

# Intercalaire Axénis...

## Gestion Locative

Garanties des Loyers Impayés

Détériorations Immobilières

Reconstitution  
du préavis

-

-

-



Professionnels  
de l'immobiliers

## Préambule :

Le présent Contrat, régi par le Code des Assurances, est réservé exclusivement aux clients Administrateurs de Biens du courtier DE CLARENS RL.

Le présent contrat est régi par le code des Assurances ci-après dénommé le Code, ainsi que par les présentes Conditions Générales dénommées Intercalaire, les Conditions Particulières et ses annexes et avenants s'il en est fait mention aux Conditions Particulières, le tout faisant partie intégrante du contrat.

Tous les propriétaires précédemment assurés par un autre assureur au titre des garanties de Loyers impayés peuvent bénéficier du présent contrat sans délai de carence, sauf pour les lots déjà en situation d'impayé, non assurables.

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.

Les mêmes dispositions sont valables pour tout avenant au contrat.

# Table des matières

<b>1 Définitions .....</b>	<b>5</b>
<b>2 Vos Garanties .....</b>	<b>6</b>
2.1 Loyers Impayés et frais de déménagement Loyers Impayés. ....	7
2.1.1 Nature des garanties .....	7
2.1.2 Plafond et franchise de la garantie.....	7
2.1.3 Indemnisation.....	8
2.1.4 Fin de la garantie .....	8
2.1.5 Obligations de l'Administrateur de Biens lors du sinistre .....	8
2.2 Reconstitution du préavis.....	10
2.2.1 Nature des garanties .....	10
2.2.2 Obligations de l'administrateur de biens lors du sinistre :.....	11
2.2.3 Indemnisation.....	11
2.3 Dégradations immobilières .....	12
2.3.1 Nature des garanties .....	12
2.3.2 Plafond de la garantie.....	12
2.3.3 Obligations de l'Administrateur de Biens en cas de sinistre .....	12
2.3.4 Indemnisation.....	13
2.4 Vacance locative.....	15
2.4.1 Etendue des garanties .....	15
2.4.2 Plafond de garantie .....	15
2.4.3 Franchise .....	15
2.4.4 Obligations de l'Administrateur de Biens en cas de sinistre .....	15
2.4.5 Exclusions .....	16
2.5 Protection juridique .....	16
2.5.1 Définitions .....	16
2.5.2 Objet de la garantie .....	17
2.5.3 Conditions et modalités d'intervention .....	17
2.5.4 La déclaration du conflit et information de l'Assureur .....	17
2.5.5 Analyse du conflit et décision sur les suites à donner.....	18
2.5.6 Intervention d'un avocat .....	18
2.5.7 Frais et honoraires pris en charge .....	19
2.5.8 Subrogation .....	19
2.5.9 Les exclusions .....	19

<b>3 Exclusions générales .....</b>	<b>22</b>
<b>4 Obligations du souscripteur .....</b>	<b>23</b>
4.1 Déclaration des lots à assurer .....	23
4.2 Prime .....	23
4.3 Solvabilité des locataires entrant dans les lieux postérieurement à la prise d'effet de la garantie .....	24
4.3.1 Revenus non précaires : .....	24
4.3.2 Revenus Intermédiaires : .....	25
4.3.3 Revenus précaires : .....	25
4.3.4 Cas spécifiques : les étudiants et apprentis et les baux d'habitation non soumis à la loi n° 89-462 du 06/07/1989 (taux d'effort caution : 33%) .....	25
4.4 Locataires en place à la prise d'effet de la garantie .....	27
<b>5 La vie du contrat .....</b>	<b>28</b>
5.1 Conditions régissant le contrat .....	28
5.2 Conditions régissant les adhésions individuelles .....	30
<b>6 Dispositions générales .....</b>	<b>31</b>

# 1 Définitions

Pour l'application du présent contrat, on entend

Souscripteur :	<ul style="list-style-type: none"><li>• L'Administrateur de Biens, titulaire d'une garantie de responsabilité civile professionnelle ainsi que d'une garantie financière, conforme à la loi Hoguet et d'une carte de gestion en cours de validité, qui a souscrit la présente police dont les garanties peuvent bénéficier aux propriétaires des lots dont la gestion lui a été confié. A cet effet, l'administrateur est expressément mandaté par le propriétaire pour agir en son nom afin que les lots donnés à bail soient garantis dans le cadre de la présente police, de prendre en charge la gestion des relations avec l'Assureur et de recevoir en son nom les éventuelles indemnités versées par ce dernier.</li></ul>
Assureurs :	<ul style="list-style-type: none"><li>• L'assureur sera mentionné aux conditions particulières</li></ul>
Assuré et bénéficiaire de l'assurance :	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le propriétaire du logement donné à bail tel que déclaré par le Souscripteur, mandataire du propriétaire.</li></ul>
Locataire :	<ul style="list-style-type: none"><li>• Occupant d'un logement donné à bail par un propriétaire. Le locataire demeurera tiers au présent contrat.</li></ul>
Centre de gestion :	<ul style="list-style-type: none"><li>• De Clarens RL ayant reçu délégation de souscription et de gestion pour les garanties du présent contrat de la part de l'assureur</li></ul>
Bulletin individuel d'adhésion :	<ul style="list-style-type: none"><li>• Document contractuel qui lie le propriétaire assuré à l'Assureur et qui lui permet de bénéficier des garanties souscrites par le Souscripteur.</li></ul>

## 2 Vos Garanties

### Logements concernés

Les garanties délivrées par le présent contrat s'appliquent aux baux conformes comportant une clause résolutoire et conformes à la législation et à la réglementation en vigueur pour les lots suivants :

A usage d'habitation principal  
Mixtes (habitation + professionnel)  
De logements en meublé faisant l'objet d'un bail d'au moins 12 mois (9 mois pour les étudiants).  
Garages, caves, place de stationnement, accessoires à l'habitation principale

### Territorialité :

Sauf dérogation figurant dans les Conditions Particulières, les garanties du présent contrat s'exercent en France métropolitaine, 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.

### Logements exclus

**Baux ruraux.**  
**Baux portant sur des locations secondaires.**  
**Sous locations**  
**Baux artisanaux**  
**Logements dans des immeubles déclarés insalubres où en état de péril, en vertu des Articles L511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.**  
**Logement de type HLM**  
**Logements de fonction.**  
**Locaux loués aux personnels d'ambassade, de consulat et aux diplomates en général.**  
**Locaux pour lesquels le locataire serait le conjoint, concubin, ascendant ou descendant du souscripteur ou de l'assuré.**  
**Location accordée à une personne morale pour y loger des personnes physiques dans le cadre de son activité sociale.**  
**Location saisonnière**  
**Résidences étudiantes et de services.**  
**Baux commerciaux**  
**Baux professionnels**  
**Logements donnés en location à une association**

## 2.1 Loyers Impayés et frais de déménagement Loyers Impayés.

### 2.1.1 Nature des garanties

#### A) Loyers impayés, charges taxes impayés

Les garanties délivrées par le présent contrat concernent les baux conformes à la législation et à la réglementation en vigueur

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement :

- Des loyers, charges et taxes à la charge du locataire dus par le locataire conformément aux termes du bail
- Des indemnités d'occupation des lieux fixée par décision de justice
- Des frais de commandement de payer, frais d'Huissier de Justice relatifs à la procédure d'expulsion et de recouvrement
- Des honoraires d'avocat /avoué
- Des dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion : remplacement de la porte fracturée, changement de serrure.

Ne sont pas couverts :

Le dépôt de garantie impayé :  
Les frais d'agence  
Les honoraires de location  
Les clauses pénales  
Les frais de relances

#### B) Frais de déménagement lot d'habitation

Le locataire reste un tiers au contrat liant l'Assureur au propriétaire bailleur.

Si dans le cadre d'un sinistre mettant en jeu la garantie Loyers Impayés un règlement amiable peut intervenir avec le locataire, sous réserve que la garantie soit acquise au propriétaire et qu'il n'encourt pas de déchéance à l'occasion d'un sinistre, l'Assureur pourrait prendre en charge les frais de déménagement du locataire dans la limite suivante :

- 2 mois de loyers si le déménagement est effectif dans les 4 mois qui suivent le premier terme impayé
- 1 mois de loyer si le déménagement est effectif dans les 8 mois qui suivent le premier terme impayé.

### 2.1.2 Plafond et franchise de la garantie

La garantie s'applique à compter du premier loyer impayé.

On entend par « premier terme impayé » le quittance, qui n'est pas intégralement payé par le locataire à la date d'exigibilité prévue au bail et avant le dernier jour du mois de son échéance même si le locataire a procédé à des règlements postérieurs.

En cas de loyers impayés et frais de recouvrement, l'engagement de l'assureur est illimité dans sa durée mais plafonné à un montant prévu aux conditions particulières.

Ce plafond s'épuisera au fur et à mesure des indemnités versées et se reconstituera dès versement des récupérations sur le locataire.

La garantie est sans franchise sauf mention aux conditions particulières.

### 2.1.3 Indemnisation

L'assureur indemnifiera l'assuré par l'intermédiaire du centre de gestion, sous réserve du respect des obligations contractuelles, deux mois après la délivrance du commandement de payer.

Pour les règlements suivants, le centre de gestion s'engage à indemniser l'assuré tous les trois mois, dans les quinze jours suivant la fin du trimestre écoulé sur décompte actualisé produit par l'administrateur de biens.

**RAPPEL :** il est impératif que les indemnités d'assurance dont bénéficie l'assuré, propriétaire bailleur n'apparaissent pas au crédit du compte locataire. En effet, celui-ci reste devoir l'intégralité de la dette.

#### Reversement des fonds :

Dans le cas où le locataire ou l'état ou tous tiers viendraient à verser entre les mains de l'Administrateur de Biens toutes sommes déjà payées par l'Assureur dans le cadre de l'indemnité contractuelle, celles-ci seraient immédiatement rétrocédées à l'Assureur.

En cours de procédure, le non respect des obligations légales ou réglementaires du souscripteur ou de l'assuré portant préjudice aux intérêts de l'assureur, ce dernier serait en droit de demander la restitution des indemnités versées.

