



de Clarens R.L.

Assurances des Risques Locatifs

LOYERS IMPAYES

# Conditions Générales Sérénité Gestion Locative

**Garanties des Loyers Impayés,  
des Détériorations Immobilières  
et de la Vacance Locative**



Le présent contrat est régi par le Code des Assurances ci après dénommé le Code, ainsi que par les Conditions Générales, leurs annexes, et les Conditions Particulières, qui font partie intégrante du contrat.



## **CHAPITRE 1 : La vie du contrat**

---

1) Effet et durée du contrat	5
2) Effet et durée des garanties pour chaque adhésion	5
3) Possibilités de résiliation	5
4) Autres dispositions relatives à la vie du contrat	8

## **CHAPITRE 2 : Définition et étendue des garanties**

---

1) Garantie des Loyers Impayés	9
2) Garantie des détériorations immobilières	14
3) Garantie de la vacance locative	17
4) Garantie protection juridique	20

## **Chapitre 3 : Solvabilité du locataire**

---

1) Pour un locataire entrant dans les lieux postérieurement à la prise d'effet de la garantie	24
2) Pour un locataire déjà dans les lieux à la prise d'effet de la garantie	26
3) Si le lot n'est pas géré par le Souscripteur à la date d'effet du bail	27

## **CHAPITRE 4 : Cotisation**

---

## **CHAPITRE 5 : Dispositions diverses**

---

## **CHAPITRE 6 : Les Exclusions Générales**

---



## DÉFINITIONS

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

<b>Souscripteur :</b>	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.
<b>Assureurs :</b>	AXA France IARD, 26 rue Drouot, 75458 Paris cedex 09 JURIDICA, 7 ter rue de la porte de Buc 78000 Versailles
<b>Assuré et bénéficiaire de l'assurance :</b>	Le propriétaire du logement donné à bail tel que déclaré par le Souscripteur, mandataire du propriétaire.
<b>Locataire :</b>	Occupant d'un logement donné à bail par un propriétaire. Le locataire demeurera tiers au présent contrat.
<b>Centre de Gestion :</b>	de Clarens RL 14 bis avenue Clément Ader, 31770 Colomiers.
<b>Locaux assurables :</b>	Lots à usage de simple habitation, mixtes, meublés dont la durée du bail est d'au moins un an, et ses accessoires à l'habitation principale (garages ou emplacements de parking).  Les garanties ne s'appliquent qu'aux lots bénéficiant d'un bail conforme à la législation en vigueur à sa date d'établissement. Si de nouvelles dispositions législatives, en cours de bail imposaient la modification du contrat de bail, les garanties ne seraient maintenues que si le contrat de location était rendu conforme à la loi.
<b>Bulletin individuel d'adhésion :</b>	Document contractuel qui lie le propriétaire assuré à l'Assureur et qui lui permet de bénéficier des garanties souscrites par le Souscripteur.
<b>Indemnités d'occupation :</b>	Indemnités prévues par le juge, en compensation des loyers, après acquisition de la clause résolutoire.

### Important :

Le Souscripteur n'est pas habilité à proposer des opérations d'assurance. Le souscripteur reste, face à l'Assureur, le seul responsable du paiement des primes et des déclarations concernant les risques assurés.



## CHAPITRE 1

---

### La vie du contrat

#### 1) Effet et durée du contrat

Le contrat est formé dès l'accord écrit de l'Assureur et du Souscripteur. Il prend effet à la date indiquée aux conditions particulières.

Il est conclu pour une durée d'un an et reconduit par tacite reconduction à chaque échéance principale sans préjudice des cas de résiliation prévus à l'article 3 ci-après.

L'échéance principale qui détermine le point de départ d'une période annuelle d'assurance est indiquée aux conditions particulières.

Dans le cas où le lot était précédemment assuré auprès d'un autre assureur, la date d'effet de l'adhésion sera égale à celle du contrat, sous réserve de la production par le souscripteur du dernier listing des lots garantis où devra figurer ledit lot.

#### 2) Effet et durée des garanties pour chaque adhésion

La prise d'effet des garanties indiquée sur le bulletin sera soit le 1<sup>er</sup> du mois suivant la date de signature du bulletin d'adhésion, soit la date de signature du bulletin d'adhésion si elle correspond à la signature d'un nouveau bail pour le lot considéré.

Les garanties sont accordées pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction sans préjudice des cas de résiliation prévus à l'article 3 ci-après.

#### 3) Possibilités de résiliation :

##### A) Résiliation du contrat :

###### Par l'Assureur :

- chaque année, à sa date d'échéance principale moyennant préavis de deux mois au moins,
  - 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'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque (Article L.113-8 et L113-9 du code),
  - en cas de non renouvellement de la carte de gestion du Souscripteur avec préavis de deux mois. Le Souscripteur s'engage à en donner photocopie chaque année au Centre de gestion.



**Par le Souscripteur :**

- chaque année, à sa date d'échéance principale moyennant préavis de deux mois au moins,
- en cas de disparition de circonstances aggravantes mentionnées dans le contrat, si l'Assureur refuse de réduire la prime en conséquence (Article L.113-4 du code),
- 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 1 dans les quinze jours suivant celui où il a eu connaissance de cette majoration.

Cette résiliation prendra effet trois 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 du taux précédent jusqu'à la date d'effet de la résiliation.

- en dehors de l'échéance annuelle en cas de cessation d'activité ou de non renouvellement de sa carte de gestion avec préavis de deux mois.

**Par les personnes autorisées en cas de redressement judiciaire ou 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),
- en cas de réquisition de l'appartement dans les cas et conditions prévus par la législation en vigueur.

**EN CAS DE RESILIATION DU CONTRAT LE SOUSCRIPTEUR DOIT EN INFORMER PAR LETTRE RECOMMANDEE TOUS LES ASSURES DANS LE MOIS D'EFFET DE LA RESILIATION .**

**B) Résiliation d'une adhésion :**

**Par l'Assuré :**

- le propriétaire bénéficiaire de la garantie ou l'Assureur pourra résilier la garantie avant la date d'échéance annuelle de la prise d'effet pour 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 de l'événement et celle ci prendra effet un mois après que l'autre partie au contrat en a reçu notification (Article L.113-16 du code).

