

1.3 Montant de la garantie

En aucun cas l'indemnité de l'assureur ne pourra excéder par sinistre et par lot, le montant mentionné aux Dispositions Particulières et sur le Bulletin Individuel d'Adhésion.

1.4 Fin de la garantie

- A l'expiration de la période d'indemnisation ;
- A l'arrivée du terme de la garantie ;
- A l'expiration de la période prévue au bail ;
- A la résiliation du bail ;
- Par la fin du préavis ;
- A compter du jour où le bénéficiaire ou le souscripteur a été remboursé intégralement de sa dette en principal et frais.

1.5 Franchise

A l'occasion de chaque sinistre et quel qu'en soit le montant, une franchise égale au montant mentionné aux Dispositions Particulières et sur le Bulletin individuel d'Adhésion, exprimé en euros, calculée sur la base du loyers charges et taxes, sera déduite du premier règlement.

1.6 Obligations du souscripteur

Les loyers doivent être payés par le locataire dans les délais et formes prévus au bail.

Avant la déclaration de sinistre

A défaut de paiement total ou partiel d'un terme de loyer, le souscripteur ou le bénéficiaire devra impérativement :

Dans les 10 jours du 1^{er} terme impayé, adresser une relance (mail, sms, lettre simple) au débiteur.

Dans les vingt-jours du 1^{er} terme impayé, lorsque la relance écrite est restée infructueuse, adresser à ses frais au débiteur une lettre recommandée avec accusé de réception le mettant

en demeure de payer sous huitaine.

Cette lettre rappelle la clause résolutoire insérée au bail ainsi que la solution amiable de règlement précédemment proposée.

Dans les 30 jours du 1^{er} terme impayé, transmettre immédiatement à l'Assureur un dossier complet de sinistre.

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

Après la déclaration de sinistre

- Le souscripteur ou le bénéficiaire devra adresser à l'assureur, tous les mois suivant la 1^{ère} déclaration, un extrait du compte actualisé faisant apparaître tous les versements effectués
- Le souscripteur ou le bénéficiaire devra adresser à l'assureur l'état définitif de la dette locative dans les 30 jours du départ du locataire. Le non-respect du délai précité entraînera une diminution de l'indemnité contractuelle égale au retard constaté.
- Tous les versements effectués s'imputent toujours sur la dette la plus ancienne.

Les indemnités trop perçues devront être remboursées à l'assureur sous 15 jours sous peine d'action en répétition de l'indu.

Les pièces à fournir

- Le formulaire de déclaration de sinistre dûment complété,
- La copie intégrale du bail et le cas échéant l'acte de cautionnement,
- L'extrait de compte détaillé,
- Une copie du mandat de gérance, en cas de gestion par un administrateur professionnel, avec identité complète du bailleur,
- La copie des courriers de rappel et de mise en demeure ainsi que les correspondances échangées.

1.7 Obligations de l'assureur

L'assureur s'engage à indemniser comme suit :

Le premier règlement interviendra dès la réception du dossier complet.

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

Les règlements interviendront déduction faite des acomptes versés au cours de la période couverte par l'indemnité.

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

Les règlements s'effectueront contre quittance subrogative dûment signée et retournée à l'assureur.

1.8 Subrogation

Le locataire doit rembourser, à concurrence des sommes indemnisées, l'Assureur qui bénéficie d'une subrogation au titre de l'article L 121-12 du Code dans tous les droits et actions du bénéficiaire.

En cas de non remboursement total ou partiel, l'Assureur pourra demander la résiliation du bail.

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

1.9 Exclusions

Outre les exclusions générales, le contrat ne garantit pas :

- Les frais d'agence, les honoraires de location ;
- Les frais de relance, les frais d'envoi ;
- Les frais de rejet bancaire ;
- Les sommes dues au titre de l'Art. 700 du Code de Procédure Civile ;
- Les frais de déménagement et de garde meubles ;
- Les intérêts de retard mis conventionnellement à la charge du locataire ;
- Le non-paiement des loyers charges et taxes lorsque ce non-paiement est la conséquence d'une grève généralisée sur une commune, un département, ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation de locataires représentative et reconnue ;
- Le non-paiement des loyers charges et taxes dont le montant mensuel excède 5 000€ pour les salariés et 2 500€ pour les étudiants et les apprentis à la date de mise en garantie du lot ;
- Le non-paiement des loyers, charges et taxes consécutifs à des dispositions d'ordre général prises par une assemblée ou un organisme représentant les locataires ;
- Le non-paiement des loyers légitimé par une suspension collective du paiement des loyers provenant d'une autorité légale, qu'il s'agisse d'une dispense ou d'un report total ou partiel, temporaire ou définitif ;
- Les pertes financières subies par le bénéficiaire résultant du non-versement ou de la non-restitution des fonds, espèces ou valeurs reçus par le souscripteur ou ses préposés ;
- Le non-paiement des loyers charges et taxes par un locataire résultant du non-respect par le souscripteur ou le bénéficiaire des obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire.