### 2.1.4 Fin de la garantie

Les garanties du présent contrat cesseront :

- Lorsqu'une mesure légale ou réglementaire autorise le locataire à ne plus s'acquitter des loyers,
- Lorsque le Propriétaire ou le souscripteur refusera de faire jouer la clause résolutoire du bail en cas de non-paiement des loyers par le Locataire,
- Lorsque la dette en principal et frais aura été intégralement remboursée par le locataire défaillant,
- Lorsque le plafond de garantie **mentionné aux conditions particulières** est atteint.
- A la date de départ du locataire et/ ou reprise officielle des locaux par le souscripteur et/ou l'assuré.
- Au jour de résiliation du mandat de gestion conclu entre l'Assuré et l'Administrateur de Biens, et ce à compter de la date de résiliation.
- A compter du jour du décès du locataire.

### 2.1.5 Obligations de l'Administrateur de Biens lors du sinistre

L'Administrateur de Biens est tenu, lors de la gestion du bail et des impayés en résultant, aux obligations du mandataire.

Le premier terme impayé est le mois de loyer, charges et taxes quittancé qui n'est pas intégralement payé par le locataire avant le dernier jour du mois de son échéance, même si le locataire a procédé à des règlements postérieurs. Sera considéré comme un seul et même sinistre, tout sinistre dont l'intégralité des impayés de loyers et charges, taxes n'a pas été réglé par le locataire.

Sera considéré comme un nouveau sinistre, tout sinistre intervenant après le paiement intégral de la dette par le locataire ou sa caution en principal et frais lui incombant. L'administrateur de Biens doit suivant la date d'exigibilité du premier terme de loyer impayé:



Dans les 25 jours au plus tard.

- Adresser au locataire défaillant, une lettre simple réclamant le montant du quittance mensuel émis.

Dans les 35 jours au plus tard.

- Lorsque la relance écrite est restée infructueuse, adresser au locataire défaillant ainsi qu'aux éventuels cautions, une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure du paiement de sa dette et visant l'application de la clause résolutoire.

Dans les 45 jours au plus tard

- Requérir le ministère d'un huissier afin de délivrer au locataire défaillant un commandement de payer visant l'application de la clause résolutoire ainsi qu'une dénonce à caution s'il y en a une.

Dans les 60 jours au plus tard

- Si la dette n'est pas ou pas complètement soldée, déclarer le sinistre à l'Assureur et lui transmettre les documents suivants :
- Déclaration de sinistre
- Mandat de gestion
- Copie du commandement de payer visant la clause résolutoire et de la dénonce au garant
- Contrat de bail comprenant une clause résolutoire
- l'acte d'engagement de la caution éventuelle conforme à la législation en vigueur.
- Relance et la lettre recommandée de mise en demeure .
- Bulletin individuel d'adhésion complété et signé par le propriétaire.
- Dossier du locataire comportant les éléments d'appréciation de sa solvabilité et celle de sa caution éventuelle .
- Historique du compte locataire
- Pour les locataires en place à la prise d'effet de la garantie 4.4 : historique du compte locataire pour la période des 6 derniers mois précédant la mise en garantie.
- Nouvelle adresse du locataire en cas de déménagement.
- Tout document ou information nécessaire à l'instruction du dossier et/ou permettant de favoriser une solution rapide du litige.

La procédure décrite ci-dessus est diligentée par le souscripteur. Toute autre procédure sans l'accord préalable de l'assureur ne sera pas prise en charge.

**Sauf cas fortuit ou de force majeure, la déclaration tardive du sinistre entraîne la réduction, calculée selon les modalités suivantes, de l'indemnité due :**

$$\frac{(\text{Nb de jours écoulés entre la date de déclaration et } J + 60 \times \text{quittance mensuel})}{30}$$

**En cas de déclaration de sinistre au-delà de 150 jours suivant la date d'exigibilité du premier terme impayé, il sera appliqué une déchéance de garantie.**

**SANCTIONS POUR NON-RESPECT PAR L'ASSURE DES SES OBLIGATIONS :**

**SI UNE CONVENTION OU UNE TRANSACTION INTERVIENT ENTRE LE SOUSCRIPTEUR ET LE LOCATAIRE DEFAILLANT SANS L'ACCORD PREALABLE DE L'ASSUREUR, ELLE LUI SERA INOPPOSABLE ET L'ASSUREUR POURRA DONC OPPOSER UNE DECHEANCE DE GARANTIE AU SOUSCRIPTEUR.**

En cas de départ du locataire en cours de procédure, l'Administrateur de Biens doit :

- En présence de dégradations ou destructions immobilières constatées, le souscripteur devra établir une nouvelle déclaration de sinistre pour ces sommes au titre de la garantie détériorations immobilières conformément aux obligations définies au 2.3 Dégradations Immobilières
- en l'absence de dégradations ou destructions immobilières dans les délais légaux : Etablir le décompte de sortie du locataire et transmettre l'entier dossier à l'Assureur qui poursuivra alors la procédure de

recouvrement. Une quittance subrogative sera à retourner signée par l'Administrateur de Biens afin de permettre à l'Assureur de reprendre la procédure pour son propre compte.

#### **Exclusions :**

Outre les exclusions générales prévues au contrat, n'est pas garanti :

**Le non paiement des loyers par un locataire qui ne serait pas à jour de ses loyers au moment de la date de prise d'effet de l'adhésion du propriétaire au présent contrat.**

**Le non paiement des loyers légitimes par une suspension collective du paiement des loyers provenant d'une autorité légale, qu'il s'agisse d'une dispense, d'un report total, partiel, temporaire ou définitif.**

**Les pertes pécuniaires subies par le propriétaire assuré, du fait du non versement de fonds, effets, ou valeurs détenus par l'administrateur de biens, dans le cadre de la gestion de son bien.**

**La consignation des loyers.**

**Les pertes financières subies par l'assuré résultant du non versement ou de la non restitution des fonds espèces ou valeurs reçus par le souscripteur ses collaborateurs ou ses préposés**

**Diminution du loyer ou dispense de paiement accordée par le propriétaire ou résultant de la loi**

**Non respect par le propriétaire de ses obligations découlant du bail ou de la réglementation Les biens pour lesquels le propriétaire n' a pas de mandat de gestion en cours**

**Les frais de garde des meubles.**

**Les honoraires de résultats.**

**Les frais de déplacement de l'avocat.**

**Les frais et honoraires de l'avocat postulant.**

**Le dépôt de garantie impayé**

**Les frais d'agence et les honoraires de location**

**Les frais de relance, les clauses pénales, frais administratifs du souscripteur**

**Honoraires libres des huissiers de justice sans accord préalable du centre de gestion**

**Pénalités de retard**

## **2.2 Reconstitution du préavis**

**Il ne peut y avoir cumul entre la présente garantie et la garantie Vacance lorsque celle-ci est souscrite.**

### **2.2.1 Nature des garanties**

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des loyers, charges et taxes récupérables non perçus dans les limites du plafond de garantie prévu aux conditions particulières, en cas de décès ou de départ anticipé ou furtif du locataire sans respect du délai de préavis prévu au bail.

La date de survenance du sinistre est fixée au jour de reprise légale des locaux (remise des clefs par le locataire ou état des lieux de sortie, procès verbal de reprise des lieux par Huissier de Justice).

La garantie reconstitution du préavis s'appliquera exclusivement dans les cas suivants :

Départ anticipé : le départ du locataire motivé par un changement de situation énuméré par la Loi ouvrant droit à la réduction du délai de préavis de résiliation du bail.  
Départ furtif : le départ du locataire à la cloche de bois.  
Par suite d'une expulsion consécutive à une action engagée dans le cadre de la garantie « Loyers Impayés »  
En cas de départ négocié du locataire avec accord de l'assureur (qu'il y ait ou non des loyers impayés)  
En cas de décès du locataire

**La garantie n'est acquise que si le Souscripteur peut justifier de la recherche d'un nouveau locataire.**

La garantie cesse à la date de la signature d'un nouveau bail, quelle que soit la date effective de sa prise d'effet, sauf si le bail est signé après sa date d'effet, la garantie cessera à la date d'effet du bail.

**L'ASSURE EST DECHU DE LA GARANTIE "DEPART PREMATURE" LORSQU'IL A AUTORISE LE LOCATAIRE A NE PAS RESPECTER LE DELAI DE PREAVIS SANS ACCORD PREALABLE DE L'ASSUREUR.**

### 2.2.2 Obligations de l'administrateur de biens lors du sinistre :

Le Souscripteur doit déclarer le sinistre à l'Assureur dans les 30 jours suivant la date du décès ou du départ du locataire et joindre à sa déclaration de sinistre les documents suivants :

La déclaration de sinistre  
La copie du contrat de bail  
Mandat de gestion  
La copie du bulletin individuel d'adhésion daté, complété et signé par le propriétaire  
Historique du compte locataire.  
Les justificatifs de décès ou la lettre de congé du locataire.  
La copie de l'état des lieux de sortie contradictoire ou d'huissier de justice ou justificatif comportant la date de remise des clés ou PV de reprise des lieux par huissier.  
La copie du nouveau contrat de bail et son état des lieux d'entrée contradictoire ou dressé par huissier.  
Les preuves mensuelles de la recherche active d'un nouveau locataire.  
Tout document ou information nécessaire à l'instruction du dossier

### 2.2.3 Indemnisation

La base de l'indemnité sera le dernier montant du loyer taxes et charges compris. Elle ne pourra excéder une durée de **2 (DEUX) MOIS** pour le Départ anticipé et **3 (TROIS) MOIS pour les autres cas et** sera dégressive suivant le plafond prévu aux conditions particulières.

L'indemnité est déterminée proportionnellement au nombre de jours comme indiqué ci-dessus. Elle est versée en une seule fois à la fin du sinistre.

En cas de cumul de garanties, cette indemnité est comprise dans le plafond de 90 000 € accordé au titre de la garantie loyers impayés.

