



Loyers impayés, garanties annexes

I – LOYERS, CHARGES ET TAXES RÉCUPÉRABLES IMPAYÉES, FRAIS DE DÉMÉNAGEMENT DU LOCATAIRE

La garantie est exclusivement réservée aux propriétaires bailleurs de logement(s) à usage de simple habitation, mixtes, meublés (bail supérieur à un an), garage(s) et professionnels (à la condition que le locataire soit une personne physique) destiné(s) à la location.

Sauf accord préalable de la Compagnie, les locaux dont le montant des loyers mensuels, charges comprises, est supérieur à 4 000 euros, ne pourront bénéficier de la garantie. En cas de non-paiement par le locataire des loyers, charges et taxes ou des indemnités d'occupation afférents aux biens déclarés par le Souscripteur, ou l'Assuré, l'Assureur s'engage à régler :

- les loyers, charges, taxes et indemnités d'occupation dus par le locataire et ayant servi de base à l'émission de la cotisation même si l'indemnité d'occupation fixée par un tribunal est une somme différente ;
- des frais de contentieux (commandement de payer, huissier, avocat...);
- de tous les frais y afférents, procédure d'expulsion (dommages matériels pour ouverture des locaux, frais pour utilisation de la Force Publique, frais de garde-meubles, etc.) qui interviendraient pour quelque raison que ce soit.

Cette garantie s'exerce sans, limitation de durée, néanmoins un plafond d'indemnités par sinistre ne saurait excéder 90 000 €.

CONDITIONS D'OCTROI DES GARANTIES

- Établir un bail conforme à la législation en vigueur contenant une clause résolutoire et le faire signer par le(s) locataire(s).
- Constituer un dossier de location comprenant des informations sur le locataire.
- Vérifier que le locataire a des revenus récurrents suffisants ; **le montant des revenus nets mensuels du locataire doit être égal ou supérieur à 2,7 fois le montant des loyers et charges.** Les revenus peuvent être complétés par les allocations logement si celles-ci sont directement versées auprès du bailleur ou de son gestionnaire.

Lorsqu'à la prise d'effet de la garantie, le bail est en cours, la garantie ne sera acquise que dans la mesure où le locataire est à jour de paiement de ses loyers, charges et taxes et qu'il peut être justifié que les loyers des 3 derniers mois pour les locaux d'habitation ou des 6 derniers mois pour les locaux professionnels et commerciaux ont été réglés régulièrement dans les 15 jours de l'échéance.

Pour les propriétaires précédemment assurés pour un locataire en place à la date d'effet du contrat, les garanties sont automatiquement acquises, sous réserve que l'adhésion ne soit pas postérieure de plus d'un mois à la date de résiliation du précédent contrat.

Dans tous les cas, le dossier de location est tenu à disposition de l'assureur qui se réserve le droit de tout contrôle a posteriori.

FRAIS DE DÉMÉNAGEMENT DU LOCATAIRE

Sous réserve que la garantie soit acquise au propriétaire et qu'il n'encourt pas de déchéance à l'occasion d'un sinistre, il est stipulé au profit du locataire qui se trouverait en état d'impayés de loyers, la prise en charge de ses frais de déménagement dans la limite de 2 mois de loyers (article 1121 du Code civil et L. 112.1 du Code des assurances).

PAIEMENT DES INDEMNITÉS

Le premier règlement d'indemnités sera effectué à la fin du quatrième mois d'impayé. Il prendra en compte les loyers dus depuis le premier impayé ; les indemnités seront ensuite versées trimestriellement. Aucune franchise ne sera appliquée.

DÉCHÉANCE DE GARANTIE

Pour déclaration tardive, en cas d'inobservation par le souscripteur des délais ci-dessus mentionnés, s'il en résulte un préjudice pour l'assureur.

Si une convention ou une transaction intervient entre le souscripteur ou le propriétaire et le locataire sans l'accord préalable de l'assureur.

En cas de retard dans la déclaration de sinistre, sauf cas fortuit ou force majeure, entraînera une réduction d'indemnité calculée de la façon suivante :

Nombre de jours entre date de déclaration et J+60 X quittance mensuel

30

II – DÉGRADATIONS IMMOBILIÈRES PROTECTION JURIDIQUE

L'assureur en tant que mandataire de l'assuré, assurera à ses frais, soit à l'amiable, soit devant toute juridiction en France, les diligences et actions en demande ou en défense découlant du contrat de location du lot assuré. La garantie couvre les honoraires d'avocat, d'huissier et frais répétibles de justice dans la limite de 20 000 € par sinistre (avec une franchise atteinte de 250 €). L'assureur s'engage à garantir le paiement des dégradations immobilières causées par le locataire et constatées à son départ par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie, établis contradictoirement, dans les conditions et limites prévues au contrat avec un plafond de 10 000 € par sinistre. Cette garantie ne sera pas acquise aux meublés et aux garages isolés. Le souscripteur saisira l'assureur dans les trente jours de l'état des lieux contradictoire ou fait par huissier, pour faire état des dommages, étant précisé que demeurent toujours exclus les défauts d'entretien et l'usure normale (vétusté). Le taux de vétusté moyen appliqué aux embellissements est de 15 % par an dans les cuisines, sdb, hall et WC et de 6 % par an dans les chambres et séjours, sauf éléments contraires établis par expert.

