GARANTIE LOYERS IMPAYES

CONDITIONS SPECIALES
CONDITIONS GENERALES

Valant Notice d'Information et information précontractuelle

SPECIAL ADHERENTS SNPI

une marque de Victor Hugo Services, cabinet de courtage en assurances du SNPI

26, avenue Victor Hugo - 75016 Paris. Tel: 01 53 64 91 87. Fax: 01 53 64 91 88

contact@asseris.fr / www.asseris.fr

proposées par

Siège Social : 25 rue du Docteur Henri Abel – 26000 VALENCE
Société Anonyme à Conseil d'administration au capital de 16.422.000 € - RCS ROMANS B 350 838 686 – Entreprise régie par le Code des Assurances.

Centre de gestion : 4 rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen– 67000 STRASBOURG Tél : 03 88 14 91 21 - Fax : 03 88 14 90 21

Le présent contrat, se compose des Conditions Générales, des Conditions Spéciales et Conditions Particulières, le tout faisant partie intégrante du contrat.

Les Conditions Spéciales précisent la nature et le mode de fonctionnement des garanties LOYERS IMPAYÉS, DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES et PROTECTION JURIDIQUE lorsqu'elles sont accordées selon les conditions et les limites indiquées aux Conditions Particulières.

Les Conditions Particulières prévalent sur les Conditions Spéciales qui prévalent elles-mêmes sur les Conditions Générales, en cas de divergence entre ces textes.

Il est précisé que seules sont accordées les garanties mentionnées aux Conditions Particulières souscrites par l'Administrateur de Biens. Aucune mention ajoutée et portant renvoi, surcharge ou dérogation aux clauses imprimées n'est opposable aux parties, si elle n'a pas été validée expressément par l'Assureur et le Souscripteur.

SOMMAIRE

Définitions.....

Conditions Spéciales

I. Les Conditions de solvabilité .....

Art. 1 – Agrément du locataire.....

1. A. Nouveau locataire.....
1. B. Locataire en place .....
1. C. Cas spécifique reprise de lots précédemment garantis par un autre assureur

1. D. Cas spécifique du locataire assuré depuis plus de 24 mois

II. La garantie Loyers Impayés

Art. 1 – Définition de la garantie.....
Art. 2 – Plafond et durée de la garantie.....
Art. 3 - Franchise.....
Art. 4 – Fait générateur du sinistre.....
Art. 5 - Exclusions

Art. 6 – Obligations du Souscripteur.....
Art. 7 – Constitution du dossier sinistre.....
Art. 8 – Règlement des indemnités.....
Art. 9 – Calendrier de la procédure.....
Art. 10- Fin de la garantie

Art. 11 – Frais de déménagement

III. La garantie Détériorations Immobilières

Art. 12 – Définition de la garantie
Art. 13 – Garantie valeur à neuf .....
Art. 14 – Plafond et durée de la garantie.....
Art. 15 - Franchise.....
Art. 16 – Fait générateur du sinistre.....
Art. 17 – Imputation du dépôt de garantie

Art. 18 – Obligations du Souscripteur.....

Art. 19 – Exclusions
Art. 20 – Expertise
Art. 21 – Déclaration de sinistre.....

Art. 22 – Constitution du dossier sinistre.....

Art. 23 – Règlement des indemnités

Barème de vétusté

IV. La garantie Protection Juridique

Art. 24 – Définition de la garantie.....
Art. 25 – Litiges couverts par la garantie.....
Art. 26 - Etendue de la prise en charge de l'Assureur.....
Art. 27– Tableau de prise en charge des honoraires.....
Art. 28 - Exclusions

Art. 29 – Déclaration et constitution du dossier en cas de sinistre.....
Art. 30 – Comment les sinistres sont-ils Réglés ?.....
Art. 31 – Conflit d'intérêt.....
Art. 32 – Subrogation.....
Art. 33 – Affectation des sommes obtenues

Conditions Générales .....

I - Objet et étendue du contrat .....

Art. 1 - Objet du contrat.....
Art. 2 - Etendue territoriale des garanties.....
Art. 3 - Nature de la location.....
Art. 4 - Exclusions générales.....

II - Vie du contrat et des adhésions.....

Art. 5 - Formation, durée et résiliation du contrat.....
Art. 6 - Résiliation.....
Art. 7 - Déclaration des lots à assurer .....
Art. 8 - Paiement de la cotisation.....

III - Dispositions générales.....

Art. 9 - Prescription.....
Art. 10 - Déclarations.....
Art. 11 - Pluralité d'assurances.....
Art. 12 - Variation du tarif.....
Art. 13 - Subrogation.....

Définitions

ASSURÉ
Personne physique ou morale, propriétaire d'un logement donné à bail, ayant signé un mandat de gérance avec le Souscripteur.

ASSUREUR
SERENIS ASSURANCES SA
25, rue du Docteur Henri Abel
26000 VALENCE
Centre de gestion : 4 rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen
67000 STRASBOURG

BAIL
Le contrat qui régit les rapports entre le propriétaire et le (les) locataire(s), signé par toutes les parties et comprenant obligatoirement une clause résolutoire de plein droit en cas de non-paiement de loyer.

BORDEREAU
Liste des lots à garantir transmis mensuellement par le Souscripteur.

CAUTION OU GARANT
La personne qui, en cas de défaillance du locataire, se substitue à ce dernier. Dans le cadre du présent contrat, le recours à une caution est uniquement compatible lorsque le(s) titulaire(s) du bail est étudiant ou apprenti. La présence d'une autre catégorie socio-professionnelle au contrat de bail est incompatible avec une caution. L'intégralité du texte de loi est reproduit dans la rubrique « Informations Légales ».

DÉCHÉANCE
La perte pour l'Assuré de ses droits aux présentes garanties.

DÉLAI D'ATTENTE
Période pour laquelle aucune indemnité n'est due.

DÉPÔT DE GARANTIE
Somme prévue au bail et versée par le locataire à la date de signature du bail pour garantir l'exécution de ses obligations.

ÉTATS DES LIEUX D'ENTRÉE ET DE SORTIE
Actes écrits et paraphés sur toutes les pages, datés, contresignés par l'Assuré ou son représentant et par le locataire, ou fait par huissier, qui constate l'état des lieux loués à l'entrée ou à la sortie du locataire.