## 2.3 Dégradations immobilières

### 2.3.1 Nature des garanties

L'Assureur s'engage à indemniser l'Assuré des dégradations immobilières (détériorations et destructions) causées par le Locataire aux biens immobiliers exclusivement (à savoir immeuble par nature ou par destination tels que définis aux articles 516 et suivants du Code Civil) et constatées à son départ par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par huissier. **A DEFAUT, LA GARANTIE N'EST PAS ACQUISE.**

Impossibilité de relocation pendant la période nécessaire aux travaux :

L'Assureur garantit également à l'Assuré la perte pécuniaire résultant de la perte de loyers consécutive à l'impossibilité de relocation pendant la période nécessaire, aux travaux exécutés pour la remise en état du bien garanti suite à un sinistre Détériorations Immobilières pris en charge.

La durée de prise en charge est proportionnelle à la durée des travaux imputables aux détériorations immobilières commises par le locataire retenus par l'Assureur sans pouvoir excéder deux mois du dernier loyer charges et taxes quittancés

La perte pécuniaire consécutive au temps matériellement nécessaire à la remise en état des locaux est comprise dans le plafond de la garantie détériorations immobilières.

Cette indemnité complémentaire ne peut être cumulée avec une indemnité au titre de la garantie « reconstitution du préavis ».

### 2.3.2 Plafond de la garantie

Le plafond de garantie est fixé aux conditions particulières du contrat. Le dépôt de garantie vient en diminution de l'indemnité versée par l'assureur sauf si celui-ci est utilisé en cas de loyers et/ou de dommages insuffisamment garantis.

En cas d'absence ou d'impayé total ou partiel du dépôt de garantie, une franchise équivalente deux mois de loyers pour les baux souscrits avant le 09/02/2008 ou un mois de loyer pour les baux souscrits après le 09/02/2008 sera déduite de l'indemnité versée .

### 2.3.3 Obligations de l'Administrateur de Biens en cas de sinistre

Dans un délai de 10 jours à compter de l'établissement de l'état des lieux de sortie (ou du constat d'huissier) constatant les dégradations immobilières, l'administrateur de biens adresse au locataire à sa nouvelle adresse ou à défaut à sa dernière adresse connue ainsi qu'à la caution une lettre recommandée avec accusé de réception, le(s) mettant en demeure de régler le montant des réparations nécessaires à la remise en état des lieux.

Dans un délai de 30 jours à compter de la mise en demeure de payer (LRAR), en cas d'inexécution du locataire, déclarer le sinistre à l'Assureur et lui transmettre les documents suivants :

La déclaration de sinistre .

La copie du dossier du locataire comportant les éléments d'appréciation de sa solvabilité et celle de sa caution éventuelle.

La copie du contrat de bail .

La copie du bulletin individuel d'adhésion du propriétaire daté complété et signé

La copie du mandat de gestion

La copie des états des lieux contradictoires d'entrée et de sortie ou des procès verbaux d'huissier.

La copie de la mise en demeure adressé au locataire et à la caution.

Le devis des réparations établi par une entreprise de son choix .

La facture originale conforme au devis dans le cas d'une indemnisation pour impossibilité de relocation pendant la période nécessaire aux travaux

Le mandat d'action en justice.

Tout document ou information nécessaire à l'instruction du dossier et/ou permettant de favoriser une solution rapide du litige.

Le justificatif de la date de construction du logement ou de la dernière réfection du lot

Expertise en cas de sinistre :

A réception de la déclaration de sinistre complète pour les devis supérieurs à 1500 € HT, l'assureur notifiera dans les huit jours qui suivent, au souscripteur, s'il a l'intention de missionner un expert à ses frais. A défaut de notification, le souscripteur pourra faire débiter les travaux de remise en état.

#### **SANCTIONS POUR NON-RESPECT PAR L'ASSURE DES SES OBLIGATIONS :**

**SI UNE CONVENTION OU UNE TRANSACTION INTERVIENT ENTRE LE SOUSCRIPTEUR ET LE LOCATAIRE DEFAILLANT SANS L'ACCORD PREALABLE DE L'ASSUREUR, ELLE LUI SERA INOPPOSABLE ET L'ASSUREUR POURRA DONC OPPOSER UNE DECHEANCE DE GARANTIE AU SOUSCRIPTEUR.**

**SI LE SOUSCRIPTEUR N'A PAS TRANSMIS A L'ASSUREUR UNE DECLARATION DE SINISTRE COMPLETE, ET QUE L'ASSUREUR NE PEUT PAS, DE CE FAIT, EVALUER LE SINISTRE ET LA RESPONSABILITE DU LOCATAIRE, L'ASSUREUR POURRA OPPOSER UNE DECHEANCE DE GARANTIE AU SOUSCRIPTEUR.**

**DE MEME, SI L'ASSUREUR NE PEUT FAIRE CONTROLER ET/OU FAIRE EVALUER LES DOMMAGES, IL POURRA OPPOSER UNE DECHEANCE DE GARANTIE AU SOUSCRIPTEUR.**

### **2.3.4 Indemnisation**

Les sinistres sont appréciés de manière indépendante par type de garantie.

Ainsi dans l'hypothèse où un sinistre Dégradations Immobilières survient après la prise en charge d'un sinistre Loyers Impayés, il sera considéré comme un nouveau sinistre.

En cas de détériorations immobilières, l'assureur par l'intermédiaire du centre de gestion s'engage à indemniser l'assuré déduction faite des acomptes versés par le locataire selon les modalités suivantes :

**Devis inférieur à 1500 € HT:**

Le règlement interviendra dans le mois suivant la réception du dossier sinistre complet, à concurrence du montant HT du devis, application d'un coefficient de vétusté, selon le tableau ci-après . Le montant de la TVA sera réglé sur présentation de factures.

**Devis supérieur à 1500 € HT:**

A réception de la déclaration de sinistre complète, l'assureur notifiera dans les huit jours qui suivent, au souscripteur, s'il a l'intention de missionner un expert à ses frais.

Le règlement sera adressé au plus tard dans le mois suivant la réception du dossier sinistre complet, du devis et du rapport d'expert le cas échéant.

Grille de vétusté applicable:

Appareils sanitaires - plomberie (lavabos, évier, bidet, baignoire, WC traditionnels)			
Duree D'occupation	neuf	bon etat	mauvais etat
< à 10 ans	100%	80%	0%
Entre 10 ans et 15 ans	90%	70%	
Entre 15 ans et 20 ans	80%	50%	
Entre 20 ans et 25 ans	60%	30%	
Entre 25 ans et 30 ans	40%	20%	
Au-delà de 30 ans	20%	10%	

Persiennes, volets roulants, menuiseries interieures et exterieures, revêtements de sols et murs (carrelages, parquet et faïences)				
Duree D'occupation	neuf	bon etat	Etat moyen	mauvais etat
< à 10 ans	100%	80%	50%	0%
Entre 10 ans et 15 ans	80%	70%	30%	
Entre 15 ans et 20 ans	70%	50%	10%	
Entre 20 ans et 25 ans	60%	30%		
Entre 25 ans et 30 ans	30%	10%		
Au-delà de 30 ans	10%			

Peintures, papiers peints, moquettes et sols plastiques				
Duree D'occupation	neuf	bon etat	Etat moyen	mauvais etat
< à 2 ans	100%	80%	50%	0%
Entre 2 ans et 4 ans	85%	50%	30%	
Entre 4 ans et 6 ans	70%	30%	10%	
Entre 6 ans et 8 ans	50%	10%		
Entre 8 ans et 10 ans	30%			
Au-delà de 10 ans	10%			

Meubles sous évier, vasques en resine, vide ordure individuel, electricité, radiateurs				
Duree D'occupation	neuf	bon etat	Etat moyen	mauvais etat
< à 5 ans	100%	80%	50%	0%
Entre 5 ans et 6 ans	90%	70%	40%	
Entre 6 ans et 8 ans	80%	50%	30%	
Entre 8 ans et 10 ans	70%	30%	20%	
Entre 10 ans et 15 ans	60%	20%	10%	
Entre 15 ans et 20 ans	40%	10%		
Au-delà de 20 ans	20%			

Rappel du principe indemnitaire : l'assurance ne peut être une cause de bénéfice pour l'assuré. Elle ne lui garantit que la réparation de ces pertes réelles.

Outre les exclusions communes à toutes les garanties, ne sont pas garantis :

**Frais d'entretien ou de nettoyage**

**Le défaut d'entretien, l'usure normale, la vétusté .**

**La dégradation du bien due à l'humidité, la condensation ou à la buée**

**Les dommages causés au bien ne faisant pas l'objet d'un contrat de bail d'habitation .**

**Les dommages causés au mobilier, même mentionné au contrat de bail.**

**Les dommages causés aux équipements électroménagers .**

**Les dommages causés aux éléments intégrés des cuisines et salles de bain, aux chaudières.**

**Les dommages causés à l'extérieur du bien garanti, y compris les dommages aux éléments de clôture et de fermeture, piscine et ses accessoires liés à son fonctionnement, paraboles et antennes.**

**Les dommages aux espaces verts, arbres et plantations.**

**Les dommages relevant des garanties accordées au titre du contrat Multirisque Habitation .**

**Les dommages de nature strictement esthétique pouvant générer un retard dans la relocation du lot.**

**Les dommages aux parties communes .**

**Les dommages occasionnés par un vice, un défaut ou une malfaçon relatifs au bâtiment**

**Les dommages causés par la transformation autorisée par l'Assuré du bien garanti .**

**Le Vol des biens mobiliers ou immobiliers**

**Le bris de glace.**

## 2.4 Vacance locative

Lorsqu'elle est souscrite, cette garantie ne se cumule pas avec la garantie reconstitution du préavis.

### 2.4.1 Etendue des garanties

Si cette garantie optionnelle est souscrite, l'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des pertes pécuniaires engendrées par l'absence de perception par l'Assuré des loyers, charges et taxes, résultant de la non relocation du Bien Immobilier, après le départ du locataire malgré la recherche active d'un nouveau locataire.

Le fait générateur constitutif de la date de naissance du sinistre est la date de fin de préavis légal du locataire sortant, ou à la date de libération effective du logement lorsqu'elle est postérieure à l'issue du préavis.

Si des travaux de remise en état du Bien Immobilier s'avèrent nécessaires avant la remise en location du Bien Immobilier, la garantie ne prendra effet qu'à l'issue des travaux.

### 2.4.2 Plafond de garantie

L'indemnité due par l'Assureur est limitée à un montant maximum fixé aux conditions particulières.

Le loyer de référence est le dernier montant quittancé au locataire sortant.