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



**Par l'Assureur :**

- l'Assureur peut résilier une adhésion en cas :
  - . non paiement des primes (article L.113.3 du code ),
  - . d'aggravation du risque (article L 113.4 du code),
  - . d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque à la souscription du contrat,
  - . après sinistre.

**Par l'Assureur ou l'héritier :**

- En cas de transfert de propriété des biens assurés par suite de leur aliénation ou de décès de l'Assuré.

**De plein droit :**

- en cas de retrait de l'agrément de l'Assureur (Article L.326-12 du code),
- en cas de destruction ou disparition du bien désigné aux conditions particulières (Article L.121-9 du code). Cette perte ou cette disparition ne doit pas résulter d'un événement garanti,
- en cas de réquisition de l'appartement dans les cas et conditions prévus par la législation en vigueur,
- en cas de résiliation du mandat de gérance entre le propriétaire bailleur et le Souscripteur.

**C) Modalités de résiliation :**

Lorsque le Souscripteur a la faculté de résilier, il peut le faire à son choix, soit par lettre recommandée avec Accusé de Réception , soit par une déclaration faite contre récépissé au centre de gestion, soit par acte extrajudiciaire.

Lorsque l'Assuré et/ou l'héritier ont la faculté de résilier, ils peuvent le faire soit par lettre recommandée, soit par acte extrajudiciaire auprès du Souscripteur.

La résiliation effectuée par l'Assureur doit être notifiée par lettre recommandée adressée au Souscripteur à son dernier domicile connu.

**D) Conséquences d'une résiliation quant aux cotisations dues :**

Dans le cas d'une résiliation au cours d'une période d'assurance, la portion de prime afférente à la période postérieure à la résiliation ne sera pas acquise à l'Assureur.

Toutefois dans le cadre d'une résiliation pour non paiement de prime par le Souscripteur celui-ci devra l'intégralité de la prime annuelle échue. La portion de prime afférente à la période comprise entre la date de résiliation et la fin de l'année d'assurance au cours de laquelle cette résiliation est intervenue, est acquise à l'Assureur à titre d'indemnité.



#### 4) Autres dispositions relatives à la vie du contrat :

##### A) Déclarations concernant le risque :

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 communiquée à l'Assureur concernant les lots à garantir, telle que prévu au paragraphe B du présent article.

Toute réticence ou déclaration intentionnellement fautive, toute omission ou déclaration inexacte par le Souscripteur ou l'Assuré, des circonstances du risque ou des éléments susvisés, entraînent selon le cas l'application des sanctions prévues aux articles L.113-8 et L.113-9 du code.

Il est rappelé que le Souscripteur a l'obligation de déclarer à l'Assureur, en cours de contrat, tout événement de nature à modifier l'appréciation du risque par l'Assureur sous peine des sanctions prévues à l'article L.113-9 du code.

##### B) Déclarations des éléments variables :

Le Souscripteur informe l'Assureur mensuellement des lots à mettre en garantie.

La liste des lots à garantir devra parvenir à l'Assureur au plus tard le 10 du mois suivant. Il comprendra les lots déjà en garantis au titre de la période précédente, complétés des nouvelles adhésions du mois. Les adhésions résiliées seront supprimées.

Le bordereau doit reprendre les éléments suivants :

- nom du propriétaire,
- nom du locataire,
- adresse précise du lot à garantir,
- date d'effet de l'adhésion,
- montant du loyer,
- montant des charges,
- montant des taxes.

##### C) Territorialité :

Les garanties du présent contrat s'exercent exclusivement en France Métropolitaine qu'il s'agisse de la situation géographique des lots ou des actions en demande et en défense, consécutive à un litige avec un lot.

##### D) Assurances cumulatives :

Si les événements, les risques et les conséquences dommageables garantis par le présent contrat sont ou viennent à être couverts par une autre assurance, le Souscripteur doit le déclarer par lettre recommandée, et ce conformément aux dispositions de l'article L.121-4 du code.



## CHAPITRE 2 :

### Définition et étendue des garanties

---

#### 1) Garantie des Loyers Impayés

##### A) Nature de la Garantie :

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait du non-paiement, par le locataire, des loyers, charges et taxes prévus au bail, des indemnités d'occupation correspondant à la location des biens immobiliers dont la gestion est confiée au Souscripteur.

Les pertes pécuniaires se composent :

- des loyers, charges, taxes, indemnités d'occupation dus par le locataire,
- des frais de contentieux y afférents (commandement de payer, huissier, avocat) et de recouvrement,
- de tous les frais de procédure d'expulsion (dommages matériels pour ouverture des locaux, frais pour utilisation de la force publique, frais de garde-meubles...). L'engagement de l'Assureur au titre de ces frais est limité au montant prévu aux conditions particulières par sinistre,
- du montant du préavis dû et non respecté par le locataire,
- du montant correspondant à la reconstitution du préavis légal de trois mois de loyer en cas de décès du locataire. Le point de départ sera la date à laquelle le Souscripteur aura eu connaissance du décès du locataire.

##### B) Durée et plafond de la Garantie :

L'Assureur s'engage à rembourser à l'Assuré par l'intermédiaire du Souscripteur, les pertes pécuniaires définies au paragraphe « nature de la garantie » et ce, pendant une durée mentionnée dans les conditions particulières, à compter du premier terme impayé.

En aucun cas, l'indemnité de l'Assureur ne pourra excéder par sinistre et par locataire le montant prévu aux conditions particulières.

##### C) Fin de Garantie :

La garantie cessera :

- à compter du jour où l'Assuré aura été remboursé intégralement de sa dette en principal et frais de procédure,
- au départ du locataire et/ou à la reprise officielle des locaux par le Souscripteur et/ou l'Assuré, sauf en cas de décès du locataire, la garantie étant alors limitée à trois mois afin de reconstituer le préavis.