FAITS GÉNÉRATEURS DU SINISTRE
Par fait générateur, il faut entendre l'évènement à l'origine du sinistre causant le dommage à l'assuré. Il est propre à chaque garantie :
• Garantie Loyers Impayés : le fait générateur est déterminé par tout loyer, charges comprises, appelé et non réglé totalement ou partiellement dans le mois de son échéance,
• Garantie Détériorations Immobilières : le fait générateur est constitué à la date d'état des lieux de sortie ou à défaut à la date d'établissement du PV de constat par l'huissier,
• Garantie Protection Juridique : la naissance du litige qui oppose le locataire et le propriétaire dans le cadre du contrat de bail.
Le fait générateur du sinistre doit être postérieur à la date d'effet du présent contrat, et antérieur à sa date de résiliation.
Les sinistres sont appréciés de façon indépendante par type de garantie.

FRANCHISE
C'est la part de l'indemnité qui reste à la charge de l'Assuré en cas de sinistre, déduite du montant versé lors de l'indemnisation.

INDEMNITÉS D'OCCUPATION
Indemnités prévues par le Juge, en compensation des loyers, après acquisition de la clause résolutoire.

LOCATAIRE
Occupant d'un logement donné à bail par un propriétaire. Le locataire demeurant tiers au présent contrat d'assurance.

LOCAUX ASSURABLES
Les locaux à usage exclusif d'habitation et les accessoires à l'habitation principale : garages, emplacement de parking et caves.
Les locaux à usage professionnel ou mixte, à l'exclusion de tout bail commercial.
Les meublés dont les baux sont d'au moins un an.
Les meublés dont les baux sont d'au moins 9 mois si le locataire a la qualité d'étudiant.

PÉRIODE PROBATOIRE
Délai pendant lequel aucune garantie n'est due. Seuls les sinistres survenus à l'expiration de cette période probatoire bénéficient pleinement des garanties du présent contrat.

PREMIER TERME IMPAYÉ
Tout loyer, charges comprises, appelé et non réglé totalement ou partiellement avant le dernier jour du mois de son échéance.

PRINCIPE INDEMNITAIRE
L'assurance ne peut être une cause de bénéfice pour l'assuré. Elle ne lui garantit que la réparation de ses pertes réelles.

PROPRIÉTAIRE BAILLEUR
L'assuré, bénéficiaire des garanties.

QUITTANCEMENT
Le montant total du loyer augmenté des provisions pour charges et des taxes éventuelles ou les indemnités d'occupation fixées par le Tribunal sans qu'elles puissent excéder le dernier montant du loyer et charges émis.

RÉSIDENCE PRINCIPALE
Logement occupé au moins 8 mois par an par le locataire sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

SINISTRE
La réalisation de l'évènement susceptible de mettre en jeu la garantie du contrat qui survient après la prise d'effet du contrat et de l'adhésion et avant la résiliation du contrat et de l'adhésion.

SOUSCRIPTEUR
L'Administrateur de Biens, titulaire d'une garantie responsabilité civile professionnelle ainsi que d'une garantie financière, conforme à la Loi Hoguet et d'une carte professionnelle portant la mention « gestion immobilière » en cours de validité, ayant souscrit le présent contrat d'assurance, agissant pour le compte du propriétaire-bailleur lui ayant donné mandat de gestion.
Le Souscripteur prend en charge la gestion des relations avec l'Assureur et reçoit en son nom les éventuelles indemnités versées par ce dernier.
Le Souscripteur reste face à l'Assureur le seul responsable du paiement des cotisations, des déclarations concernant les risques assurés et de l'ensemble des obligations découlant de l'application du présent contrat.

VÉTUSTÉ
Dépréciation de la valeur du bien, causée par l'usage ou le vieillissement, ou correspondant à son obsolescence ou sa désuétude.

Conditions Spéciales

I. Les Conditions de solvabilité

ARTICLE 1. CONDITIONS DE SOLVABILITÉ, AGRÉMENT DU LOCATAIRE

Le Souscripteur doit mettre en oeuvre tous les moyens nécessaires pour s'assurer de la qualité et de la solvabilité des candidats locataires et de leurs cautions éventuelles.
Le Souscripteur s'engage à :
• obtenir toutes les garanties nécessaires concernant la solvabilité du locataire et des cautions éventuelles lors de la conclusion du bail,
• constituer un dossier pour le locataire et pour les cautions éventuelles et obtenir tous les justificatifs correspondants.
Ce dossier est tenu à la disposition de l'Assureur qui pourra le consulter a posteriori.
Le Souscripteur procède lui-même et sous sa responsabilité à l'agrément des locataires. En aucun cas l'Assureur ne peut se substituer aux obligations professionnelles du Souscripteur.
Le bail devra être paraphé sur toutes les pages et signé par tous les locataires dont les revenus sont pris en compte dans le calcul de la solvabilité.

1. A. NOUVEAU LOCATAIRE

a) Définition du nouveau locataire

On entend par « nouveau locataire » tout locataire entré dans les lieux postérieurement à la date de mise en garantie du lot.

b) Taux de solvabilité

La solvabilité du locataire s'apprécie au moment de la signature du contrat de bail.
Pour apprécier la solvabilité du ou des locataires, le montant du loyer mensuel, charges comprises, ne doit pas être supérieur au taux d'effort précisé aux Conditions Particulières.

Le calcul du taux d'effort s'effectue de la façon suivante :
Loyer + provisions sur charges mensuelles / revenu mensuel net permanent imposable en France.

Eléments pris en compte pour le calcul de la solvabilité :

Documents obligatoires dans tous les cas :
• Fiche de renseignements.
• Copie de la carte d'identité en cours de validité ou passeport ou permis de conduire ou carte de séjour en cours de validité.
• Une seule pièce justificative de domicile parmi les suivantes :
- attestation sur l'honneur de l'hébergement indiquant que le candidat à la location réside à son domicile,
- les 3 dernières quittances de loyer ou une attestation du précédent bailleur, ou de son mandataire, indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges,
- attestation d'élection de domicile établissant le lien avec un organisme agréé au titre de l'article L. 264-2 du Code de l'action sociale et des familles,
- dernier avis de taxe foncière ou, à défaut, titre de propriété de la résidence principale,
- en cas de mutation : attestation de mutation.