### 2.4.3 Franchise

Cette garantie comporte une franchise absolue.

Cette franchise, exprimée en nombre de mois (minimum d'un mois) de loyer du dernier loyer du locataire sortant, hors taxes et charges, est mentionnée aux conditions particulières du contrat.

### 2.4.4 Obligations de l'Administrateur de Biens en cas de sinistre

Dès la réception du préavis du locataire ou le constat de son départ, l'Administrateur de Biens s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires, à ses frais, à la relocation du bien : annonces dans la presse, sur Internet, photographie des panneaux d'affichages sur le bien, ou par tous moyens.

La déclaration de sinistre établie par l'Administrateur de biens devra parvenir à l'Assureur dans le mois qui suit la relocation du bien ou à l'issue de la période de garantie.

L'assureur s'oblige à indemniser le sinistre dans les 30 jours ouvrés après réception de la déclaration de sinistre complète. Les pièces à transmettre en cas de sinistre sont les suivantes :

**Déclaration de sinistre**

Copie du bail, de l'état des lieux de sortie contradictoire ou établi par huissier du précédent locataire ainsi que sa lettre de congé, et justificatif du préavis déduit, s'il n'est pas parti furtivement.

Copie du mandat de gestion

Copie du bulletin individuel d'adhésion

La copie du bail du nouveau locataire et son état des lieux d'entrée contradictoire ou dressé par huissier.

Si des travaux ont été nécessaires à la relocation, le justificatif de la date d'achèvement des travaux.

Les preuves mensuelles de la recherche active d'un nouveau locataire.

## 2.4.5 Exclusions

**Outre les exclusions générales prévues au contrat, ne sont pas garantis :**

**Aux locaux vacants à la date de souscription de l'adhésion individuelle.**

**Aux lots ayant fait l'objet d'une demande de résiliation de bail connue de l'Assuré à la souscription du contrat.**

**Aux lots dont le montant du loyer mensuel, charges et taxes comprises est supérieur au montant fixé aux Conditions Particulières.**

**Lorsque le non-renouvellement du bail est le fait du propriétaire sauf en cas de manquement du locataire à l'une de ses obligations contractuelles.**

**Lorsque la vacance est due à une relocation à un niveau de loyer supérieur à l'évolution de l'indice.**

**En cas de retrait de mandat de gestion à l'Assuré.**

**Lorsque la vacance est due à l'état du logement ou de l'immeuble et qui le rend impropre à la location.**

**Lorsque la vacance est liée à un changement important de l'environnement du lot entraînant des nuisances olfactives, visuelles ou sonores.**

**La non location du fait des démarches insuffisantes pour trouver un locataire.**

**La non location du fait d'une détérioration du bien par un sinistre le rendant impropre à l'habitation.**

**Les locaux loués aux étudiants.**

**L'acceptation par l'Assuré d'un délai de préavis inférieur au délai légal.**

## 2.5 Protection juridique

### 2.5.1 Définitions

**L'ASSUREUR**

Entreprise régie par le Code des assurances, mentionnée aux Conditions Particulières

**CONFLIT**

Opposition d'intérêts, différend ou litige au sens de l'article L127-1 du Code des assurances conduisant l'Assuré à faire valoir un droit contre un tiers lorsqu'il subit un préjudice, ou à faire défendre ses droits, à l'amiable ou devant une juridiction.

**AFFAIRE**

Conflit entraînant la saisine d'une juridiction par des parties qui s'opposent sur des mêmes faits afin que leurs positions soient tranchées et ce, quels que soient les développements procéduraux mis en œuvre devant cette juridiction.

**INTERETS EN JEU**

Le montant en principal du conflit, hors pénalités de retard, intérêts et demandes annexes. S'agissant de contrats dont l'application s'échelonne dans le temps et avec une périodicité convenue, le montant du conflit correspond à une échéance.

**DEPENS TAXABLES**

Part des frais engendrés par un procès que le tribunal met à la charge de l'une des parties, qui est le plus souvent la perdante.



### 2.5.2 Objet de la garantie

L'Assuré est garanti pour tout conflit ayant son origine dans l'exécution du contrat de location des locaux assurables, à l'exception des conflits pris en charge au titre de la garantie Loyers impayés et détériorations immobilières. A ce titre, l'Assureur assume à ses frais, soit à l'amiable, soit devant toute juridiction, les diligences ou actions que l'Assuré ou son mandant devrait subir de la part du Locataire ou serait en droit d'exercer contre le Locataire ou son éventuelle caution en vertu du contrat de location.

Dans le cadre du présent contrat, l'Assureur recherche une solution amiable satisfaisante dans un délai raisonnable. Lorsqu'aucune solution amiable satisfaisante ne peut être envisagée avec l'adversaire, et si la procédure judiciaire est opportune, l'affaire est portée devant les juridictions.

### 2.5.3 Conditions et modalités d'intervention

La garantie est acquise si :

- le montant des intérêts en jeu, à la date de la déclaration du conflit, est supérieur à 250 € hors taxes ;
- la déclaration du conflit est située entre la date de prise d'effet du présent contrat et celle de sa résiliation ;
- l'Assuré ne disposait d'aucune information sur un éventuel conflit susceptible de mettre en jeu la garantie au moment de la prise d'effet du présent contrat ; en outre, les faits, les événements ou la situation sources du conflit doivent être postérieurs à la date de prise d'effet du présent contrat. Si ce n'est pas le cas, l'Assuré doit prouver qu'il était dans l'impossibilité d'en avoir connaissance à cette date ;

La garantie est acquise dès lors que l'Assuré ou son mandant est confronté à un litige avec le (les) Locataire (s) pendant toute la durée d'exécution du bail et, plus particulièrement :

#### En cours de bail :

- cession ou sous-location sans autorisation,
- demande de réalisation de travaux injustifiés,
- refus du Locataire de laisser exécuter des travaux de conservation,
- réalisation de travaux de transformation sans autorisation,
- contestation des augmentations de Loyer, des répartitions de charge,
- usage non paisible ou non conforme à la destination du bien immobilier,
- défaut d'assurance, ...

#### En fin de bail :

- contestation des modalités de renouvellement du bail ;
- contestation du congé ;
- refus de laisser visiter les lieux loués ;
- non respect du délai de préavis ;
- défaut de présentation à l'état des lieux, de remise des clés ;
- non exécution des réparations locatives, mauvais entretien des équipements, dégradations importantes ;
- contestation du montant restitué au titre du dépôt de garantie ;

### 2.5.4 La déclaration du conflit et information de l'Assureur

Dans son propre intérêt, l'Assuré est tenu de déclarer le conflit par écrit dès qu'il en a connaissance à l'Assureur, en communiquant notamment :

- les références du contrat ;
- les coordonnées précises de l'adversaire ;
- un exposé chronologique des circonstances du conflit, toutes pièces permettant d'établir la matérialité des faits, ainsi que tous renseignements et documents utiles à l'instruction du dossier ;

Par ailleurs, l'Assuré doit transmettre à l'Assureur, dès réception, tous avis, lettres, convocations, actes d'huissiers, assignations et pièces de procédure qui lui seraient adressés, remis ou signifiés. Cette promptitude est nécessaire pour préserver les droits et actions de l'Assuré.

En cas d'urgence, si l'Assuré a pris les mesures conservatoires nécessaires à la sauvegarde de ses intérêts, il devra en informer l'Assureur dans les quarante huit heures suivant la mise en œuvre des dites mesures.

**L'Assuré est entièrement déchu de tout droit à garantie pour le conflit considéré, s'il fait de mauvaise foi des déclarations inexactes sur les faits, les événements ou la situation qui sont à l'origine du conflit ou plus généralement sur tous éléments pouvant servir à la solution du conflit.**

### 2.5.5 Analyse du conflit et décision sur les suites à donner

Après analyse des informations transmises, l'Assureur envisage l'opportunité des suites à donner au conflit à chaque étape significative de son évolution. L'Assureur en informe l'Assuré et en discute avec lui. L'Assuré bénéficie des conseils de l'Assureur sur les mesures à prendre et les démarches à effectuer. Le cas échéant, en et accord avec l'Assuré, l'Assureur met en œuvre les mesures adaptées.

En cas de désaccord entre l'Assuré et l'Assureur portant sur le fondement de son droit ou sur les mesures à prendre pour régler le conflit, l'Assuré peut :

- Soit exercer l'action, objet du désaccord, à ses frais ;
- Soit soumettre cette difficulté à l'appréciation d'une tierce personne désignée d'un commun accord ou désignée par défaut, par le Président du Tribunal de Grande Instance. Les frais, exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à la charge de l'Assureur. Cependant, le Président du Tribunal de Grande Instance peut les mettre à la charge de l'Assuré s'il considère qu'il a mis en œuvre cette faculté dans des conditions abusives.

Si l'Assuré obtient une solution définitive plus favorable que celle proposée par l'Assureur ou la tierce personne citée ci-dessus, l'Assureur le rembourse des frais et honoraires qu'il a engagés pour cette procédure, dans les conditions et limites prévues au contrat.

### 2.5.6 Intervention d'un avocat

Lorsqu'il est fait appel à un avocat et sous réserve de l'accord préalable de l'Assureur sur la procédure à mettre en œuvre :

- l'Assuré peut saisir directement un avocat de sa connaissance et négocier avec lui le montant de ses frais et honoraires tout en maintenant informé l'Assureur ;
- l'Assuré, peut s'il le souhaite, choisir l'avocat proposé par l'Assureur.

Par ailleurs, l'Assuré a la liberté de choisir un avocat de sa connaissance chaque fois que survient un conflit d'intérêts entre l'Assuré et l'Assureur. Dans ce cas, les modalités et conditions de règlement des frais et honoraires de l'avocat décrites ci-dessous s'appliquent.