#### D) Obligations en cas de sinistre :

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

A défaut de paiement du loyer dans les délais, La procédure suivante sera appliquée :

- dans les vingt cinq jours du premier terme impayé :  
le Souscripteur adresse au locataire une relance écrite.
- dans les trente cinq jours du premier terme impayé :  
lorsque la relance écrite est restée infructueuse, le Souscripteur adresse, à ses frais, au locataire ainsi qu'à ses éventuelles cautions une lettre recommandée avec accusé de réception le mettant en demeure de payer sous huitaine. Cette lettre rappelle au locataire la clause résolutoire insérée au bail.
- dans les cinquante jours du premier terme impayé :  
le Souscripteur demande la délivrance, par ministère d'huissier, d'un commandement de payer visant la clause résolutoire, au locataire. Il détaillera la dette depuis le premier terme impayé. Une dénoncé devra être délivrée aux cautions éventuelles, au plus tard, dans les quinze jours qui suivent la délivrance du commandement de payer au locataire.
- dans les soixante dix jours, au plus tard, du premier terme impayé :  
si le locataire n'a pas réglé l'intégralité de sa dette, le Souscripteur transmet immédiatement au Centre de Gestion un dossier complet de sinistre.

**Le non respect du calendrier indiqué ci-dessus, tout particulièrement concernant l'envoi du commandement de payer et la dénoncé aux éventuelles cautions aura pour effet la mise en place d'une franchise correspondant au nombre de jours de retard.**

**La procédure décrite au paragraphe précédent est diligentée par le Souscripteur. Toute autre procédure sans l'accord préalable au Centre de Gestion, hormis le commandement de payer et la dénoncé à la ou aux caution(s), ne sera pas pris en charge par l'Assureur.**

#### E) Le contenu du dossier sinistre :

- la déclaration de sinistre dûment renseignée, datée et signée,
- la copie du bail comprenant une clause résolutoire de plein droit,
- le décompte exact et détaillé des sommes dues,
- copie du mandat de gestion passé entre le Souscripteur et l'Assuré,
- la copie du bulletin individuel d'adhésion,
- la copie des courriers de rappel et de mise en demeure ainsi que les correspondances échangées avec le locataire,
- l'ensemble des documents énumérés au Chapitre 3 des Conditions Générales,
- le (ou les) commandement(s) de payer visant la clause résolutoire,
- la dénoncé à caution délivrée à la (ou les) caution(s),



- tous les documents ou informations utiles à l'instruction de l'affaire ou pouvant permettre une solution rapide et efficace du litige, ainsi que tout changement dans la situation du locataire (changement de compte bancaire, de numéro de téléphone, d'employeur...) dont l'Assuré ou le Souscripteur a pris connaissance.

**Faute pour le Souscripteur d'envoyer une déclaration de sinistre complète au Centre de Gestion, ce dernier pourra lui opposer une déchéance de garantie.**

#### **F) Les obligations du Souscripteur en cours de sinistre :**

Le Souscripteur s'engage à aviser le Centre de Gestion du non-paiement des termes suivants par production, tous les trois mois après le premier terme impayé, du décompte détaillé de la dette comprenant les versements éventuels des différents intervenants (locataire, caution, avocat, huissier...) faits entre ses mains ou celles de l'Assuré. Ce décompte servira de base au paiement des indemnités, les versements de l'Assureur ne devant pas y figurer.

Sera considéré comme un seul et même sinistre, tout sinistre dont l'intégralité des impayés n'a pas été réglé par le locataire. Le premier terme impayé est le mois de loyer, charges et taxes qui n'est pas intégralement payé par le locataire avant la fin du mois du quittancement, même si le locataire a procédé à des versements.

Les acomptes versés par le locataire seront comptabilisés afin d'annuler la dette la plus ancienne.

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, y compris le loyer en cours.

#### **G) Sanctions du non-respect de ses obligations par le Souscripteur :**

**Si une convention ou une transaction intervient entre l'Assuré ou le Souscripteur et le locataire défaillant sans l'accord préalable de l'Assureur ou du Centre de Gestion, celle-ci sera inopposable à l'Assureur.**

#### **H) Paiement des indemnités :**

Sauf retard dans la déclaration de sinistre, le centre de gestion s'engage à indemniser le Souscripteur pour le compte de l'Assuré comme suit :

→ **premier règlement :**

Deux mois après la délivrance du commandement de payer, le règlement prenant en compte les impayés dès le premier mois dans les conditions du contrat.

Ce règlement interviendra déduction faite :

- de tous les acomptes que le locataire pourrait verser directement entre les mains du Souscripteur ou de l'Assuré,



- de l'éventuelle franchise prévue aux conditions particulières,
- des franchises en cas de retard dans la procédure.

→ **règlements suivants :**

Trimestriellement à terme échu jusqu'à expiration et/ou épuisement de la garantie, après réception du décompte détaillé des sommes dues et versées par le locataire.

Le dépôt de garantie sera déduit de la dernière indemnisation.

L'éventuelle franchise prévue aux conditions particulières sera, s'il y a lieu, déduite de la dernière indemnisation.

Dans le cas où le locataire viendrait à verser entre les mains du Souscripteur ou de l'Assuré toute somme déjà payée par l'Assureur dans le cadre de l'indemnité contractuelle, celle-ci sera immédiatement restituée à l'Assureur ou au Centre de Gestion.

Les règlements s'effectueront contre quittance subrogative.