CDI (Contrat à Durée Indéterminée) :
• Trois derniers bulletins de salaires.
• Contrat de travail ou à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonction envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai.
• Dernier ou avant dernier avis d'imposition sur le revenu.

CDI en période d'essai (le candidat doit déjà être en poste) :
• Les fiches de salaire disponibles des 1, 2 ou 3 derniers mois.
• Contrat de travail ou à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonction envisagée et la durée de la période d'essai.
• Dernier ou avant dernier avis d'imposition sur le revenu.

Gérant salarié (ou autre dirigeant d'entreprise) : Avec au minimum 24 mois d'activité
• Trois derniers bulletins de salaires (si possible).
• Dernier ou avant dernier avis d'imposition sur le revenu.
• Extrait Kbis du Registre du Commerce datant de moins de 3 mois.
• Les deux derniers bilans ou, à défaut, une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivré par un comptable pour les professions non salariées.

CDD de plus de 12 mois restant à effectuer à la date de signature du bail :
• Trois derniers bulletins de salaires.
• Contrat de travail ou de stage ou à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai.
• Dernier ou avant dernier avis d'imposition sur le revenu.

CDD plus de 6 mois et jusqu'à 12 mois restant à effectuer à la date de signature du bail :
Nous pouvons garantir les CDD de moins de 12 mois dans certains cas, mais le dossier devra nous être soumis OBLIGATOIREMENT en joignant les éléments suivants :
• trois derniers bulletins de salaires,
• contrat de travail ou de stage ou à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai,
• dernier ou avant dernier avis d'imposition sur le revenu.

Intérimaires :
Nous pouvons garantir les intérimaires dans certains cas, mais le dossier devra nous être soumis OBLIGATOIREMENT en joignant les éléments suivants :
• justificatifs des missions exécutées au cours des 6 derniers mois,
• pour la mission en cours, contrat de travail ou à défaut, une attestation de l'employeur de moins d'un mois, précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai,
• dernier ou avant dernier avis d'imposition sur le revenu.
La solvabilité sera vérifiée sur les 6 derniers mois d'une part et d'autre part au regard du revenu moyen net mensuel imposable ressortant sur le dernier avis d'imposition.
Si c'est le premier emploi, ou en l'absence de visibilité sur les 6 derniers mois le dossier ne sera pas pris en charge.

Rentiers Nous pouvons garantir les rentiers dans certains cas, mais le dossier devra nous être soumis OBLIGATOIREMENT en joignant les éléments suivants :
• dernier ou avant dernier avis d'imposition sur le revenu,
• justificatif de revenus fonciers, de rentes viagères,
• titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière.
A noter que les rentes non saisissables sont exclues.

Indépendants (gérants non salariés, commerçants, artisans) :
Avec au minimum 24 mois d'activité.
• Dernier ou avant dernier avis d'imposition sur le revenu.
• Une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivré par un comptable pour les professions non salariées.
• Extrait Kbis du Registre du Commerce datant de moins de 3 mois pour une entreprise commerciale ou extrait d'un original du registre des métiers de moins de trois mois pour un artisan ou copie du certificat d'identification de l'INSEE, comportant les numéros d'identification, pour un travailleur indépendant.

Micro-Entreprise (auto-entrepreneur)
Avec au minimum 24 mois d'activité.
Nous pouvons garantir les auto-entrepreneurs dans certains cas, mais le dossier devra nous être soumis OBLIGATOIREMENT en joignant les éléments suivants :
• dernier ou avant dernier avis d'imposition sur le revenu,
• extrait Kbis du Registre du Commerce datant de moins de 3 mois pour une entreprise commerciale ou extrait d'un original du registre des métiers de moins de trois mois pour un artisan ou copie du certificat d'identification de l'INSEE, comportant les numéros d'identification, pour un travailleur indépendant.

Profession Libérale
Avec au minimum 24 mois d'activité.
• Dernier ou avant dernier avis d'imposition sur le revenu.
• Extrait Kbis du Registre du Commerce datant de moins de 3 mois pour une entreprise commerciale ou extrait d'un original du registre des métiers de moins de trois mois pour un artisan ou copie du certificat d'identification de l'INSEE, comportant les numéros d'identification, pour un travailleur indépendant.
• Carte professionnelle en cours de validité.

Retraités
Par dérogation au présent article et aux Conditions Particulières, la solvabilité des locataires retraités est acquise si le montant du loyer et charges mensuels n'excède pas 40 % des revenus nets mensuels permanents imposables en France.

Retraités de + 2 ans :
• dernier ou avant dernier avis d'imposition sur le revenu.
Retraités de - 2 ans :
• justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions et allocations perçues lors des

trois derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits, établis par l'organisme payeur.

Cas particulier des étudiants ou apprentis (caution exigées) :

Constitution du dossier :

- **Pour les étudiants :**
• copie de la carte étudiant ou certificat de scolarité ou attestation d'inscription concernant la période à compter de la date d'effet du bail,
• simulation nominative de la CAF pour l'APL/ALS (si possible).

L'APL/ALS doit être versée directement au Souscripteur

En complément pour les étudiants en stage :
• contrat de stage ou, à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai,
• justificatifs éventuels de versements des indemnités de stage.

En complément pour les apprentis :
• contrat d'apprentissage ou, à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai.

- Pour les garants :
• pour les cautions personnes physiques, une pièce justificative d'identité en cours de validité, comportant la signature du titulaire parmi les documents suivants :
- Carte Nationale d'Identité française ou étrangère,
- Passeport français ou étranger,
- Permis de conduire français ou étranger,
• une seule pièce justificative de domicile parmi les documents suivants : dernière quittance de loyer, facture d'eau, de gaz ou d'électricité de moins de trois mois, attestation d'assurance logement de moins de trois mois, dernier avis de taxe foncière ou, à défaut, titre de propriété de la résidence principale,
• trois derniers bulletins de salaires,
• dernier avis d'imposition sur le revenu ou de non-imposition,
• contrat de travail ou à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonction envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai.
Chaque garant doit répondre aux critères de solvabilité à hauteur du taux de solvabilité prévu aux Conditions Particulières car chaque garant s'engage nommément pour chaque locataire (loi ALUR).