### 2.5.7 Frais et honoraires pris en charge

A l'occasion d'un conflit garanti, dans les limites d'un plafond global de 20.000 € (vingt mille euros) T.T.C., l'Assureur prend en charge les frais et honoraires engagés pour sa résolution et, plus particulièrement :

- Les coûts de procès-verbaux de police ou de gendarmerie, ou de constat d'huissier, que l'Assureur a engagés ;
- Les honoraires d'experts engagés par l'Assureur, ou résultant d'une expertise diligentée sur décision de justice ;
- Les frais taxables et émoluments d'avocats, d'avoués, d'auxiliaires de justice ;
- Les autres dépens taxables, à l'exclusion des frais proportionnels mis à la charge de l'Assuré en qualité de créancier par un huissier de justice ;
- Les frais non taxables et honoraires d'avocats dans la limite des montants figurant au tableau ci-après ;

L'Assureur assiste l'Assuré en Protection Juridique dans l'hypothèse où la garantie est mobilisable jusqu'à l'expulsion pour tous les frais liés à l'exécution de la décision (frais d'huissiers, obtention par l'avocat du recours à la force publique..), à l'exception des frais annexes qui sont ceux du serrurier ou du déménageur.

**L'Assureur ne prend jamais en charge :**

- **Les honoraires de résultat des mandataires, quels qu'ils soient, fixés en fonction de l'intérêt en jeu ou en fonction du résultat définitif ou espéré des démarches engagées ;**
- **Les condamnations prononcées contre l'Assuré au titre de l'article 700 du nouveau Code de Procédure Civile ou son équivalent devant les autres juridictions françaises ;**

### 2.5.8 Subrogation

La partie adverse peut être tenue à verser à l'Assuré des indemnités au titre des dépens ou en application des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure civile ou son équivalent devant les autres juridictions. Le Code des assurances permet à l'Assureur de récupérer ces sommes dans la limite des frais et honoraires qu'il a engagés dans l'intérêt de l'Assuré. Ce principe de récupération de somme s'appelle subrogation. Néanmoins, si l'Assuré justifie de frais restés à sa charge, qu'il a payés dans l'intérêt de la procédure, il récupère ces indemnités en priorité.

### 2.5.9 Les exclusions

**Sont exclus de la garantie :**

**LES FRAIS ENGAGES ET DOMMAGES SUBIS PAR L'ASSURE CONSECUTIFS A DES EVENEMENTS EXCLUS PAR LE CONTRAT LOYERS IMPAYES ET DETERIORATIONS IMMOBILIERES ;**

- **LES FRAIS RELATIFS A DES EVENEMENTS AYANT FAIT L'OBJET D'UNE DECHEANCE DE GARANTIE EN LOYER IMPAYES ET DETERIORATIONS IMMOBILIERES ;**
- **LES LITIGES AVEC LA COPROPRIETE ET, OU D'AUTRES COPROPRIETAIRES, A L'EXCEPTION DES LITIGES LIES AUX RAPPORTS BAILLEUR-LOCATAIRE ;**
- **LES FRAIS PRIS EN CHARGE PAR L'ASSURANCE MULTIRISQUE HABITATION DU LOCATAIRE OU MULTIRISQUE IMMEUBLE DU PROPRIETAIRE BAILLEUR ;**

**LES LITIGES AVEC DES TIERS ETRANGERS AU CONTRAT DE LOCATION ET AVEC LE SOUSCRIPTEUR DU PRESENT CONTRAT ;**

MONTANTS CONTRACTUELS DE PRISE EN CHARGE (T.V.A. INCLUSE)		MONTANTS T.T.C. *	
ASSISTANCE			
<div>- ASSISTANCE à expertise</div> <div>- Assistance à mesure d’instruction</div> <div>- Recours précontentieux en matière administrative</div> <div>- Représentation devant une commission administrative, civile ou disciplinaire</div>		380 €	par intervention
<div>- Assistance à transaction définitive ayant abouti à un protocole signé par les parties</div> <div>- Assistance à médiation ou conciliation ayant abouti et constatée par le juge</div>		Le montant à retenir est celui qui aurait été appliqué si la procédure avait été menée à son terme devant la juridiction concernée	
ORDONNANCES, quelle que soit la juridiction (y compris le juge de l’exécution)			
<div>- Ordonnance en matière gracieuse ou sur requête</div> <div>- Ordonnance de référé</div>		535 € 660 €	par ordonnance
PREMIERE INSTANCE (y compris les médiations et conciliations n’ayant pas abouti)			
- Juge de proximité ayant abouti à une décision définitive		665 €	par affaire*
- Tribunal de police sans constitution de partie civile de l’Assuré		340 €	par affaire*
<div>- Tribunal de grande instance</div> <div>- Tribunal des affaires de sécurité sociale</div>		1100 €	par affaire*
<div>- Tribunal de commerce</div> <div>- Tribunal administratif</div>		1000 €	par affaire*
<div>- Conseil de prud’hommes :</div> <div><div>- Bureau de conciliation (si la conciliation a abouti)</div><div>- Bureau de jugement (si la conciliation n’a pas abouti)</div></div>		500 € 1000 €	par affaire* par affaire*
- CIVI (Commission d’Indemnisation des Victimes d’Infractions)		725 €	par affaire*
- CIVI après saisine du tribunal correctionnel, de la Cour d’Assises ou suite à un protocole d’accord avec le FGA		330 €	par affaire*
- Autres juridictions de première instance (y compris le juge de l’exécution)		725 €	par affaire*
APPEL			
- En matière pénale		1145 €	par affaire*
- Toutes autres matières		1145 €	par affaire*
HAUTES JURIDICTIONS			
- Cour d’assises		1660 €	par affaire*  (y inclus les consultations)

- Cour de cassation et Conseil d'Etat	2601 €	par affaire* (y inclus les consultations)
---------------------------------------	--------	--

\* Les montants indiqués ci-dessus en euros s'entendent T.T.C. et sont calculés sur une TVA de 19,6%. Ils comprennent les frais de secrétariat, de déplacements et de photocopies. Ces montants varient en fonction de la TVA en vigueur au jour de la facturation.

La prise en charge des honoraires et des frais non taxables d'avocat s'effectue selon les modalités suivantes, dans la limite des montants figurant au tableau ci-dessus :

- soit l'Assureur règle directement l'avocat de la connaissance de l'Assuré, qu'il a saisi avec l'accord de l'Assureur, sur justificatifs de la procédure engagée, de la décision rendue, et sur présentation d'une délégation d'honoraires que l'Assuré a signée. A défaut de cette délégation, l'Assureur rembourse l'Assuré sur présentation d'une facture acquittée. Lorsque l'avocat sollicite le paiement d'une provision, l'Assureur pourra verser une avance, en cours de procédure à hauteur de 50 % des sommes qui sont réclamées. Le solde sera réglé sur présentation de la décision.
- soit, l'Assureur règle directement l'avocat qu'il a saisi à la demande de l'Assuré et dont il avait proposé les coordonnées.

Si l'Assuré a des intérêts communs avec plusieurs personnes, dans un même conflit, contre un même adversaire, les sommes mises à sa charge seront calculées au prorata du nombre d'intervenants dans ce conflit. Elles lui seront remboursées dans la limite des montants figurant au tableau ci-dessus.

### 3 Exclusions générales

Indépendamment des exclusions particulières à chaque garantie, le contrat ne garantit et ne s'applique jamais :

**En cas de dommages causés intentionnellement par le souscripteur, le propriétaire du lot assuré ou avec leur complicité**

**Les locaux loués consistant en biens immobiliers déclarés insalubres ou en état de péril selon le code de la construction et de l'habitation**

**Baux conclus entre le propriétaire, son conjoint, ses ascendants, descendants ou colatéraux**

**Baux non conformes à la législation en vigueur ou ne répondant pas aux normes d'habitabilité permettant leur mise en location**

**En cas de non paiement du à une grève généralisée sur une commune, un département ou au niveau national.**

**En cas de non paiement du loyer par le locataire (charges et taxes), à la suite d'une action concertée de plusieurs locataires occupant le même ensemble immobilier.**

**En cas de survenance d'un dommage dus à des tremblements de terre, éruptions volcaniques, inondations, raz de marée et autres cataclysmes.**

**En cas de guerre civile ou étrangère, en cas d'émeutes ou mouvements populaires, d'actes de terrorisme ou de sabotage.**

**En cas de sinistre du à des effet directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation, provenant de transmutation de noyau d'atome, de la radioactivité.**

**en cas de non respect par le propriétaire ou par son mandataire des obligations légales ou réglementaires à l'égard du locataire.**

**les dommages matériels causés par la transformation des locaux suite à des travaux autorisés ou effectués par le propriétaire.**

**Les dommages normalement couverts par une garantie multirisques habitation selon l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989.**

**Les amendes et condamnations éventuelles prononcées à l'encontre du propriétaire tant en principal qu'en dommages et intérêt, et dépens.**

**Les honoraires de résultats.**

**les condamnations au titre de l' article 700 du Code de procédure civile.**

## 4 Obligations du souscripteur

### 4.1 Déclaration des lots à assurer

Le présent contrat est un contrat d'assurance, souscrit auprès de l'Assureur, par l'Administrateur de Biens, le Souscripteur, désigné aux Conditions Particulières, au profit des Propriétaires Bailleurs, les Assurés, qui lui confie la gestion locative de leurs biens immobiliers.

Le Souscripteur doit sous peine de non garantie faire parvenir à la date d'effet du contrat puis mensuellement à l'Assureur la liste des biens qu'il souhaite garantir au titre du présent contrat en indiquant notamment :

- Nom du Propriétaire,
- Nom du Locataire,
- Adresse précise du lot à garantir,
- Date d'effet de l'adhésion,
- Montant du Loyer,
- Taux de prime,
- Montant des charges,
- Montant des taxes.

La liste des lots à garantir doit parvenir à l'assureur au plus tard le 10 du mois suivant. Il comprendra les lots déjà en garantie au titre de la période précédente complétés des nouvelles adhésions du mois. Les adhésions résiliées seront supprimées. Cette liste est appelée déclaration des éléments variables.

### 4.2 Prime

#### Calcul de la prime

Le calcul de la cotisation annuelle est fixé aux Conditions Particulières et procède de l'application d'un pourcentage, appelé « taux de prime » au montant des loyers annuels garantis et appelés, charges et taxes incluses.

Ce taux peut être réajusté annuellement par application d'un taux majoré en raison de la charge des sinistres, ou à tout moment si le taux de taxes applicable venait à être majoré.

Le souscripteur est seul responsable du paiement de la cotisation à l'assureur.