Le contrat ne s'applique pas aux cas suivants :

- Les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, en vertu des articles L.511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;
- Les locations pour lesquelles le souscripteur ne serait pas titulaire d'un contrat en cours de validité avec le locataire en place ;
- Les baux ruraux et artisanaux ;
- Les locations saisonnières et temporaires ;
- Les résidences secondaires ;
- Les colocations de plus de cinq locataires ;
- Les locaux pour lesquels le locataire serait le conjoint (marié ou pacsé), le concubin, un ascendant, un descendant ou un collatéral du bénéficiaire ou du souscripteur ;
- Les locaux loués au personnel d'ambassades, de consulats et aux diplomates en général.

CHAPITRE 2

● Garantie protection juridique locative

La garantie n'est acquise que si elle est mentionnée aux Dispositions Particulières et Bulletin Individuel d'Adhésion.

2.1 Objet de la garantie

L'assureur garantit au bénéficiaire les actions et recours amiables ou judiciaires ayant pour origine l'exécution du contrat de location du lot y compris celles nécessaires au recouvrement de la dette et à la résiliation du bail.

Seront pris en charge par l'assureur et avec son accord :

- les frais d'huissier :

Les frais garantis comprennent les frais de procédure, en ce compris les commandements de payer engagés vis-à-vis du locataire, les honoraires d'huissier, les frais visant à l'expulsion du locataire défaillant et à la constatation de l'état du logement, si elle n'a pas pu être réalisée de façon amiable, les frais intervention serrurier ainsi que les frais de recherches positives (numéro de téléphone, adresse et solvabilité du locataire) aux fins de recouvrement de la dette du locataire.

- les honoraires d'avocat dans les limites prévues.

Ces actions ne devront pas être atteintes par la prescription et doivent être déclarées à l'assureur avant l'engagement d'une procédure judiciaire.

2.2 Montant de la garantie

La garantie de l'assureur ne pourra pas excéder par sinistre le montant mentionné aux Dispositions Particulières et BIA étant précisé qu'à l'intérieur de ce montant la prise en charge des honoraires d'avocat sera limitée à 2 000 euros TTC.

Les honoraires d'un seul avocat sont pris en charge par procédure. L'assureur s'engage à régler directement l'avocat à concurrence du plafond contractuel.

Si le bénéficiaire a lui-même fait l'avance des honoraires, le remboursement incombant à l'assureur interviendra après réception de la décision de justice définitive.

2.3 Seuil d'intervention

L'assureur n'interviendra pas pour tout litige où l'enjeu financier est inférieur au montant minimum mentionné aux Dispositions Particulières et BIA.

2.4 Obligations en cas de sinistre et sanctions du non-respect des obligations

Le bénéficiaire 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, le souscripteur ou le bénéficiaire devra informer l'assureur sans délai afin que ce dernier détermine les mesures qu'il convient de mettre en œuvre.

Le bénéficiaire devra communiquer à l'assureur, sous quarante-huit heures, les lettres, convocations, actes, assignations reçus par lui-même ou par le bénéficiaire dans le cadre de la procédure.

Pour pouvoir bénéficier de la garantie, le souscripteur ou le bénéficiaire 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 au bénéficiaire la perte de ses droits à garantie lorsque l'assureur subira un préjudice du fait de cette initiative

2.5 Droit de l'assuré en cas de sinistre (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 du bénéficiaire, 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 le bénéficiaire le souhaite, lui proposer un avocat partenaire, sur demande écrite de sa part.

Cette liberté de choix est également ouverte au bénéficiaire en cas de conflit d'intérêts entre lui et l'assureur.