1. Caution personne physique
Elle doit présenter les mêmes justificatifs et le même taux de solvabilité que ceux qui auraient été exigés du locataire :
- l'engagement de caution doit être prévu pour la durée initiale du bail et son renouvellement et être conforme à la législation en vigueur,
- en cas de cautions multiples, chaque engagement de caution doit prévoir une clause de solidarité excluant le bénéfice de discussion et de division.

2. Caution bancaire
La banque doit s'engager pour un montant d'au moins 12 mois de quittancement sur une période minimale de 3 ans.
Pour le calcul du taux d'effort, les revenus des cautions peuvent se cumuler. En revanche, en aucun cas il n'est possible de cumuler les revenus du (des) locataire(s) et de la (des) caution(s).

Cas particulier des colocataires :
En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires et maintien dans les lieux d'un ou plusieurs colocataires, si un nouveau colocataire souhaite entrer dans les lieux, il convient de faire un avenant au bail existant.

Au préalable :
Si le nouveau candidat locataire est étudiant, il devra satisfaire aux conditions de solvabilité ci-dessus tant dans la constitution du dossier que pour l'acte de cautionnement.

Pour tous les autres candidats locataires, le nouveau colocataire devra répondre aux critères de solvabilité nécessaires afin de faire face à sa quote-part du dernier quittancement.

La garantie est acquise aux conditions cumulatives ci-dessous :
• le lot a satisfait dès la prise d'effet de la garantie aux conditions de mise en garantie de l'article 2,
• la solvabilité du nouveau locataire est acquise.

Autres revenus pris en compte en complément du revenu principal :
• l'allocation logement directement versée au Souscripteur, au titre du nouveau logement, sur présentation de l'attestation ou la simulation CAF nominative et précisant l'adresse du bien,
• les prestations versées par la CAF à condition que la période de versement soit égale ou supérieure à 6 mois à compter de la date d'effet du bail et sur présentation de l'attestation,
• la pension alimentaire sur présentation d'une ordonnance de non conciliation ou du jugement,

• la pension de veuvage sur présentation de la notification d'attribution,
• la pension d'invalidité sur présentation de la notification d'attribution,
• les revenus fonciers libérés de tout crédit sur présentation de l'avis d'imposition,
• les allocations chômage à hauteur de 50 % sous réserve que la date de fin de droits soit postérieure à 6 mois à compter de la date d'effet du bail et sur présentation de la notification des droits et en complément d'un contrat à durée indéterminée dans le cadre d'une colocation,
• les commissions versées régulièrement au vu des 3 derniers bulletins de salaire et du dernier avis d'imposition,
• les primes contractuelles récurrentes sur présentation du contrat de travail,
• les contractuels de la fonction publique s'il en ressort une activité régulière sur au moins 6 mois entre la date d'entrée dans les lieux et la fin du contrat de travail sur présentation des 3 derniers bulletins de salaire,
• les assistantes maternelles et employés de maison rémunérés par chèques emploi service s'il en ressort une activité régulière sur les 24 derniers mois sur présentation du dernier avis d'imposition et dernière déclaration de revenus ou fiches de salaire faisant apparaître le cumul annuel,
• les intermittents du spectacle, s'il ressort une activité régulière sur les 24 derniers mois sur présentation du dernier avis d'imposition et de la dernière déclaration de revenus ou des fiches de salaire faisant apparaître le cumul annuel.

Ne sont pas pris en considération dans le calcul de solvabilité :
• les travailleurs non salariés dont l'activité est inférieure à 24 mois,
• les CDD, intérimaires, intermittents dont la durée restant à cour du bail,
• les promesses d'embauche,
• les revenus présentant une saisie sur rémunérations ou un avis à tiers détenteurs,
• les primes occasionnelles,
• les éléments de rémunération tels que les frais de panier, les frais vestimentaires, les indemnités de déplacement,
• les allocations ou prestations de moins de 6 mois,
• et d'une manière générale, tout ce qui ne représente pas le caractère d'un revenu fixe, régulier et permanent.

En cas de non-respect des exigences de l'article 1 et 1A, la garantie ne sera pas accordée.

c) Mise en garantie différée d'un nouveau locataire

Si la qualité du locataire ou si son taux de solvabilité ne sont pas conformes aux dispositions de l'article 1, le lot pourra être mis en garantie au terme d'un délai d'attente de 6 mois.

La garantie est réputée acquise si :
• le locataire n'a pas connu d'incidents de paiement et si le loyer est réglé dans le mois de son échéance,
• le revenu mensuel net permanent doit être supérieur à deux fois le montant mensuel du loyer, charges et taxes éventuelles comprises.

La preuve en est apportée par la fiche comptable du locataire certifiée par le Souscripteur et les éléments de solvabilité prévus à l'article 1.

A défaut, les garanties ne seront pas accordées.

1 B. LOCATAIRE EN PLACE

a) Définition du locataire en place

On entend par « locataire en place » tout locataire présent dans les lieux avant la date de mise en garantie du lot et pour lequel le propriétaire n'a jamais été garanti en assurance Loyers Impayés.

b) Si le bail a pris effet depuis moins de 6 mois

La garantie sera acquise à l'assuré sous réserve que :
• le solde locatif soit à zéro à la mise en garantie du lot,
• le paiement des loyers et charges ait été effectué au mois le mois depuis l'entrée dans les lieux,
• le locataire et sa caution éventuelle satisfont à la solvabilité prévue aux Conditions Particulières et à l'article 1 des Conditions spéciales : Les Conditions de Solvabilité,
• le Souscripteur a en sa possession le dossier complet du locataire et de sa caution éventuelle.

c) Si le bail a pris effet depuis 6 mois ou plus

La garantie sera acquise à l'assuré sous réserve que :
• le solde locatif soit à zéro à la mise en garantie du lot,
• le paiement des loyers et charges ait été effectué au mois le mois depuis l'entrée dans les lieux.