Dans le cas d'absence de cotisation sur un montant quittancé au locataire, l'indemnisation s'effectuera sur la base du montant de quittancement ayant servi de base au calcul de la prime.

A défaut de fourniture dans les délais prescrits de ces éléments variables, l'Assureur pourra, par lettre recommandée, 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 émettre une cotisation forfaitaire correspondant au montant de la dernière prime émise majorée de 50%. Dans ce cas, la facilité de paiement définie à l'article 4.2 pourra être annulée par l'Assureur.

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

#### Paie ment de la prime – conséquence du retard

La cotisation ou, dans le cas d'un fractionnement de celle-ci, les fractions de cotisations ainsi que les impôts et taxes sur les contrats d'assurances sont payables par le Souscripteur au centre de gestion.

Les cotisations sont payables annuellement. Toutefois, moyennant mention aux conditions particulières, leur paiement pourra s'effectuer trimestriellement ou mensuellement. Par commodité, dans le cas d'un paiement trimestriel, les trimestres civils seront retenus.

Ce fractionnement ne constitue qu'une facilité de paiement accordée au Souscripteur. La prime de l'année entière d'assurance ou les fractions de primes non encore échues deviennent immédiatement exigibles en cas de non paiement d'une fraction de cotisation.

Les modalités de paiement conditions du règlement de la cotisation ainsi que les suites du non-paiement sont

régies par l'Article L.113-3 du Code des assurances.

A défaut de paiement d'une cotisation ou d'une fraction de cotisation dans les 10 jours de son échéance, l'Assureur indépendamment de son droit de poursuivre l'exécution du contrat en justice, peut, par lettre recommandée adressée au Souscripteur, suspendre la garantie. La suspension devient effective trente jours après l'envoi de cette lettre.

Cette lettre recommandée indiquera qu'elle est envoyée à titre de mise en demeure, rappellera le montant et la date d'échéance de la cotisation ou la fraction de cotisation et reproduira l'Article L.113-3 du Code.

L'Assureur a le droit de résilier le contrat 10 jours après l'expiration du délai de trente jours visé ci-dessus par notification faite au Souscripteur par une nouvelle lettre recommandée.

Si au cours de ce délai de trente jours ou après l'expiration de ce délai et sous condition que l'Assureur accepte de renoncer au bénéfice de la résiliation intervenue, l'Assuré entend régulariser sa situation, il devra en outre le montant des quittances échues, acquitter les frais d'avis et de poursuites s'il y a lieu et le contrat ne reprendra ses effets que le lendemain à midi du paiement des sommes dues.

Tout sinistre survenu pendant la période de suspension des garanties ne sera pas pris en charge.

### 4.3 Solvabilité des locataires entrant dans les lieux postérieurement à la prise d'effet de la garantie

Le Souscripteur doit respecter les obligations du mandat de gestion. Il doit en outre, tant lors de l'agrément des locataires que pendant la gestion de la location et des impayés qui en découleraient, respecter les obligations prévues aux articles 1991 à 1997 du Code Civil.

Le Souscripteur devra notamment contrôler que le locataire est en mesure d'assumer ses obligations. Pour ce faire, il devra, avant la signature du bail, contrôler la solvabilité du locataire et s'assurer de la cohérence et de l'authenticité des documents présentés.

En outre, pour les candidats retenus, il devra contrôler l'application des conditions du contrat et obtenir un numéro d'enregistrement auprès du centre de gestion.

Dans tous les cas, Le Souscripteur devra lors de l'entrée dans les lieux, établir un bail comportant une clause résolutoire de plein droit, écrite en conformité avec la loi en vigueur à la date de signature du bail et dresser un état des lieux d'entrée contradictoire ou s'assurer en cas de locataire en place à la date d'entrée dans les lieux que le bail comporte une clause résolutoire de plein droit. Il devra être signé et paraphé par le ou les preneurs du bail (conjoint(s), concubin(s) ou colocataire(s) et leur(s) caution(s)).

**En cas de non respect de ces critères, l'Assureur pourra opposer à l'Assuré une déchéance de garantie.**

#### Calcul de la solvabilité

Le Souscripteur s'engage à vérifier que les Locataires répondent aux critères de solvabilité énoncés ci-dessous à la date de signature du bail.

La solvabilité des Locataires sur un même bail est acquise à la condition que le loyer charges et taxes soit inférieur ou égal au montant de la « Capacité Locative (CL) ».

**De manière générale, ne seront pas pris en considération dans ce calcul : les revenus provenant de l'étranger, les primes occasionnelles, les éléments de rémunération tels que frais de panier, frais vestimentaires, et indemnités de déplacement, et d'une manière générale, tout ce qui ne présente pas le caractère d'un revenu fixe professionnel régulier permanent.**

La Capacité Locative des Locataires sur un même bail est déterminée en additionnant les Revenus Pris en Compte (RPC) suivants :

#### 4.3.1 Revenus non précaires :

- **Sont considérés non précaires au titre du présent contrat les revenus nets imposables issus d'activités professionnelles ou issus de pensions de retraite pour :**

Titulaires d'un Contrat de Travail à Durée Indéterminée (CDI) qui ne sont ni en période d'essai ni en période de préavis suite à démission ou licenciement,  
Retraités,  
Fonctionnaires titulaires,

**Les revenus non précaires sont pris en compte dans la limite de 35% de leur montant mensuel.**



### 4.3.2 Revenus Intermédiaires :

Sont considérés comme revenus intermédiaires au titre du présent contrat :

- Les revenus nets imposables d'activité professionnelle des Travailleurs Non Salariés,
- Les revenus nets imposables de Militaires de l'armée Française dont il reste au moins 18 mois d'engagement à compter de la date de signature du contrat de bail,
- les revenus nets imposables issues des primes contractuelles récurrentes
- Les pensions et Allocations ou aides versées par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) ou par la Mutualité Sociale Agricole (MSA) à conditions qu'elles soient régulières en montant, et récurrentes dans la durée de perception **(sont exclues les prestations à durée limitée c'est-à-dire inférieures à 12 mois)**.
- Les pensions alimentaires ou prestations compensatoires,
- Les Indemnités de congés maternité.

**Les revenus intermédiaires sont pris en compte dans la limite de 30% de leur montant mensuel**

### 4.3.3 Revenus précaires :

Sont considérés comme précaires au titre du présent contrat les revenus suivants :

Les revenus nets imposables d'activité professionnelle pour les :

Salariés du secteur public ou privé, en période d'essai

Salariés titulaires d'un Contrat de Travail à Durée Déterminée (CDD) ou intérimaire dont le contrat de travail ou la mission d'intérim est d'une durée restante à courir d'au moins 8 mois à compter de la date de signature du contrat de bail,

Contractuels de la fonction publique bénéficiant d'un contrat de travail à durée déterminée dont la durée du contrat restante à courir à compter de la date de signature du contrat de bail est d'au moins 8 mois,

Militaires de l'armée Française dont la durée d'engagement restant à courir à compter de la date de signature du bail est comprise entre 8 et 18 mois,

Travailleurs saisonniers dont la durée du contrat de travail restante à courir est d'au moins 8 mois à compter de la date de signature du contrat de bail,

Intermittents du spectacle dont la durée du contrat de travail restante à courir est d'au moins 8 mois à compter de la date de signature du contrat de bail,

Le Revenu de Solidarité Active (RSA),

Le Revenu Minimum d'insertion (RMI),

Les allocations ou aides versées par l'établissement public Pôle Emploi à condition que ces allocations ou aides soient encore versées pendant au moins 8 mois suivant la date de signature du contrat de bail,

Les revenus fonciers hors charges et taxes libérés de tous crédits,

Les heures supplémentaires : la moyenne mensuelle des heures supplémentaires défiscalisées sur les 6 derniers mois précédant la constitution du dossier de location.

**Les revenus précaires sont pris en compte dans la limite de 25% de leur montant mensuel**

### 4.3.4 Cas spécifiques : les étudiants et apprentis et les baux d'habitation non soumis à la loi n° 89-462 du 06/07/1989 (taux d'effort caution : 33%)

Pour les étudiants, la solvabilité est acquise à la condition que le locataire fournisse une caution solidaire du paiement des loyers. Les revenus nets imposables des cautions sont pris en compte dans la limite de 33% à condition qu'ils entrent dans la catégorie des non précaires et dans la limite de 30 % pour les travailleurs non salariés

La caution doit être une caution personne physique et sa résidence fiscale devra être située en France Métropolitaine ou dans les DOM/TOM.

Les revenus des cautions et des locataires ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité.

Les revenus de chaque caution d'un même contrat de bail se cumulent pour le calcul de la solvabilité.

Pour les Locataires de logement dont le bail n'est pas soumis à la loi n° 89-462 du 06 Juillet 1989, ils peuvent soit répondre aux critères définis dans les paragraphes 4.3.1 à 4.3.3 à C soit fournir une caution conformément au présent paragraphe.