## EXCLUSIONS

### Le contrat ne garantit pas :

- le non-paiement des loyers par le locataire qui ne serait pas à jour de ses loyers au moment de la date de prise d'effet du contrat,
- le non-paiement des loyers lorsque ce non-paiement est la conséquence d'une grève générale dans une commune, un département ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation de locataires représentative et reconnue,
- les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non versement ou de la non restitution des fonds, espèces ou valeurs reçues par le Souscripteur, ses collaborateurs ou ses préposés,
- le non-paiement des loyers du à une suspension collective de paiement des loyers provenant d'une autorité légale, qu'il s'agisse d'une dispense ou d'un report total ou partiel, temporaire ou définitif,
- les pertes financières subies résultant du non-respect par le propriétaire ou par son mandataire des obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire,
- les lots pour lesquels le Souscripteur ne serait pas titulaire d'un mandat de gestion en cours de validité,
- le non-paiement des loyers dont le montant mensuel excède 2 500 € charges et taxes comprises, sauf accord écrit préalable de l'Assureur,
- le non-paiement des loyers dont le montant excède 50% des revenus fixes du locataire sauf pour les étudiants,
- le retrait du mandat de gestion au Souscripteur.

### Le contrat ne s'applique pas aux cas suivants :

- les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, en vertu des articles L511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation,
- les baux commerciaux, ruraux et artisanaux,
- les locations saisonnières ou temporaires,
- les résidences secondaires,
- les logements loués par une personne morale, le bien lui appartenant directement ou indirectement, pour y loger des personnes physiques, dans le cadre de son activité sociale,
- les locaux pour lesquels le locataire serait le conjoint, le concubin, un ascendant, un descendant ou un collatéral du Souscripteur ou de l'Assuré,
- baux meublés de moins de douze mois,
- les logements donnés en location à une Association.



## 2) Garantie des détériorations immobilières

### A) Nature de la garantie :

L'Assureur s'engage à indemniser l'Assuré des dégradations et destructions causées par le locataire aux biens immobiliers exclusivement (à savoir immeubles par nature et par destination tels que définis aux articles 516 et suivants du Code Civil) dont l'origine est postérieure à la date de prise d'effet de l'adhésion, et constatées à son départ par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie établi contradictoirement ou par ministère d'huissier, dans les conditions et limites prévues aux présentes Conditions Générales.

En l'absence d'état des lieux de sortie contradictoire, le Souscripteur fera établir dans un délai de 8 jours maximum un constat par huissier.

#### La garantie est étendue :

- aux frais d'état des lieux de sortie établi par huissier à concurrence de 200 € TTC maximum par sinistre, en cas de départ du locataire sans état des lieux contradictoire,
- à la perte pécuniaire consécutive au temps nécessaire, pour réaliser les travaux pris en charges par l'Assureur au titre de cette garantie et à concurrence d'une somme maximale égale à deux mois de loyers, charges et taxes.

### B) Montant de la garantie et franchise :

L'indemnité due par l'Assureur ne pourra pas excéder le montant prévu aux conditions particulières, sauf pour les lots donnés en location meublée pour lesquels l'indemnité due par l'Assureur est limitée à 5.000 € Hors Taxes.

A l'occasion de chaque sinistre et quel qu'en soit le montant, il sera déduit de l'indemnité un montant équivalent à deux mois de loyers tel que prévu au bail sauf dans le cas où le dépôt de garantie aurait été totalement utilisé au titre de la garantie loyers impayés.

### C) Sinistres :

#### La phase pré-contentieuse :

Si à l'occasion de l'établissement de l'état des lieux contradictoire ou du constat dressé par l'Huissier, le Souscripteur constate des dégradations, destructions des biens immobiliers, il sommera sous huit jours (sauf cas de départ furtif du locataire ou d'expulsion) par lettre recommandée avec accusé de réception, le locataire, soit d'effectuer lui-même ou par l'entreprise de son choix, les réparations nécessaires à la remise en état des lieux, soit de régler le montant des réparations, tel que déterminé par un devis établi par une entreprise choisie par le Souscripteur. Une sommation sera également adressée dans les mêmes délais et conditions à la ou les caution(s).



Au plus tard dans les vingt jours qui suivent l'envoi de cette lettre recommandée, si le locataire n'a pas effectué ou réglé les réparations nécessaires à la remise en état des lieux, le Souscripteur adresse au Centre de Gestion un dossier complet de sinistre. Si le locataire est parti furtivement ou a été expulsé, le Souscripteur devra transmettre au Centre de Gestion, un dossier complet de sinistre dans les huit jours suivant la date de constat des détériorations immobilières.

**Expertise en cas de sinistre :**

A réception de la déclaration de sinistre complète, le Centre de Gestion notifiera dans les huit jours qui suivent, au Souscripteur, s'il a l'intention de missionner un expert aux frais de l'Assureur.

**D) Composition du dossier Sinistre :**

- la déclaration de sinistre dûment renseignée, datée et signée,
- copie du mandat de gestion passé entre le Souscripteur et l'Assuré,
- la copie du bulletin individuel d'adhésion,
- la copie du bail,
- le dossier complet du locataire, tel que prévu au Chapitre 3 des Conditions Générales,
- les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou dressés par huissier,
- la copie de la lettre recommandée de mise en demeure, si le locataire n'a pas quitté les lieux prématurément, ainsi que les correspondances échangées entre le locataire et le Souscripteur,
- tous les documents ou informations utiles à l'instruction de l'affaire ou pouvant permettre une solution rapide et efficace du litige, ainsi que tout changement dans la situation du locataire (changement de compte bancaire, de numéro de téléphone, d'employeur...) dont l'Assuré ou le Souscripteur a pris connaissance,
- un devis original détaillé des réparations. L'Assureur pourra faire contrôler ce devis par un expert de son choix,
- le justificatif de la date de construction ou de la dernière réfection du lot sinistré, afin d'évaluer le taux de vétusté applicable.