A défaut, la garantie ne sera pas accordée.
Dans tous les cas, ne pourront être mis en garantie les lots pour lesquels les locataires ne sont pas à jour des loyers, charges et taxes éventuelles ou qui ont connus un ou plusieurs incidents de paiement sur les 6 derniers mois, quelle qu'en soit la raison.
Important : les propriétaires assurés dans le cadre du dispositif d'assurance GRL (Garantie des Risques Locatifs) ne pourront pas être

garantis au titre du présent contrat, à l'exception de ceux qui répondent aux conditions ci-après :
• le locataire correspond aux critères de solvabilité prévus à l'article 1 du présent contrat,
• le solde locatif à zéro,
• le locataire est en place depuis plus de 12 mois sans incident de paiement, ni retard de paiement.

1 C. CAS SPÉCIFIQUE REPRISE DE LOTS PRÉCÉDEMMENT GARANTIS PAR UN AUTRE ASSUREUR

En cas de reprise de lots déjà assurés, le Souscripteur pourra les faire entrer dans le présent contrat sous réserve :
• de fournir le listing des lots précédemment assurés,
• que le solde locatif soit inférieur à un mois de quittancement à la date d'adhésion,
• que la date d'adhésion de l'assuré au présent contrat intervienne au plus tard dans le mois qui suit la date de résiliation auprès de l'ancien assureur.
Pour les sinistres « Détériorations Immobilières » consécutifs à un sinistre « Loyers Impayés » garanti par l'Assureur précédent, la garantie « Détériorations Immobilières » est réputée acquise sous réserve que le Souscripteur se soit acquitté du paiement de la cotisation depuis la date du changement d'assureur.
Dans ce cas, seule la garantie « Détériorations Immobilières » sera acquise.
Pour le cas particulier des lots en sinistre « Loyers Impayés » chez l'ancien assureur au moment du transfert et qui se remettent totalement à jour après le transfert, la garantie
« Loyers Impayés » est acquise.

1 D. CAS SPÉCIFIQUE DU LOCATAIRE ASSURÉ DEPUIS PLUS DE 24 MOIS

Pour un locataire en place depuis plus de 24 mois sans aucun incident de paiement précédent le sinistre, les garanties sont accordées sans contrôle de solvabilité.

Conditions spéciales

II. La garantie Loyers Impayés

ARTICLE 1. DÉFINITION DE LA GARANTIE

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait du non-paiement des loyers, charges et taxes récupérables prévus au bail, afférents au bien immobilier dont la gestion est confiée au Souscripteur du contrat et dûment déclaré conformément à l'article 7 des Conditions Générales.

Les pertes pécuniaires garanties :
• les loyers, charges et taxes éventuelles dus par le locataire conformément aux termes du bail,
• les indemnités d'occupation fixées par le Tribunal dans la limite du dernier quittancement émis,
• les frais et honoraires de procédure d'expulsion et de recouvrement,
• les régularisations de charges et taxes d'ordures ménagères quittancées sur les bordereaux de primes au plus tard dans le mois qui suit leur émission au locataire. Et en cas de départ du locataire, les régularisations de charges et taxes d'ordures ménagères devront être présentées au plus tard 12 mois après la sortie du locataire sous réserve que le contrat soit toujours en cours,
• les dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion et facturés par l'huissier de justice (par exemple : remplacement de la porte fracturée et changement de serrure à l'identique),
• et par extension, aux pertes pécuniaires subies en cas d'inoccupation des locaux consécutive :

- ❖ au non-respect du préavis du locataire
- ❖ à un départ furtif
- ❖ à une expulsion consécutive à une action entreprise en application des garanties du présent contrat
- ❖ au décès du locataire

Cette dernière garantie s'exerce pour une durée maximum de 3 mois ou d'un mois en zone tendue à compter de la reprise des lieux et s'achève lors de la signature d'un nouveau bail peu importe la date d'effet de ce dernier.
La garantie, sauf mention expresse aux Conditions Particulières, ne sera pas accordée à des locaux dont le montant des loyers mensuels, charges comprises, est supérieur à 2 300 € (deux mille trois cents Euro).

Ne sont pas couverts :
• le dépôt de garantie impayé,
• les frais d'agence,
• les honoraires de location,
• les clauses pénales,
• les frais de relance,
• les frais d'envoi,
• les frais de rejet bancaire.

ARTICLE 2. PLAFOND ET DURÉE DE LA GARANTIE

L'indemnité de l'Assureur est limitée au plafond et à la durée fixés aux Conditions Particulières du contrat (frais et honoraires compris). Ce plafond s'épuisera au fur et à mesure des indemnités versées et se reconstituera dès récupération des sommes versées par le locataire.

ARTICLE 3. FRANCHISE

Dans tous les cas, la garantie de l'Assureur n'intervient qu'après épuisement du dépôt de garantie.
En cas d'absence ou d'impayé du dépôt de garantie, une franchise sera déduite de l'indemnité versée :
• 1 mois de loyer si le bail a été signé depuis le 10 février 2008,
• 2 mois de loyers si le bail a été signé avant cette même date.

ARTICLE 4. FAIT GÉNÉRATEUR DU SINISTRE

Par fait générateur, il faut entendre le premier jour du premier terme impayé.
Le premier terme impayé se définit comme étant tout loyer, charges comprises, appelé et non réglé totalement ou partiellement dans le mois de son échéance prévue au bail, même si le locataire a procédé à des règlements postérieurs.
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.

Les indemnités sont réduites de 50% lorsque le premier terme impayé intervient moins de 3 mois suivant la prise d'effet des garanties.
L'exclusion de la garantie est totale si l'impayé intervient le premier mois.