L'exécution des travaux avant l'accord de l'assureur ou expiration du délai des 10 jours entraînera un refus de garantie.

EXCLUSIONS GÉNÉRALES

GARANTIES

a) Les garanties ne s'appliquent pas aux cas suivants :

- baux commerciaux (sauf mention contraire aux conditions particulières);
- logements de fonction (sauf mention contraire aux conditions particulières);
- locations saisonnières;
- locations en meublés dont le bail a une durée inférieure à 12 mois (sauf mention contraire aux conditions particulières);
- sous-locations.

b) Le présent contrat ne garantit pas :

- les locataires qui ne seraient pas à jour du paiement de leurs loyers à la date de l'adhésion du lot;
- les amendes, redevances et autres sanctions pénales;
- les conséquences des événements connus avant la prise d'effet du contrat.

c) Le présent contrat ne garantit pas les pertes ou dommages consécutifs à :

- un non-respect des obligations visées aux chapitres 1.3 b et 2.3;
- une faute intentionnelle du souscripteur et/ou du gestionnaire et/ou de l'assuré ou commise avec leur complicité;
- une suspension de recouvrement des loyers, ou de délais pour libérer les lieux par mesures légales ou réglementaires ou judiciaires ou administratives et cela, qu'il s'agisse de dispense ou de report total ou partiel, définitif ou temporaire du paiement des loyers par les locataires ou touchant à l'occupation des locaux;
- une grève généralisée sur une commune, un département ou sur l'ensemble du territoire national à l'instigation d'une organisation représentative et reconnue;
- un non-paiement du loyer, charges et taxes par le locataire, à la suite d'une action concertée de plusieurs locataires occupant le même ensemble immobilier;

- un litige opposant le locataire et le bailleur, dû à un non-respect de la réglementation légale en matière de contrat de location et faisant obstacle au recours de l'assureur;
- la survenance d'un cataclysme (tremblement de terre, une éruption volcanique, un raz de marée, des ouragans, tornades, trombes, cyclones et autres cataclysmes) pris en compte par la loi sur les catastrophes naturelles ou non;
- une guerre étrangère (l'assuré doit prouver que le sinistre résulte d'un fait autre que celui de guerre étrangère);
- une guerre civile (il appartient à l'assureur de prouver que le sinistre résulte d'un de ces faits);
- l'usage d'armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome;
- un incendie, une explosion, un dégât des eaux et plus généralement toute forme de dommages atteignant directement ou indirectement les locaux loués et pris en charge par un autre contrat;
- le défaut d'entretien et/ou les dommages causés aux aménagements extérieurs, aux espaces verts, arbres et autres plantations, aux éléments de clôture et de fermeture de terrains privés;
- les dommages de nature purement esthétique;
- les défauts d'entretien ou l'usure normale des biens immobiliers;
- une déclaration d'insalubrité ou de mise en état de péril des locaux loués, en vertu des articles L. 511.1 et suivant du Code de la construction et de l'habitation;
- une perte de loyers ou des détériorations immobilières qui ont déjà été prises en charge par un autre contrat;
- des pertes financières subies par l'assuré résultant du non-versement ou de la non-restitution des fonds, espèces ou valeurs reçues par le souscripteur et/ou le gestionnaire, ses collaborateurs ou ses préposés;
- les dommages matériels causés par la transformation des locaux suite à des travaux autorisés ou effectués par le propriétaire.

d) Exclusions propres à la garantie protection juridique

D'une façon générale : tout litige ne relevant pas de l'application du bail.

- Les litiges avec des tiers, au contrat de location.
- Les frais de garde-meubles.
- Les amendes et condamnations éventuelles prononcées à l'encontre du propriétaire tant en principale caution, qu'en dommages, intérêts et frais irrépétibles.
- Les honoraires de résultats.
- Les condamnations au titre de l'article 700 du nouveau Code de procédure pénale.

e) Exclusion propre à la détérioration immobilière

- Les locaux ne relevant pas d'un bail habitation.
- Les dommages causés au mobilier, équipements, et éléments intégrés de cuisines et salles de bain, même mentionnés au contrat de bail ainsi que les dommages causés à l'extérieur du bien garanti, y compris les dommages aux éléments de clôture et de fermeture, aux espaces verts, arbres et plantations.
- Les dommages relevant des garanties accordées au titre du contrat multirisques habitation.
- 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.