**E) Sanctions pour non-respect par l'Assuré de ses obligations :**

**Si une convention ou une transaction intervient entre le Souscripteur et le locataire défaillant sans l'accord préalable de l'Assureur, elle lui sera inopposable.**

**Si le Souscripteur n'a pas transmis à l'Assureur une déclaration de sinistre complète, et que l'Assureur ne peut pas, de ce fait, évaluer le sinistre et la responsabilité du locataire, l'Assureur pourra opposer une déchéance de garantie au Souscripteur.**

**De même, si l'Assureur ne peut faire contrôler et/ou faire évaluer les dommages, il pourra opposer une déchéance de garantie au Souscripteur.**



#### F) Paiement de l'indemnité :

Le centre de gestion verse au Souscripteur, au plus tard dans les quinze jours qui suivent la réception du décompte définitif de la dette accompagné des originaux des factures, l'indemnité déduction

faite :

- de la vétusté : celle-ci sera calculée sur la base de 6% par an et sera appliquée à partir de la date de construction ou de la dernière réfection de la partie endommagée. Le taux de vétusté sera abaissé à 3% par an si le logement est neuf ou a été refait à neuf, et ce, pendant les trois années suivant la remise en état. La vétusté maximale est plafonnée à 50%,
- en l'absence de justificatifs de réfection, la vétusté maximale sera appliquée, soit 50 %,
- du dépôt de garantie ou à défaut d'une franchise équivalente à 2 mois de loyer porté au bail,
- des acomptes versés directement par le locataire ou la caution à l'Assuré ou au Souscripteur.

#### EXCLUSIONS

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

- le défaut d'entretien et/ou les dommages causés aux aménagements extérieurs, aux espaces verts, arbres et autres plantations, aux éléments de clôture et fermeture de terrains privatifs, piscine et tous ces accessoires ou équipements liés à son fonctionnement, équipements électriques extérieurs,
- le vol des biens mobiliers et/ou immobiliers,
- les dommages causés aux biens mobiliers,
- le défaut d'entretien ou l'usure normale des biens immobiliers et embellissements,
- les dommages matériels causés par la transformation des locaux, suite à des travaux autorisés ou effectués par le propriétaire,
- les dommages normalement couverts par un contrat multirisque habitation selon les dispositions de l'article 7 G de la loi n° 89/462 du 06 juillet 1989,
- les dommages en cas d'absence d'état des lieux d'entrée et/ou de sortie opposable au locataire (contradictoire ou en cas d'impossibilité dressé par huissier de justice), établi dans les délais impartis au contrat.



### 3) Garantie de la vacance locative

#### A) Nature de la garantie :

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait de l'absence de perception des loyers, charges et taxes, par l'Assuré, résultant de la non relocation des locaux d'habitation uniquement après le départ du locataire.

La garantie prend effet à compter de la date de la remise des clés au Souscripteur ou de la date légale de fin de bail du dernier locataire et de son départ effectif.

#### B) Montant de la garantie :

L'indemnité due par l'Assureur est limitée à la durée et au montant mentionnée dans les conditions particulières. Elle ne pourra pas excéder un pourcentage du loyer charges et taxes du précédent locataire. Le pourcentage est porté aux conditions particulières ainsi que le plafond de garantie.

#### C) Franchise :

A l'occasion de chaque sinistre et quel qu'en soit le montant, l'Assuré conservera à sa charge une franchise équivalente au montant ou à la durée indiqué aux Conditions Particulières.

Dans le cas où l'Assuré serait amené à faire réaliser des travaux de remise en état, la franchise s'exercera à compter du jour où le Souscripteur constatera l'achèvement des travaux.

#### D) Limite de garantie :

**Le lot n'ayant pas été loué consécutivement depuis six mois au moins au jour de la prise d'effet des garanties ne pourra pas être garanti.**

**Le lot sinistré en loyers impayés, au moment de la signature des Conditions Particulières ne pourra pas être garanti. La garantie ne pourra débuter qu'après la sortie du locataire et la première relocation.**

Le lot exclu pour son caractère impropre à la relocation, pourra être mis en garantie après présentation des justificatifs de remise en état du lot et de sa conformité aux normes de sécurité.

#### E) Obligations du Souscripteur :

Le Souscripteur s'engage à mettre en œuvre tous les moyens professionnels dont il dispose pour la recherche de locataires. Il fournira à l'Assureur les preuves des moyens mis en œuvre. Il s'engage entre autre à faire paraître une annonce par voie de presse au minimum par mois dans un quotidien de référence.



En cas de départ d'un locataire, le Souscripteur met à profit les délais du préavis pour fixer avec l'Assuré les conditions du nouveau bail, afin d'engager le processus de relocation.

Le Souscripteur doit informer l'Assuré par lettre recommandée de tous travaux préalablement nécessaires à la relocation.

#### **F) Composition du dossier sinistre :**

Les pièces à transmettre en cas de sinistre sont les suivantes :

- la déclaration de sinistre dûment renseignée, datée et signée,
- copie du bail précédent,
- la copie du bulletin individuel d'adhésion,
- copie de l'état des lieux de sortie contradictoire ou dressé par huissier du précédent locataire ainsi que sa lettre de congé, sauf si le locataire a quitté les lieux furtivement ou a été expulsé,
- 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,
- si le lot fait partie d'une reprise de portefeuille, un justificatif de 6 mois consécutifs de location,
- Les preuves de la tentative de relocation.

Le Souscripteur devra transmettre la déclaration de sinistre au plus tard dans les 3 mois qui suivent la remise des clés par l'ancien locataire au Souscripteur ou à l'Assuré.

#### **EXCLUSIONS**

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

- **les lots pour lesquels un préavis de résiliation de bail a été adressé à l'Assuré avant la date de prise d'effet de la garantie,**
- **les lots situés en résidence étudiante,**
- **les lots meublés,**
- **les baux commerciaux, ruraux et artisanaux,**
- **les locations saisonnières ou temporaires,**
- **les résidences secondaires,**
- **les places de stationnement et les caves lorsqu'ils font l'objet d'un bail séparé,**
- **les lots n'ayant pas été loués consécutivement pendant au moins six mois au moment de la prise d'effet des garanties, sauf si les lots étaient précédemment garantis par un autre Assureur au titre de la même garantie,**
- **les lots pour lesquels à la date de signature des Conditions Particulières, le Souscripteur a déjà été informé de la résiliation du bail à date certaine, par réception d'un préavis ou accord d'expulsion sauf si les lots étaient précédemment garantis par un autre Assureur au titre de la même garantie,**



- les locaux vacants à la date de signature des Conditions Particulières, sauf en cas de relocation d'une durée minimale de 6 mois,
- le non- renouvellement du bail du fait de l'Assuré ou du Souscripteur,
- la vacance locative due à une relocation à un niveau de loyer supérieur à l'évolution de l'indice sauf si des travaux d'embellissement le justifie,
- la reprise du lot par l'Assuré pour y vivre,
- la vacance locative due à l'état du logement ou de l'immeuble dans lequel il se trouve et qui le rend impropre à la location,
- la vacance locative liée à un changement important de l'environnement du lot entraînant des nuisances,
- l'acceptation par le Souscripteur d'un préavis de résiliation inférieur à celui prévu dans le bail ou par la législation,
- toute réduction de préavis négociée par le Souscripteur sans en avoir préalablement avisé le Centre de Gestion.