ARTICLE 5. EXCLUSIONS

Outre les exclusions générales prévues à l'article 4 des Conditions Générales, sont exclues de la présente garantie les pertes pécuniaires relatives aux points suivants :
• les impayés résultant d'un litige antérieur à la date d'effet du bulletin individuel d'adhésion au contrat,
• le non-paiement du dépôt de garantie par le locataire,
• les locations saisonnières ou temporaires d'une durée inférieure à 12 mois,
• les résidences secondaires,

• les locations en meublés de moins de 9 mois,
• les baux commerciaux,
• les baux ruraux,
• les baux artisanaux,
• les baux portant sur des locaux sous-loués,
• les logements donnés en location à une association,
• les logements de fonction,
• les logements loués à du personnel diplomatique,
• les logements loués par une personne morale, pour y loger des personnes physiques dans le cadre de son activité sociale,
• les locations de garages, emplacements de parking et caves isolés c'est-à-dire lorsque la location de tels locaux accessoires n'est pas rattachée à la location du local à usage d'habitation ou professionnel,
• les baux assurés ou ayant été assurés dans le cadre du dispositif GRL (garantie des risques locatifs et ne répondant pas aux critères de solvabilité de l'article 1 des Conditions Spéciales, sauf mention contraire aux Conditions Particulières,
• 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 biens pour lesquels, le Souscripteur n'a pas de mandat de gestion en cours de validité,
• le non-paiement des loyers dont le montant mensuel excède le plafond prévu aux Conditions Particulières, sauf accord écrit préalable de SERENIS ASSURANCES,
• le non-paiement des loyers, charges et taxes y afférents lorsque ce non-paiement est légitimé ou consécutif à des dispositions d'ordre général prises par une assemblée, un organisme représentant le locataire ou toute juridiction compétente,
• 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,
• les effets d'une grève généralisée sur une commune, un département ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation représentative reconnue,
• un sinistre résultant d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât des eaux, d'un vol, d'une catastrophe naturelle, d'une transformation des locaux ou tout dommage pouvant porter atteinte à la jouissance des locaux par le locataire,
• les dommages et intérêts ou amendes mis à la charge de l'Assuré,
• un locataire ayant la qualité de conjoint, d'ascendant, de descendant, de concubin ou de collatéral du propriétaire,
• une dispense de paiement ou une réduction de loyer accordée par le propriétaire et/ou par les pouvoirs publics ou la législation,
• les frais et dépens, notamment ceux avancés par votre contradicteur et mis à votre charge par une décision de justice (articles 695 et 700 du Code de Procédure Civile, 475-1 du Code de Procédure Pénale…).

ARTICLE 6. OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR

A défaut de paiement par le locataire des loyers dans les délais et formes prévues au bail le Souscripteur doit :

Jour J Date d'exigibilité du loyer (par exemple loyer de janvier exigible le 5 janvier).

J + 20 Envoi d'une relance en lettre simple au(x) locataire(s).

J + 35 Envoi d'une mise en demeure recommandée avec accusé de réception au(x) locataire(s) et au(x)éventuelle(s) caution(s).

J + 45 Si la dette du locataire n'est pas intégralement soldée faire délivrer un commandement de payer par huissier, une dénonce au(x) éventuelle(s) caution(s) et saisine de la CCAPEX.

J + 65 Déclaration du dossier sinistre au service Carences Locatives accompagnée de toutes les pièces prévues à l'article 7 ci-dessous.

En cas de préjudice et sauf cas fortuit ou de force majeure, une déclaration tardive d'un impayé de loyers impliquera les mesures suivantes :
- déclaration comprise entre le 120éme et le 180ème jour du premier terme impayé : réduction de 50% de l'indemnité correspondant au montant des loyers et charges impayés.
- déclaration au-delà du 180ème jour du premier terme impayé : non prise en charge de l'indemnité correspondant au montant des loyers et charges impayés.

Le Souscripteur doit informer régulièrement l'Assureur de l'évolution de la dette et de tout accord pris. Il précisera aussi tout paiement fait entre ses mains postérieurement à la déclaration de sinistre.

La procédure décrite au présent article est diligentée par le Souscripteur. **Toute autre procédure sans l'accord préalable de l'Assureur, hormis le commandement de payer et la dénonce à la caution, ne sera pas prise en charge par l'Assureur.**

CAS PARTICULIER :
Dans les cas où le locataire a donné congé ou a quitté les lieux avant le 45ème jour de la date d'exigibilité du loyer prévu au bail, la délivrance du commandement de payer est inutile et le Souscripteur adressera sa déclaration de sinistre immédiatement.

ARTICLE 7. CONSTITUTION DU DOSSIER SINISTRE

La déclaration de sinistre sera adressée à l'Assureur sur papier libre ou sur imprimé de l'Assureur, et reprendra la date et les circonstances du sinistre ainsi que les pièces suivantes :

• la page « Déclaration de sinistre » dûment complétée,
• la copie du mandat de gestion,
• la copie du bulletin individuel d'adhésion d'assurance signé par le propriétaire,
• la copie du bail de location comprenant la clause résolutoire de plein droit, signé par tous les contractants, y compris par le Souscripteur,
• la copie de la fiche de renseignements du locataire,
• les pièces justificatives prises en compte pour le calcul de la solvabilité du locataire,
• la copie de l'engagement de caution, de la fiche de renseignements de la caution et de ses éléments de solvabilité s'il existe une ou plusieurs cautions,
• la copie du courrier de rappel et de la lettre recommandée de mise en demeure avec accusé de réception, adressée au(x) locataire(s) et à la caution (s'il en existe une),
• la copie de la demande de commandement de payer adressée à l'huissier,
• la copie du commandement de payer, si l'huissier l'a déjà retournée,
• le décompte exact des sommes dues par le locataire au jour de la déclaration (copie du compte du locataire),
• s'il y a lieu, les justificatifs pour les autres sommes mises en compte (solde de charges, taxes d'ordures ménagères, dommages constatés à la sortie...),
• les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou dressés par huissier, s'il existe des dégradations,
• la nouvelle adresse du locataire si celui-ci a quitté les lieux, et adresse de son nouvel employeur, si connues,
• l'attestation de multirisque habitation,
• la copie de tous les documents et courriers utiles à l'instruction du dossier.

Si, sauf cas fortuit ou de force majeure, le Souscripteur ne se conforme pas aux obligations prévues ci-dessus, l'Assureur pourra demander réparation du préjudice que ce manquement lui aura causé.