Pour contrôler la solvabilité, le Souscripteur devra obtenir du locataire les justificatifs suivants :

Pour les salariés CDI	<ul style="list-style-type: none"> <li>bulletins de salaires des trois derniers mois, en se référant à la date de signature du bail, du locataire et de son conjoint ou concubin ou des colocataires et justificatifs de ce qu'il(s) est (sont) titulaire(s) d'un contrat de travail à durée indéterminée, et qu'il ne soit ni en période d'essai ni en période de préavis, ainsi que le dernier avis d'imposition sur le revenu.</li> </ul>
Pour les salariés CDI (en période d'essai)	<ul style="list-style-type: none"> <li>copie du contrat de travail du locataire et de son conjoint ou concubin ou des colocataires et justificatifs de ce qu'il(s) est (sont) actuellement en poste.</li> </ul>
Pour les salariés CDD	<ul style="list-style-type: none"> <li>bulletins de salaires des trois derniers mois, en se référant à la date de signature du bail, du locataire et de son conjoint ou concubin ou des colocataires et justificatifs de ce qu'il(s) est (sont) titulaire(s) d'un contrat de travail d'une durée résiduelle au moins égale à <b>8 mois</b> à la signature du bail, et qu'il ne soit ni en période d'essai ni en période de préavis, ainsi que le dernier avis d'imposition sur le revenu.</li> </ul>
Pour les retraités	<ul style="list-style-type: none"> <li>Personnes à la retraite depuis moins de trois ans : les notifications de droit délivrées par les caisses de retraite et les deux derniers avis d'imposition sur le revenu,</li> <li>Personnes à la retraite depuis plus de trois ans : les deux derniers avis d'imposition sur le revenu.</li> </ul>
Pour les non salariés (Commerçants, gérants non salariés...)	<ul style="list-style-type: none"> <li>les deux derniers avis d'imposition sur le revenu, ou le dernier avis d'imposition et la dernière déclaration des revenus, ou le dernier avis d'imposition et un justificatif comptable, l'avis d'inscription au répertoire des métiers ou au registre du commerce, ainsi qu'un justificatif attestant que le locataire exerce son activité à la date d'effet du bail.</li> </ul>
Pour les salariés payés pour partie par des commissions	<ul style="list-style-type: none"> <li>les bulletins de salaires des trois derniers mois de toute personne portée au bail en tant que locataire et justificatifs de ce qu'il(s) est (sont) titulaire(s) d'un contrat de travail à durée indéterminée, ainsi que les deux derniers avis d'imposition sur le revenu</li> </ul>
Pour les gérants de sociétés salariés	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les gérants de société dont l'entreprise a moins de deux années d'ancienneté ne pourront pas être garantis sauf accord express du Centre de Gestion</li> <li>les bulletins de salaires des trois derniers mois, ainsi que les deux derniers avis d'imposition sur le revenu.</li> </ul>
Les revenus financiers - fonciers	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les 2 derniers avis d'imposition sur le revenu.</li> </ul>
Pensions alimentaires, pensions et allocations, indemnités congés maternité RMI et RSA	<ul style="list-style-type: none"> <li>Extrait de la décision fixant le montant de la pension alimentaire</li> <li>justificatifs CAF de moins de trois mois mentionnant le montant et la nature de l'allocation</li> <li>justificatif caisse d'assurance de versement des indemnité congé maternité de moins de trois mois</li> <li>justificatif de pensions de toute nature de moins de trois mois</li> <li>le dernier avis d'imposition</li> </ul>

D'autre part, le Souscripteur devra obtenir du locataire les documents suivants :

- Une fiche de renseignements sur toute personne portée au bail en tant que locataire, comprenant : nom, prénom, date et lieu de naissance, nationalité, profession, situation de famille, sa dernière adresse, coordonnées bancaires, le nom, l'adresse et le téléphone de son employeur,
- Un Relevé d'Identité Bancaire ou Postal du ou des locataires,
- Une attestation multirisque Habitation du bien loué en cours de validité au jour du bail,
- Une copie de la carte d'identité ou du passeport, en cours de validité au jour du bail.
- Si le locataire est étudiant une copie de la carte d'étudiant , en cours de validité au jour du bail.

D'autre part, le Souscripteur devra obtenir de la ou des cautions les documents suivants :

La caution devra fournir le même formulaire de renseignement ainsi que les mêmes documents que ceux exigés pour les locataires de sa catégorie, le Souscripteur a l'obligation d'en vérifier la cohérence et l'authenticité.

un acte de cautionnement conforme à la législation en vigueur dès la conclusion du contrat sous peine de **déchéance de garantie**

En cas de pluralité de cautions, et quels que soient les liens qui les unissent, chacune devra remplir un acte séparé et s'engager individuellement pour la durée du bail et ses deux premiers renouvellements.

**Le dossier du locataire sera exigé par l'Assureur pour la gestion du sinistre. En cas de non présentation ou de dossier incomplet, l'Assureur se réserve le droit d'en refuser la prise à charge.**

**Si les conditions de solvabilité du locataire et ou de la caution appréciée par le Souscripteur ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, les garanties du présent contrat ne seront pas acquises.**

#### 4.4 Locataires en place à la prise d'effet de la garantie

Le Souscripteur devra s'assurer en cas de locataire en place à la date d'entrée dans les lieux que le bail comporte une clause résolutoire de plein droit. Il devra être signé et paraphé par le ou les preneurs du bail (conjoint(s), concubins ou colocataires) et leur(s) caution(s). A défaut, la garantie n'est pas acquise.

Les locataires qui ont fait l'objet d'un agrément défavorable de l'assureur ne peuvent être mis en garantie dans le cadre du présent article sous peine de déchéance de garantie.

##### **Bail de moins de 6 mois.**

Lorsqu'à la prise d'effet de la garantie, un bail est en cours concernant le bien visé ou déclaré à l'Assureur, depuis moins de 6 mois, la garantie ne sera acquise à l'Assuré qu'aux conditions suivantes :

Que le locataire est à jour du paiement de ses loyers, charges et taxes et qu'aucun incident préalable de paiement ne l'aura opposé au locataire quelle qu'en soit la raison et ce, depuis la prise d'effet du bail. Durant cette période le loyer devra être payé dans le mois de son échéance .

Que le locataire et sa caution éventuelle satisfont aux conditions de solvabilité fixées par le présent contrat.

Que le souscripteur a en sa possession le dossier complet du locataire et sa caution.

### Bail de plus de 6 mois.

Lorsqu'à la prise d'effet de la garantie, un bail est en cours concernant le bien visé ou déclaré à l'Assureur, la garantie ne sera acquise à l'Assuré qu'aux conditions suivantes :

Que le locataire est à jour du paiement de ses loyers, charges et taxes au jour de la mise en garantie et que le loyer charges et taxes aient été payés au mois le mois au cours des 6 derniers mois précédant la mise en garantie.

### Propriétaires précédemment assurés auprès d'un autre Assureur pour un locataire en place à la date d'effet du contrat :

Les garanties sont automatiquement acquises, sous réserve que la date d'adhésion de l'Assuré au présent contrat, ne soit pas postérieure de plus d'un mois à la date de résiliation du précédent contrat, et que le locataire soit à jour du règlement du loyer, charges et taxes au jour de la date d'adhésion.

Dans tous les cas où un bail est encours à la prise d'effet de la garantie, il devra comporter une clause résolutoire de plein droit, écrite en conformité avec la loi en vigueur à la date de signature du bail pour être garanti.

**Les Propriétaires assurés dans le cadre du dispositif d'assurance GRL® (Garantie des Risques Locatifs) mis en place par l'Etat Français et Action Logement ne pourront pas être garantis au titre du présent contrat,** à l'exception de ceux qui n'ont pas de Sinistre ou d'incident de paiement au jour de l'adhésion au présent contrat et qui répondent à l'une des deux conditions suivantes :

- les Locataires répondaient aux critères de solvabilité définis dans l'article 4.3 du présent contrat lors de la signature du bail,
- les Locataires sont en place depuis au moins 12 mois sans incident ni retard de paiement ou Sinistre.

## 5 La vie du contrat

### 5.1 Conditions régissant le contrat

Le contrat d'assurance est signé entre l'Administrateur de Biens et la Compagnie d'Assurance.

#### 5.1.1 Déclaration du souscripteur

La garantie est accordée sur la base des déclarations faites par le Souscripteur sur le questionnaire proposition qui doit être exactement et entièrement rempli, et sur la liste des lots à garantir qui aura été communiquée à l'Assureur.

Conformément à l'article L113-2-3 du Code, le Souscripteur doit déclarer les circonstances nouvelles qui ont pour conséquence soit d'aggraver les risques soit d'en créer de nouveaux et rendent de ce fait inexacts ou caduques les réponses faites à l'Assureur lors de la Souscription du contrat.

Cette déclaration doit être faite, par lettre recommandée dans un délai de quinze jours à partir du moment où le Souscripteur a connaissance de ces circonstances.

Lorsque cette modification constitue une aggravation du risque au sens de l'article L113-4 du Code, l'Assureur peut proposer une augmentation de cotisation ou résilier le contrat.

Si l'Assureur décide de résilier le contrat, la résiliation ne pourra prendre effet que 10 jours après sa notification au Souscripteur.

S'il propose un nouveau taux de prime, le Souscripteur dispose d'un délai de trente jours afin de donner son accord sur cette modification du contrat. Passé ce délai, l'Assureur pourra résilier le contrat. La résiliation ne pourra prendre effet que 10 jours après sa notification au Souscripteur.

### 5.1.2 Prise d'effet du contrat

Le contrat est parfait dès sa signature par l'Assureur et l'Administrateur de Biens. Sa date d'effet est indiquée aux conditions particulières.

L'administrateur de biens en qualité de Souscripteur du Contrat, fournira à l'Assureur la liste des lots à garantir, dans les conditions fixées par l'article 4.1.

Il ne produit ses effets qu'à la date portée aux conditions particulières sous réserve de l'encaissement de la cotisation et de la production de la liste des lots à garantir.

Le contrat est souscrit pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction, l'échéance principale qui détermine le point de départ d'une période annuelle d'assurance est au 1 Janvier sauf mentions contraires prévues aux conditions particulières.

Il est à son expiration reconduit automatiquement, d'année en année, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties.

Dans le cas où la date d'effet du contrat n'est pas le 1<sup>er</sup> Janvier, le présent contrat aura la première année une durée correspondante à la période comprise entre la date de prise d'effet et la date d'échéance annuelle, puis se poursuivra chaque année par tacite reconduction.

### 5.1.3 Fin de garantie

Les garanties souscrites pour chaque Assuré cessent à la date de la résiliation du Contrat, sauf pour les sinistres en cours.

Ainsi, quelle que soit la nature des garanties, l'Assureur ne prendra en charge dans les limites contractuelles que les sinistres dont le fait générateur se situe à une date antérieure à la prise d'effet de la résiliation, même si la déclaration du sinistre intervient postérieurement à la prise d'effet de la résiliation, et pour autant que les délais contractuels de déclaration soient respectés.

Par fait générateur il faut entendre le premier jour du premier terme impayé ou le premier jour de la vacance. Pour les détériorations immobilières la date à prendre en considération est la date de l'état des lieux de sortie, et pour la protection juridique la date du premier courrier constatant la naissance d'un litige entre l'Assuré et son locataire.

### 5.1.4 Résiliation du contrat

A l'initiative du Souscripteur ou de l'Assureur : chaque année, par lettre recommandée, moyennant un préavis de deux mois avant la date d'échéance du contrat la résiliation du contrat par l'une ou l'autre des parties, entraîne la résiliation des adhésions individuelles à la même date.