Le bénéficiaire doit être assisté ou représenté par un avocat lorsque l'assureur ou le bénéficiaire est informé de ce que la partie adverse est défendue ou représentée dans les mêmes conditions.

Le remboursement des frais et honoraires d'avocat se fera sur présentation de factures détaillées d'honoraires d'intervention et de frais d'actes et dans les limites prévues au chapitre 1.2 des Conventions Spéciales. Le remboursement ne pourra se faire qu'après réception de la décision de justice définitive.

2.6 Mise en jeu de la garantie - Modalités de l'intervention

Principe de subsidiarité entre Aide juridictionnelle et Protection juridique : L'assureur rappelle au souscripteur et au bénéficiaire 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 au bénéficiaire 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 du bénéficiaire.

L'assureur informe régulièrement le bénéficiaire et les propositions de transaction seront soumises à son approbation.

Procédure judiciaire

Le bénéficiaire doit aviser l'assureur, au préalable, avant toute saisine sauf urgence ou lorsqu'aucune issue amiable n'est possible ou lorsque le bénéficiaire fait l'objet d'une action judiciaire.

Désaccord avec l'assureur

Conformément aux dispositions de l'article L.127-4 du Code, en cas de désaccord entre le bénéficiaire 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 judiciaire.

Les frais exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à la charge de l'assureur.

Toutefois, le Président du tribunal judiciaire peut en décider autrement lorsque le souscripteur ou le bénéficiaire a mis en

œuvre cette faculté dans des conditions abusives.

Si le bénéficiaire 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'indemniserait des frais exposés pour l'exercice de cette action dans la limite du montant de la garantie et sur présentation de factures détaillées.

2.7 Règlement des indemnités

L'assureur devra verser, 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 du bénéficiaire 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.

Si le souscripteur ou le bénéficiaire reçoit directement lesdites sommes, il s'engage à les reverser dans les plus brefs délais à l'assureur.

2.8 Exclusions

Outre les exclusions générales, le contrat ne garantit pas :

- Les frais engagés et dommages subis par le bénéficiaire et consécutifs à des événements exclus par les chapitres paiement de loyers, réparations locatives et détériorations immobilières ;
- Les frais de garde meubles et de déménagement ;
- Les litiges ayant fait l'objet d'un refus de prise en charge au titre d'une des autres garanties du présent contrat ;
- Les frais relatifs à des événements ayant fait l'objet d'une déchéance de garantie paiement de loyers ou réparations locatives et détériorations immobilières ;
- Les litiges résultant de faits générateurs dont l'assuré ou le souscripteur a connaissance à la date de prise d'effet du présent contrat ;
- Les litiges dont la déclaration est faite lorsque le présent contrat n'a plus d'effet et notamment suite à résiliation ou suspension ;
- Les litiges avec l'administration fiscale ;
- Les litiges avec des tiers étrangers au contrat de location sauf prestataires de service avec un tiers identifié limitativement mentionnés dans l'objet de la garantie (à savoir les réseaux câblés, réseaux téléphoniques, gardiennage) ;
- Les amendes, condamnations, frais, Article 700 du code de procédure Civile, et dépens et dommages et intérêts mis à la charge du bénéficiaire par décision de justice.

CHAPITRE 3

● Garantie Réparations locatives et Détériorations immobilières

La garantie n'est acquise que si elle est mentionnée aux Dispositions Particulières et sur le Bulletin Individuel d'Adhésion.

3.1 Objet de la garantie

L'assureur garantit au bénéficiaire le paiement des réparations locatives prévues par le décret 87-712 du 26 août 1987 dues en vertu d'un bail conforme à la réglementation en vigueur.

La garantie s'étend aux détériorations immobilières causées par le locataire au lot immobilier garanti.

La garantie s'applique par comparaison de l'état des lieux

d'entrée et de sortie établis contradictoirement dans les conditions et limites prévues aux présentes conventions Spéciales.

L'état des lieux de sortie contradictoire obligatoire devra être établi, au besoin par huissier, dans un délai de 15 jours maximum après la sortie du locataire.

En cas d'absence d'état des lieux de sortie opposable au locataire, la garantie de l'assureur n'interviendra pas.

3.2 Montant de la garantie

L'indemnité est limitée par sinistre au montant mentionné aux Dispositions Particulières et sur le Bulletin Individuel d'Adhésion.