Obligations sont faites au Souscripteur :

- d'accepter toute proposition remplissant les conditions de location exigées par ce contrat,
- le loyer demandé pour le nouveau bail, ne devra pas être supérieur au loyer porté dans le bail précédent augmenté de la variation annuelle de l'Indice INSEE du coût de la construction,
- de vérifier que le lot est libre de toute servitude et/ou obligation et/ou contrainte le rendant impropre à la relocation.



#### 4) Garantie protection juridique

##### A) Définition :

L'Assureur : JURIDICA, 7 ter, rue de la porte de Buc, 78 000 VERSAILLES.

Conflit : opposition d'intérêts ou différend 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, quel que soient les développements procéduraux mis en œuvre devant cette juridiction.

Intérêts 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.

Dépens 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.

##### B) Objet de la garantie :

L'Assuré est garanti pour tout conflit ayant son origine dans l'exécution du contrat de location des locaux assurables.

Dans le cadre du présent contrat, l'Assureur recherche une solution amiable satisfaisante dans un délai raisonnable. Lorsque 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.

##### C) 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 230 €,
- la déclaration du conflit est située entre la date de prise d'effet du présent contrat et celle de sa résiliation,
- l'Assuré et/ou le Souscripteur 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, sa bonne foi étant présumée,



- **Le Souscripteur doit recueillir l'accord préalable du centre de gestion sur les suites à donner à son conflit AVANT de :**
    - **confier la défense des intérêts de l'Assuré à un avocat,**
    - **saisir une juridiction,**
    - **engager une nouvelle étape de la procédure,**
    - **exercer une voie de recours,**
- sauf à prouver l'urgence et la nécessité de prendre des mesures conservatoires.**

#### **D) Déclaration du conflit et information du centre de gestion :**

Dans l'intérêt de l'Assuré, le Souscripteur est tenu de déclarer le conflit par écrit **dès qu'il en a connaissance**, 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, le Souscripteur doit transmettre au centre de gestion, **dès réception**, tous avis, lettres, convocations, actes d'huissiers, assignations et pièces de procédure qui seraient adressés, remis ou signifiés à l'Assuré. Cette rapidité est importante pour préserver les droits et actions de l'Assuré.

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

**L'ASSURE EST ENTIÈREMENT DECHU DE TOUT DROIT A GARANTIE POUR LE CONFLIT CONSIDERE 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.**

#### **E) Analyse du conflit et décision sur les suites à donner :**

Après analyse des informations transmises, le centre de gestion envisage l'opportunité des suites à donner au conflit. Le Souscripteur bénéficie des conseils du centre de gestion sur les mesures à prendre et les démarches à effectuer.



En cas de désaccord entre l'Assuré et ou le Souscripteur et le centre de gestion portant sur le fondement du droit de l'Assuré 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 le centre de gestion 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.**

#### **F) Intervention d'un avocat :**

Lorsqu'il est fait appel à un avocat et **sous réserve de l'accord préalable du centre de gestion 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 le centre de gestion,
- l'Assuré peut, s'il le souhaite, choisir l'avocat proposé par le centre de gestion.

Par ailleurs, le Souscripteur 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.

Les juristes sont tenus au secret professionnel conformément à l'article L127-7 du Code des Assurances.

#### **G) Frais et honoraires pris en charge :**

**A l'occasion d'un conflit garanti et dans les limites du plafond indiqué aux conditions particulières, l'Assureur prend en charge les frais et honoraires engagés pour sa résolution.** La prise en charge comprend :

- les coûts de procès-verbaux de police ou de gendarmerie, ou de constat d'huissier, **que le centre de gestion a engagés,**
- les honoraires d'experts **engagés par le centre de gestion,** 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 les limites prévues aux conditions particulières.



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.

#### **EXCLUSIONS :**

Sont exclus de la garantie :

- les frais engagés et dommages subis par l'Assuré consécutifs à des événements exclus par le contrat loyers impayés et détériorations immobilières,
- les frais relatifs à des événements ayant fait l'objet d'une déchéance de garantie en Loyers impayés et détériorations immobilières,
- les litiges avec la copropriété et, ou d'autres copropriétaires,
- les frais pris en charge par l'assurance multirisque habitation du locataire ou multirisques immeuble du propriétaire bailleur,
- les litiges pris en charge au titre de la garantie loyers impayés ou détériorations immobilières,
- les litiges avec des tiers étrangers au contrat de location et avec le Souscripteur du présent contrat.



## CHAPITRE 3 :

### Solvabilité du locataire

---

La solvabilité des locataires est contrôlée par le Souscripteur sans le concours de l'Assureur.

Le Souscripteur devra s'assurer de la véracité et de l'authenticité des documents présentés.

#### 1 - Pour un locataire entrant dans les lieux postérieurement à la prise d'effet de la garantie :

Avant l'établissement du bail, le Souscripteur devra contrôler la solvabilité du locataire :

##### Solvabilité des locataires :

- Le montant mensuel du loyer, charges et taxes ne doit pas excéder le tiers des revenus mensuels nets fixes professionnels réguliers permanents de toute personne portée au bail en tant que locataire.
- Lorsque le montant des revenus mensuels nets fixes professionnels réguliers de toute personne portée au bail en tant que locataire, est compris entre 2 et 3 fois du montant du loyer, charges et taxes une caution conjointe et solidaire est indispensable. Le montant des revenus mensuels nets fixes professionnels réguliers permanents de la caution doit être égal à au moins 3 fois le montant mensuel du loyer et des charges.
- Lorsque les revenus mensuels nets fixes professionnels réguliers de toute personne portée au bail en tant que locataire est inférieur à 2 fois le montant mensuel du loyer, charges et taxes la garantie de l'Assureur n'est pas acquise.