#### Cas de résiliation anticipée :

Le contrat pourra être résilié avant la date d'expiration annuelle par le Souscripteur ou l'Assureur en cas de modification ou de cessation de l'activité du souscripteur. La résiliation prendra effet un mois après réception de sa notification.

Les garanties souscrites pour chaque propriétaire cessent à la date de la résiliation du Contrat, sauf pour les sinistres en cours.

#### Autres cas de résiliation anticipée :

##### Par l'Assureur

En cas de non-paiement des primes (article L.113-3 du Code).

En cas d'aggravation du risque (article L.113-4 du Code).

Après Sinistre, le Souscripteur ayant alors le droit de résilier les autres contrats souscrits auprès de l'Assureur (article R.113-10 du Code).

En cas d'omissions ou d'inexactitudes dans la déclaration du risque (articles L.113-9 du Code).

### Par le Souscripteur

- En cas de résiliation par l'Assureur d'un autre contrat du Souscripteur après sinistre.
- En cas de révision du taux de prime.

Si l'Assureur vient à modifier le taux de prime applicable aux risques garantis par le présent Contrat, la prime est modifiée dans la même proportion à l'échéance annuelle anniversaire qui suit cette modification.

Le Souscripteur aura alors le droit de résilier le Contrat ou la garantie selon les formes prévues au chapitre dans les trente jours suivant celui où il a eu connaissance de la majoration.

Cette résiliation prendra effet un mois après l'expédition de la lettre recommandée ou après déclaration faite contre récépissé et le Souscripteur sera alors redevable d'une fraction de prime calculée sur les bases de la prime précédente, au prorata du temps écoulé entre la date de la dernière échéance et la date d'effet de la résiliation.

**Par les personnes autorisées en cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire** (selon les dispositions de l'article L.113-6 du Code).

### De plein droit

- En cas de retrait de l'agrément de l'Assureur (article L.326-12 du Code) ou de disparition de la Société Gestionnaire.
- En cas de destruction ou disparition du bien désigné aux Conditions particulières (article L.121-9 du Code).
- En cas de réquisition du logement dans les cas et conditions prévus par la législation en vigueur.

### Modalités de la résiliation

Lorsque le Souscripteur a la faculté de résilier, il peut le faire à son choix, soit par lettre recommandée, soit par une déclaration faite contre récépissé au siège social de l'Assureur, soit par acte extrajudiciaire. La résiliation effectuée par l'Assureur doit être notifiée par lettre recommandée adressée au Souscripteur à son dernier domicile connu.

## 5.2 Conditions régissant les adhésions individuelles

### L'adhésion individuelle

Elle prend effet dès que le bulletin d'adhésion est signé par le propriétaire bailleur, parvient à l'Assureur (télécopie, courrier), que le logement soit occupé ou vacant sous réserve que le lot soit quittancé et la cotisation réglée

**Exception** : La garantie « vacance » n'est acquise qu'après une première période de location assurée au titre du présent contrat. En effet, si le lot est vacant lors de la mise en garantie, il devra d'abord être reloué pendant 6 mois avant que ne puisse être mise en jeu la garantie « vacance ».

### Fin de garantie de l'adhésion individuelle

Le propriétaire pourra résilier chaque année son adhésion à sa date d'échéance principale, au plus tard la veille de cette même échéance.

Le propriétaire pourra résilier avant la date d'échéance annuelle de la prise d'effet dans les cas suivants :

- Changement de situation matrimoniale
- Retraite professionnelle ou cessation d'activité professionnelle
- Vente du bien

La résiliation ne peut intervenir que dans les trois mois suivant la date d'évènement et celle-ci prendra effet dans les 1 mois après que l'autre partie au contrat en a reçu notification.

En cas de sinistre survenu antérieurement à cette révocation, l'Assureur n'est engagé que pour les pertes jusqu'à la date de révocation de l'adhésion.

Lorsque le contrat souscrit par l'Administrateur de Biens est résilié, cela entraîne automatiquement la fin des garanties dues par l'assureur. Toutefois, l'Assureur reste engagé pour le paiement des loyers, charges et frais des lots sinistrés antérieurement à la résiliation du contrat.

En cas de résiliation par le propriétaire du mandat de gestion de l'Administrateur de Biens, les garanties du présent contrat cesseront à compter de la date d'expiration du mandat pour les lots concernés par le mandat. En cas de sinistre survenu antérieurement à cette résiliation, l'Assureur n'est engagé que pour les pertes jusqu'à la date de résiliation du mandat. Sont donc exclues les détériorations immobilières constatées lors du départ du locataire si celui-ci intervient après la résiliation du mandat.

## 6 Dispositions générales

**Toute réticence ou déclaration intentionnellement fausse, toute omission ou déclaration inexacte par le Souscripteur ou l'Assuré entraînent selon le cas l'application des sanctions prévues aux articles L.113-8 et L.113-9 du Code.**

### 6.2 Communication

Le Souscripteur s'engage à remettre à chaque adhérent l'extrait du contrat, sous la forme d'un bulletin individuel d'adhésion et notice d'information, dont un exemplaire est ci-après annexé, et à lui communiquer, sur simple demande de sa part et sans frais, copie intégrale du présent document et de ses éventuels avenants et annexes.

### 6.3 Informatique et Libertés

Les données à caractère personnel recueillies concernant l'Assuré sont nécessaires et ont pour finalité la gestion du contrat, la gestion du risque ainsi que la prospection commerciale.

Elles sont destinées, de même que celles qui seront recueillies ultérieurement, à l'Assureur. Certaines informations peuvent être adressées à des tiers pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires.

L'Assureur est autorisé par l'Assuré à communiquer les informations le concernant à des sous-traitants et/ou des prestataires pour des besoins de gestion.

Il est également susceptible de communiquer certaines informations nominatives à ses réassureurs aux fins exclusives de gestion du contrat, ce que le titulaire autorise expressément.

La liste des entreprises destinataires de ces informations est accessible sur demande auprès de l'Assureur. L'Assuré a la possibilité de s'opposer, sans frais, à ce que les informations le concernant soient utilisées notamment à des fins de prospection commerciale par l'Assureur ou par ses partenaires commerciaux. L'Assuré peut exercer son droit d'accès, de rectification et d'opposition au siège administratif de l'Assureur.

### 6.4 Subrogation

L'Assureur est subrogé dans les termes de l'article L.121-12 du code des assurances, jusqu'à concurrence des indemnités payées par lui, au titre de la garantie, dans les droits et actions de l'Assuré ou du bénéficiaire, contre le ou les locataires défaillants ainsi que les cautions.

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

L'Assuré, le Souscripteur ou le Bénéficiaire s'engagent à permettre à l'Assureur d'exercer utilement le recours pour les sommes qu'il aura réglées et notamment en lui transmettant immédiatement toute correspondance, exploits d'huissier et en déférant à toute convocation d'Avocat, d'expert ou en vue d'une comparution personnelle devant le tribunal.

Si par sa négligence ou son manque de coopération, l'Assuré, le Souscripteur ou le Bénéficiaire ne permettaient pas à l'Assureur d'exercer son recours contre le locataire défaillant, il serait tenu de restituer l'intégralité des sommes perçues par lui-même à titre d'indemnité.

De même, l'Assuré, le Souscripteur ou le Bénéficiaire ne pourront s'opposer, en cas de non-paiement des loyers, charges et taxes par le locataire, à ce que l'Assureur poursuive la résiliation du bail, même en cas de paiement en cours de procédure.

La partie adverse peut être tenue à verser à l'assuré des indemnités au titre des dépens ou en application des dispositions de l'article 700 du code de procédures civiles ou son équivalent devant les autres juridictions.

Le code des assurances permet à l'assureur de récupérer ces sommes dans la limite des frais et honoraires qu'il a engagé dans l'intérêt de l'assuré.

Ce principe de récupération de sommes s'appelle subrogation. Néanmoins si l'assuré justifie de frais restés à sa charge qu'il a payés dans l'intérêt de la procédure, il récupère ses indemnités en priorité.

A défaut, la garantie ne serait pas acquise en cas de nouvel incident de paiement des loyers, charges et taxes, du fait du même locataire.

## 6.5 Prescription

Toutes actions dérivant du contrat sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance dans les conditions déterminées par les articles L.114-1 et 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 prime et par l'assuré à l'assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité.

Par fait générateur il faut entendre le premier jour du premier terme impayé ou le premier jour de la vacance. Pour les détériorations immobilières la date à prendre en considération est la date de l'état des lieux de sortie, et pour la protection juridique la date du premier courrier constatant la naissance d'un litige entre l'Assuré et son locataire

## 6.6 Sanctions déchéance

Si, de mauvaise foi, le souscripteur fait de fausses déclarations, emploie comme justification des documents inexacts ou use de moyens frauduleux, il est déchu de tout droit à indemnité pour le sinistre en cause. Dans le cas d'une indemnisation déjà versée, le souscripteur ou l'assuré seront tenu de rembourser à l'Assureur toutes sommes versées au titre de ce sinistre.

## 6.7 Pluralité d'assurances :

Si les risques garantis par ces contrats sont ou viennent à être couverts par une autre assurance, le souscripteur doit en faire la déclaration immédiate à l'Assureur, par lettre recommandée en communiquant le nom de l'Assureur et la somme assurée, selon les dispositions prévues à l'article L.121-4 du code des assurances.

En cas d'existence sur les mêmes risques d'autres assurances de même nature souscrites antérieurement au présent contrat, ce dernier n'interviendrait que pour couvrir l'Assuré de ses insuffisances de garantie. En cas de souscription postérieure d'un contrat autre que celui-ci, l'Assuré s'adressera, en cas de sinistre, 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.

## 6.8 Réclamation – Médiation

Pour toute question ou différend à propos du présent contrat, l'Assuré peut adresser sa réclamation au Service « Relations Clients » de l'Assureur à l'adresse suivante

Si la réponse donnée par l'Assureur ne lui convient toujours pas, l'Assuré peut demander son avis au médiateur dont les coordonnées lui seront communiquées sur simple demande.

L'autorité chargée du contrôle des entreprises d'assurance est l'Autorité de Contrôle Prudentiel.