3.3 Franchise

A l'occasion de chaque sinistre et quel qu'en soit le montant, une franchise égale au montant mentionné aux Dispositions Particulières et sur le Bulletin Individuel d'Adhésion, exprimé en euros, calculée sur la base du loyers charges et taxes, sera déduite du premier règlement.

3.4 Prise d'effet de la garantie

La garantie prend effet au départ du locataire.

3.5 Obligations du souscripteur

Dans le mois qui suit la constatation par état des lieux des réparations locatives, le souscripteur adresse une lettre recommandée au débiteur réclamant le montant des réparations locatives conforme au devis établi par une entreprise de son choix.

A défaut de règlement par le locataire ou la caution dans les 20 jours et dans un délai de 90 jours, l'assuré transmet un dossier complet à l'Assureur.

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

Les pièces à fournir :

- Le formulaire de déclaration de sinistre dûment complété ;
- Une copie du mandat de gérance, en cas de gestion par un administrateur professionnel, avec identité complète du bailleur ;
- La copie intégrale du bail et le cas échéant l'acte de cautionnement ;
- La copie de la lettre de résiliation du bail et la réponse faite par le souscripteur ;
- Les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou dressés par huissier ;
- La copie de la lettre recommandée de mise en demeure ainsi que les correspondances échangées ;
- Un devis détaillé des réparations ;
- Le justificatif de la date de construction ou de la dernière réfection du lot sinistré, afin d'évaluer le taux de vétusté applicable ;
- Le décompte définitif justifiant les sommes retenues.

3.6 Règlement des indemnités et modalités de calcul

L'assureur versera au plus tard dans les quinze jours qui suivent la réception du décompte définitif de la dette, l'indemnité déduction faite :

- de la vétusté : en présence de justificatifs de la vétusté, celle-ci sera calculée sur la base légale ou à défaut de 6% par an et sera appliquée à partir de la date de construction ou de la dernière réfection. En l'absence de justificatif de réfection, la déduction de la vétusté maximum légale sera appliquée, ou à défaut, le taux appliqué sera de 50% maximum,
- de la franchise prévue au chapitre 3.3 des Conventions Spéciales,
- du dépôt de garantie,
- des acomptes versés directement par le débiteur.



3.7 Subrogation

L'Assureur bénéficie d'une subrogation au titre de l'article L.121-12 du Code à concurrence des sommes indemnisées.

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



3.8 Exclusions

Outre les exclusions générales et les exclusions prévues dans la garantie des loyers, le contrat ne garantit pas :

- **Les dommages normalement couverts par un contrat "multirisque habitation" selon les dispositions de l'article 7-g de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;**
- **Les dommages causés aux biens mobiliers ;**
- **Les dommages causés aux piscines, sauna, jacuzzi .. ;**
- **Les dommages causés aux appareils électroménagers des cuisines équipées ;**
- **Le vol des biens mobiliers et/ou immobiliers ;**
- **Les dommages matériels causés par la transformation des locaux, suite à des travaux autorisés ou effectués par le propriétaire ;**
- **Le défaut d'entretien et/ou dommages causés aux aménagements extérieurs, aux espaces verts, arbres et autres plantations, aux éléments de clôture et de fermeture des terrains privatifs.**

CHAPITRE 4

● Substitution Dépôt de Garantie

La garantie n'est acquise que si elle est mentionnée aux dispositions particulières et sur le Bulletin individuel d'adhésion.

4.1 Objet de la garantie

La garantie s'applique en substitution en tout ou partie du dépôt de garantie prévu au bail.

L'assureur s'engage à indemniser le bénéficiaire, au départ du locataire, des pertes financières suite :

- Au non-paiement du solde des loyers charges et taxes prévus au bail de lots immobiliers ;
- Aux dégradations et destructions causées aux biens immobiliers garantis ;
- Aux réparations locatives prévues par le décret 87-712 du 26 août 1987 dues en vertu d'un bail conforme à la réglementation en vigueur.

La garantie s'applique par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par huissier.

En l'absence d'état des lieux de sortie contradictoire, le propriétaire ou son mandataire fera établir dans un délai de 15 jours maximum un constat d'état des lieux de sortie par voie d'huissier.

La garantie se compose aussi des frais d'état des lieux de sortie établi par huissier, qui sont pris en charge à concurrence de 170 euros maximum par sinistre.