Peuvent être pris en considération dans le calcul des revenus : les allocations régulières, prestations régulières ou pensions régulières, ceci dans la limite de 20% du montant des revenus mensuels nets fixes professionnels réguliers permanents.

Néanmoins, sous réserve de virement direct au Souscripteur du contrat des prestations d'allocations logement, celles-ci pourront être prises en compte dans leur totalité dans le calcul de la solvabilité.

D'autre part, il devra s'assurer que le locataire est en mesure d'assumer ses obligations. Pour ce faire, il devra avant la signature du bail, obtenir du locataire les documents suivants

:

- **pour les salariés** : bulletins de salaires des trois derniers mois, en se référant à la date 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,
- **pour les salariés en contrat à durée déterminée** : bulletins de salaires des trois derniers mois, en se référant à la date 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 au moins égale à 6 mois 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,



• **pour les retraités :**

- 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,
- personnes à la retraite depuis plus de trois ans : les deux derniers avis d'imposition sur le revenu.

• **pour les non salariés (commerçant, artisans, professions libérales, ...)** : les deux derniers avis d'imposition sur le revenu, et l'avis d'inscription au répertoire des métiers ou au registre du commerce,

• **pour les salariés payés pour partie par des commissions** : 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,

• **pour les locataires gérant de société** : les bulletins de salaires des trois derniers mois, ainsi que les deux derniers avis d'imposition sur le revenu. **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,**

• une fiche de renseignements sur toute personne portée au bail en tant que locataire fournie par le Centre de Gestion , 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 d'emploi datant de moins de 1 mois pour les salariés selon modèle fourni par le Centre de Gestion,

• 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, la copie de la carte d'étudiant ou à défaut une attestation d'inscription étudiante.

L'Assureur se réservant la possibilité de demander la production de ces documents avant d'octroyer la garantie.

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.

Il devra faire signer et parapher le bail, par les deux conjoints, concubins ou colocataires.

**Caution solidaire :**

Il sera exigé un acte de caution solidaire, d'une personne physique, rédigé conformément à la loi et ce, pour chacun des colocataires ou concubins, dans les cas suivants :

• lorsque le montant du loyer et des charges sera supérieur à 33% sans toutefois pouvoir dépasser 50 % des revenus du (ou des) locataire(s). La garantie n'est pas acquise si le loyer représente plus de 50 % des revenus,



- Dans tous les cas pour les locataires travailleurs temporaires ou saisonniers, intermittents, étudiants, frontaliers, salariés à durée déterminée ou en période d'essai, sauf dérogations expresses du Centre de Gestion.

Le Souscripteur devra vérifier que le montant mensuel du loyer, charges et taxes n'excède pas le tiers des revenus mensuels nets fixes professionnels réguliers permanents de la caution.

Les cautions peuvent se cumuler sous réserve qu'individuellement, le montant mensuel du loyer et des charges n'excède pas la moitié des revenus mensuels nets fixes professionnels réguliers permanents.

Chaque caution devra se porter caution solidaire et indivisible et remplir un acte séparé et s'engager individuellement pour la durée du bail.

La personne se portant caution devra remplir la même fiche de renseignements que le locataire telle que définie ci-dessus ; sa résidence fiscale devra être située en France métropolitaine.

Les revenus du locataire et de sa caution ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité.

Ne seront pas pris en considération dans ce calcul de la solvabilité de la caution : les primes occasionnelles, allocations ou prestations en tous genres, les pensions alimentaires et d'une manière générale, tout ce qui ne présente pas le caractère d'un revenu fixe professionnel régulier permanent.

Une fiche de renseignements individuelle sur chaque caution sera jointe au dossier selon le modèle fourni par le Centre de Gestion.

La ou les personnes se portant caution devront obligatoirement être titulaire(s) d'un contrat à durée indéterminée, sauf dans le cas des retraités se portant caution.

#### Si le locataire est une personne morale :

Avant l'établissement du bail, le Souscripteur devra contrôler que le locataire est en mesure d'assumer ses obligations. Pour ce faire, il devra, avant la signature du bail, obtenir du locataire les documents suivants :

- les statuts de la société. En cas de modification, les derniers en date devront être fournis,
- un extrait K Bis de moins de trois mois,
- les deux derniers bilans et les deux derniers comptes d'exploitation précédant la signature du bail.

Dans ce cas précis, l'agrément est obligatoire et le Souscripteur devra transmettre l'intégralité des documents en sa possession pour toute étude au préalable de toute signature de bail.

Le Centre de Gestion se réservant la possibilité de demander des éléments complémentaires avant d'octroyer la garantie.

## 2 - Pour un locataire déjà dans les lieux à la prise d'effet de la garantie :

Lorsque 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 que dans la mesure où 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, dans les 12 mois qui précèdent la prise d'effet de la garantie sur le lot concerné.



Il sera fait application d'une période de carence absolue de trois mois aux locataires en place lors de la prise d'effet de la garantie.

Tout sinistre prenant naissance au cours des trois premiers mois de la prise d'effet de l'assurance sur un lot donné ne saurait être pris en charge et ce, dans sa totalité, même si les impayés se poursuivent au-delà de cette période.

Cette période de carence peut être supprimée si le Souscripteur possède un dossier du locataire complet, composé de toutes les pièces prévues ci dessus et si le locataire a payé ses loyers au mois le mois pendant les trois mois précédant la date de mise en garantie. Si ces conditions sont respectées, la garantie sera acquise.