Si le Souscripteur ou l'Assuré fait de fausses déclarations, exagère le montant des dommages, emploie comme justification des documents inexacts ou utilise de moyens frauduleux, ils perdront pour le sinistre le bénéfice des garanties du contrat.

ARTICLE 8. RÈGLEMENT DES INDEMNITÉS

Le premier règlement de l'Assureur intervient après le 4ème mois avec effet rétroactif au premier terme impayé, déduction faite de tous les acomptes versés par le locataire, par la caution ou par l'organisme allocataire.

Les versements suivants sont effectués trimestriellement par l'Assureur sur présentation d'un compte locataire adressé par le Souscripteur et contre quittance subrogative.

A la sortie du locataire, le dernier versement est effectué sur présentation du décompte définitif.

Sous peine de déchéance de garantie, les indemnités versées à l'Assuré ne doivent jamais être portées au crédit du compte locataire afin de ne pas compromettre les procédures d'expulsion et de recouvrement. En effet, le locataire défaillant reste à devoir l'intégralité de la dette.

Le Souscripteur veillera à la transmission des pièces et des informations à tous les intervenants pour permettre le suivi de la procédure.

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

Dans le cas où le locataire viendrait à verser entre les mains du Souscripteur toute somme déjà payée par l'Assureur au titre de la garantie, celle-ci sera restituée à ce dernier.

Les indemnités ne seront pas dues en cas d'apurement du commandement de payer.

Les frais de procédures seront indemnisés dans le mois suivant la réception des factures.

Si une convention ou une transaction intervient entre l'Assuré, le Souscripteur et le Locataire défaillant sans l'accord préalable de l'Assureur, celle-ci sera inopposable à l'Assureur.
Dans ce cas, et si l'Assureur avait préalablement versé des indemnités, celui se réserve la possibilité de demander le remboursement des sommes versées.

ARTICLE 9. CALENDRIER DE LA PROCÉDURE JUDICIAIRE

J + 35 : lettre recommandée adressée au locataire
J + 45 : le Souscripteur demande le commandement de payer à l'huissier et la saisine CCAPEX
J +65 : le Souscripteur fait la déclaration de sinistre à l'Assureur
Analyse du dossier par l'Assureur.
Si acceptation : assignation en justice demandée par l'Assureur

Info de la préfecture par l'huissier par LR/AR

ARTICLE 10. FIN DE LA GARANTIE

La garantie cesse :

• à la date de remise des clés du locataire,

• à la date de la reprise des lieux par le Souscripteur et/ou l'Assuré, ou lors du PV d'expulsion, ou le cas échéant, à la date de la décision du juge de l'exécution statuant sur le sort des meubles dans la limite de trois mois maximum du quittancement à compter de la saisine du juge de l'exécution,

• au jour du décès du locataire, le bail étant résilié de plein droit,

• à la date de résiliation du mandat de gestion conclu entre l'Assuré et l'Administrateur de Biens,

• en cas de vente du portefeuille ou de changement de Souscripteur, l'Assureur est engagé pour les pertes financières que jusqu'à la date de cession,

• si l'Assuré ou le Souscripteur refuse de faire jouer la clause résolutoire,

• lorsque la dette en principal et frais auront été intégralement réglés par le locataire défaillant,

• lorsque le plafond de garantie mentionné aux Conditions Particulières est atteint,

• lorsqu'une mesure légale ou règlementaire autorise le locataire à ne plus s'acquitter des loyers.

ARTICLE 11. FRAIS DE DÉMÉNAGEMENT

Si, dans le cadre d'un sinistre pris en charge et mettant en jeu la garantie Loyers Impayés, un règlement peut intervenir avec le locataire, dans le but de limiter la période d'impayés, une garantie FRAIS DE DÉMÉNAGEMENT est acquise d'un montant maximum de 2 mois de loyers au bénéfice du locataire, à condition que son déménagement intervienne dans les 4 mois qui suivent le 1er impayé.

Cette garantie s'exerce sans recours contre le locataire.

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

Conditions Spéciales

III. LA GARANTIE DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

ARTICLE 12. DÉFINITION DE LA GARANTIE

L'Assureur prend en charge les dégradations et destructions, aux biens immobiliers exclusivement (à savoir immeubles par nature et par destination tels que définis aux articles 516 et suivants du Code Civil) imputables au locataire et constatées après son départ par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par Huissier.

Sont ainsi pris en charge :

• les frais de réparation consécutifs à toutes les dégradations, destructions et altérations occasionnées par le locataire, sur les biens immobiliers faisant l'objet du bail ainsi que pour les équipements désignés dans le bail dont le preneur a la jouissance exclusive et devenus biens immobiliers par destination,

• les dommages matériels consécutifs à une procédure d'expulsion initiée par l'Assuré ou l'Autorité Publique,

• les frais et honoraires de l'expert qui pourrait éventuellement être missionné,

• les frais d'état des lieux de sortie établi par l'huissier pour moitié, représentant la part du locataire défaillant conformément aux dispositions légales,

• la perte pécuniaire consécutive au temps matériellement nécessaire à la remise en état des locaux impropres à la location à concurrence d'une somme maximale égale à 2 fois le quittancement mensuel et compris dans le plafond de la garantie Détériorations Immobilières. La durée de l'indemnisation représente le nombre de jours d'inoccupation entre la date de réception du dossier complet par l'Assureur et la date de visite de l'expert en ajoutant à cette dernière le nombre de jours prévus par l'expertise pour exécuter les travaux. En l'absence d'expertise, la durée de l'indemnisation sera appréciée par l'Assureur en fonction de la nature des travaux à exécuter.

Les sinistres sont appréciés de manière indépendante par type de garantie pour un même locataire. Ainsi, dans l'hypothèse où un sinistre « Détériorations Immobilières » survient après la prise en charge d'un sinistre « Loyers Impayés », il sera considéré comme un nouveau sinistre dont la date de survenance correspondra à la date de réalisation de l'état des lieux de sortie contradictoire ou du PV de constat.

Un sinistre « Détériorations Immobilières » constaté après la résiliation du présent contrat ne sera pas garanti, même si d'autres sinistres sont en cours pour le même locataire.