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

4.2 Montant de la garantie

L'indemnité due par l'assureur est limitée par sinistre au montant mentionné aux Dispositions Particulières exprimées en euros et au Bulletin Individuel d'Adhésion.

4.3 Prise d'effet de la garantie

La garantie prend effet au départ du locataire.

4.4 Franchise

A l'occasion de chaque sinistre et quel qu'en soit le montant, le bénéficiaire conservera à sa charge une franchise égale au montant mentionné aux Dispositions Particulières exprimé en euros.

4.5 Obligations du souscripteur

Avant la déclaration de sinistre

Dans les 30 jours suivant l'établissement de l'état des lieux de sortie, le souscripteur doit adresser à ses frais au débiteur une lettre recommandée lui demandant de régler le montant définitif restant dû consécutivement au départ du locataire.

A défaut de règlement par le locataire ou la caution dans les 20 jours et dans un délai de 90 jours, l'assuré transmet un dossier complet à l'Assureur.

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

Les pièces à fournir :

- Le formulaire de déclaration de sinistre dûment complété ;
- Une copie du mandat de gérance , en cas de gestion par un administrateur professionnel, avec identité complète du bailleur ;
- La copie intégrale du bail et, le cas échéant l'acte de cautionnement ;
- La copie de la lettre de résiliation du bail et la réponse faite par le souscripteur ;
- Les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou dressés par huissier ;
- La copie de la lettre recommandée de mise en demeure ainsi que les correspondances échangées ;
- Un devis détaillé des réparations ;
- Le justificatif de la date de construction ou de la dernière réfection du lot sinistré, afin d'évaluer le taux de vétusté applicable ;
- Le décompte définitif et détaillé des sommes dues.

4.6 Obligations de l'assureur

L'assureur versera au plus tard dans les quinze jours qui suivent la réception du décompte définitif de la dette, l'indemnité déduction faite :

- de la vétusté : en présence de justificatifs de la vétusté, celle-ci sera calculée sur la base légale ou à défaut de 6% par an et sera appliquée à partir de la date de construction ou de la dernière réfection. En l'absence de justificatif de réfection, la déduction de la vétusté maximum légale sera appliquée, ou à défaut, le taux appliqué sera de 50% maximum ;
- de la franchise prévue au chapitre 3.3 des Conventions Spéciales.
- des acomptes versés directement par le débiteur.

Le règlement s'opérera contre quittance subrogative dûment signée et retournée à l'assureur.

4.7 Subrogation

L'Assureur bénéficie d'une subrogation au titre de l'article L.121-12 du Code à concurrence des sommes indemnisées.

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

4.8 Exclusions

Outre les exclusions générales, le contrat ne garantit pas :

- Les frais d'agence, les honoraires de location ;
- Les frais de relance, les frais d'envoi ;
- Les frais de rejet bancaire ;
- Les intérêts de retard mis conventionnellement à la charge du locataire ;
- Les dommages normalement couverts par un contrat "multirisque habitation" selon les dispositions de l'article 7-g de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- Les dommages causés aux biens mobiliers ;
- Les dommages causés aux piscines, sauna, jacuzzi... ;
- Les dommages causés aux appareils électroménagers des cuisines équipées ;
- Le vol des biens mobiliers et/ou immobiliers ;
- Les dommages matériels causés par la transformation des locaux, suite à des travaux autorisés ou effectués par le propriétaire ;
- Le défaut d'entretien et/ou dommages causés aux aménagements extérieurs, aux espaces verts, arbres et autres plantations, aux éléments de clôture et de fermeture des terrains privatifs.

Le contrat ne s'applique pas aux cas suivants :

- Les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, en vertu des articles L.511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;
- Les baux ruraux et artisanaux ;
- Les locaux pour lesquels le locataire serait le conjoint (marié ou pacsé), le concubin, un ascendant, un descendant ou un collatéral bailleur ;
- Les locaux loués au personnel d'ambassades, de consulats et aux diplomates en général ;
- Les lots mis en garantie postérieurement à la

réception du préavis donné par l'une ou l'autre des parties au bail ;

- Les lots mis en garantie postérieurement à l'entrée du locataire sans réalisation de l'état des lieux contradictoire d'entrée ;
- Les baux dont le loyer mensuel excède 5 000 euros pour les salariés et 2 500€ pour les étudiants et les apprentis à la date de mise en garantie du lot.