La période de carence ne sera pas appliquée dans le cas d'une reprise de portefeuille déjà assuré auprès d'une Compagnie pour le même risque, sous réserve de la communication par le Souscripteur à l'Assureur lors de la mise en place du contrat, de la liste des lots précédemment garantis. Le premier alinéa du présent article s'appliquant néanmoins dans cette hypothèse.

On entend par incident de paiement, le non- règlement de deux termes consécutifs de loyers.

### **3 - Si le lot n'est pas géré par le Souscripteur à la date d'effet du bail :**

La garantie ne sera acquise à l'Assuré que dans la mesure où 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, dans les 12 mois qui précèdent la prise d'effet de la garantie sur le lot concerné.

Il sera fait application d'une période de carence absolue de six mois aux locataires en place lors de la prise d'effet de la garantie.

En conséquence, tout sinistre prenant naissance au cours des six premiers mois de la prise d'effet de l'assurance sur un lot donné ne saurait être pris en charge et ce, dans sa totalité, même si les impayés se poursuivent au-delà de cette période.

La période de carence peut être réduite à trois mois si le Souscripteur possède un dossier du locataire complet composé de toutes les pièces prévues ci dessus.

La période de carence ne sera pas appliquée dans le cas d'un lot déjà assuré auprès d'une Compagnie pour le même risque, sous réserve de la communication par le Souscripteur à l'Assureur lors de la mise en place du contrat, d'une preuve évidente de garantie. Le premier alinéa du présent article s'appliquant néanmoins dans cette hypothèse.

La période de carence sera ramenée à trois mois dans le cas où le lot était préalablement géré par un administrateur de biens. La copie du mandat de gestion et le dernier relevé de compte précédant la signature chez le Souscripteur devront être fournis uniquement en cas de sinistre.



## CHAPITRE 4 :

---

### Cotisation

#### A) Calcul de la cotisation :

Le mode de calcul de la cotisation annuelle est fixé aux Conditions Particulières et procède de l'application d'un pourcentage 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 a tout moment si le taux de taxes applicable venait à être majoré.

#### B) Paiement des cotisations – 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 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.

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.

Les cotisations sont payables annuellement. Toutefois, moyennant mention aux conditions particulières, leur paiement pourra s'effectuer mensuellement ou trimestriellement. 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.



## CHAPITRE 5 :

---

### Dispositions Diverses

#### A) Subrogation :

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

Si du fait du Souscripteur ou de l'Assuré, la subrogation ne peut s'opérer en faveur de l'Assureur, ce dernier est déchargé de ses obligations dans la mesure où aurait pu s'exercer la subrogation.

Le Souscripteur s'engage à permettre à l'Assureur d'exercer utilement le recours pour les sommes qu'il aurait réglées et notamment en lui transmettant immédiatement toute correspondance, exploit 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 par son manque de coopération, le Souscripteur ne permettait pas à l'Assureur d'exercer son recours contre le locataire défaillant, il serait tenu de restituer l'intégralité des sommes avancées par l'Assureur au titre du sinistre.

De même, le Souscripteur ne pourra 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.

A défaut, la garantie ne serait pas acquise en cas de nouveaux litiges du fait du même locataire.

#### B) 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.

La prescription peut être interrompue par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

#### C) Sanctions :

**Lorsque des actes ou agissements du Souscripteur auront un caractère frauduleux, l'Assureur sera en droit de récupérer les indemnisations versées.**

#### D) Examen des réclamations :

En cas de difficulté dans l'application du présent contrat, le Souscripteur ou l'Assuré contactera d'abord son interlocuteur habituel. Si sa réponse ne le satisfait pas, le Souscripteur ou l'Assuré pourra saisir :

MEDIATION ASSURANCES - 11, rue de la Rochefoucauld - 75009 Paris

Les conditions d'accès à ce médiateur lui seront alors communiquées sur simple demande à l'adresse ci-dessus.



**E) Information de l'Assuré :**

Le Souscripteur s'engage à remettre à chaque Assuré adhérent une copie du bulletin d'adhésion, et à lui communiquer les conditions générales du contrat sur simple demande.

En cas de modification du présent contrat, de sa suspension ou de sa résiliation, le Souscripteur s'engage à en aviser l'Assuré par lettre recommandée au plus tard dans le mois d'effet de la modification du contrat, de sa suspension ou de sa résiliation.

**F) Informatique et Libertés :**

Conformément à la loi du 6 janvier 1978, modifiée par la loi du 6 août 2004, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous disposez d'un droit d'accès, de modification des données qui vous concernent auprès de DE CLARENS RL – 17 rue Washington – 75383 Paris cedex 08 et de l'Assureur Axa – Service Information Clients - Tour Axa – 1, place des Saisons – 92083 Paris La Défense Cedex.

---

**CHAPITRE 6 :**

**Les Exclusions Générales**

*Ce qui n'est jamais garanti :*

- les dommages intentionnellement causés ou provoqués par l'Assuré ou avec sa complicité ainsi que par les mandataires sociaux de l'Assuré lorsqu'il s'agit d'une personne morale,
- les dommages causés par toute source de rayonnements ionisants ou d'origine nucléaire,
- les dommages causés par des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome,
- les dommages causés par la guerre étrangère, la guerre civile, la grève et le lock-out,
- les dommages causés par l'amiante,
- les dommages occasionnés par des inondations, tremblements de terre, raz de marée, éruptions volcaniques ou autre cataclysme et catastrophes naturelles.





AXA France IARD. Société anonyme au capital de 214 799 030 € -722 057 460 R.C.S Paris • AXA Assurances IARD Mutuelle. société d'assurance mutuelle à cotisations fixes contre l'incendie les accidents et risques divers siren 775 699 309 • AXA Courtage Assurance Mutuelle. société d'assurance mutuelle à cotisations fixes contre l'incendie les accidents et risques divers siren 302 983 572 • Juridica. Société anonyme au capital de 8377134,03 € - 572 079 150 R.C.S Versailles – Siège social 7 ter, rue de la porte de Buc 78000 Versailles • Entreprises régies par le Code des Assurances.