ARTICLE 13 : GARANTIE VALEUR A NEUF

La garantie « Détériorations Immobilières » est étendue à la prise en charge de la vétusté, déterminée en application du barème visé en annexe « grille de vétusté ».

Elle est applicable **aux dommages immobiliers couverts par le présent contrat et imputables au locataire, survenus et constatés postérieurement à la date de prise d'effet du présent contrat**.

Le règlement **hors valeur à neuf** se fait à **réception des devis de remise en état.**

Le règlement de **la partie valeur à neuf** se fait à réception des factures qui devront être adressées à l'Assureur au plus tard 6 mois après la survenance du sinistre.

A défaut de factures aucun règlement complémentaire ne pourra intervenir et l'indemnisation se limitera au seul préjudice imputable au locataire vétusté déduite.

L'indemnité détériorations immobilières, valeur à neuf comprise, ne pourra excéder le plafond de garantie prévu aux Conditions Particulières du contrat.

ARTICLE 14. PLAFOND DE GARANTIE

La garantie des dommages matériels ainsi que la garantie des pertes pécuniaires sont acquises à l'Assuré à concurrence d'un montant maximum prévu aux Conditions Particulières du contrat, frais et honoraires compris.

ARTICLE 15. FRANCHISE

En cas d'absence ou d'impayé du dépôt de garantie, une franchise sera déduite de l'indemnité versée :

• 1 mois de loyer si le bail a été signé depuis le 10 février 2008,

• 2 mois de loyers si le bail a été signé avant cette même date.

ARTICLE 16. FAIT GÉNÉRATEUR DU SINISTRE

Par fait générateur, il faut entendre l'évènement à l'origine du sinistre causant le dommage à l'assuré.

Le fait générateur pour la garantie Détériorations Immobilières est constitué à la date d'état des lieux de sortie ou à défaut à la date d'établissement du PV de constat par l'huissier.

Le fait générateur du sinistre doit être postérieur à la date d'effet du présent contrat, et antérieur à sa date de résiliation.

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

ARTICLE 17. IMPUTATION DU DÉPÔT DE GARANTIE

Dans tous les cas, l'Assuré conserve à sa charge une franchise égale au montant du dépôt de garantie, l'Assureur n'interviendra qu'après épuisement du dépôt de garantie.
Le dépôt de garantie est affecté en priorité à la couverture des dépenses occasionnées par le locataire au préjudice du propriétaire et qui ne seraient pas couvertes par les garanties du présent contrat.
Le solde du dépôt de garantie restant après imputation des frais non couverts par le contrat, sera déduit de l'indemnité détériorations immobilières et si le dépôt de garantie n'est pas épuisé, le solde, après cette deuxième imputation, sera déduit de l'indemnité des loyers impayés.

ARTICLE 18. OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR

A l'entrée dans les lieux comme à la sortie, un état des lieux contradictoire ou par Huissier est obligatoire.

18 a. Etat des lieux d'entrée

L'état des lieux d'entrée sert de base à l'application de la garantie.

18 b. Etat des lieux de sortie

Lors du départ du locataire un état des lieux sera établi contradictoirement entre le locataire et le Souscripteur.

Dans le cas où le locataire se fait représenter par une tierce personne lors de l'état des lieux de sortie, une procuration devra être accordée au préalable par le locataire.

En cas de refus manifesté par le locataire à la sortie des lieux, le Souscripteur devra aussitôt adresser au locataire, par lettre recommandée avec AR, une mise en demeure d'avoir à assister à un état des lieux de sortie.
Huit jours après cette mise en demeure restée infructueuse, le Souscripteur fera appel à un Huissier pour établir l'état des lieux de sortie.
En cas de départ furtif du locataire et si sa nouvelle adresse est inconnue, le Souscripteur fera appel directement à un huissier pour établir l'état des lieux de sortie.

En l'absence d'état des lieux d'entrée et de sortie contradictoires ou de constat d'Huissier, l'Assureur sera dégagé de toutes obligations de paiement et de recours du fait des Détériorations Immobilières.

ARTICLE 19. EXCLUSIONS

Outre les exclusions mentionnées à l'Article 5 des Conditions Spéciales, restent exclus :

• les dommages causés à des biens mobiliers, éléments de salle de bain et de cuisine intégrée et en général les éléments d'équipements qui peuvent être enlevés ou démontés sans les détériorer ou sans détériorer leur support,
• les réparations locatives,
• l'usure normale et la vétusté des biens immobiliers et embellissements,
• les frais d'entretien et de nettoyage ainsi que le débarras d'encombrants,
• les frais de remplacement de serrure ainsi que ceux relatifs à l'utilisation des services d'un serrurier, à l'exception de ceux consécutifs à l'exécution d'une décision judiciaire,
• les dommages causés aux espaces verts, aménagements extérieurs, arbres, plantations, éléments de clôture et de fermeture de terrains privatifs, piscine, barbecue abris de jardin, vérandas, équipements électriques extérieurs, etc,
• les dommages résultant de la transformation des locaux, autorisée ou effectuée par le propriétaire,
• les vols y compris d'appareils électriques et électroménagers,
• la dégradation du bien due à l'humidité, à la condensation ou la buée,
• les dommages matériels survenant dans les locaux faisant objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité,
• les dommages couverts par une police multirisques habitation,
• les dommages d'esthétique ou d'entretien de l'immeuble,
• les dommages en cas d'absence d'état des lieux d'entrée et/ou de sortie opposables au locataire.

ARTICLE 20. EXPERTISE

A réception de la déclaration de sinistre complète, l'Assureur notifiera dans les 8 jours qui suivent, au Souscripteur, s'il a l'intention de missionner à ses frais un expert.
Passé le délai de 8 jours et si l'Assureur n'a pas notifié la désignation d'un expert, le Souscripteur pourra commencer les travaux.

Si l'Assureur ne peut faire contrôler et ou faire évaluer les dommages, il peut opposer une déchéance de garantie au Souscripteur ou à l'Assuré.

ARTICLE 21. DÉCLARATION DE SINISTRE

Dès l'établissement de l'état des lieux, si le Souscripteur constate des Détériorations Immobilières d'un montant supérieur au dépôt de garantie :
• dans les 15 jours suivant l'état des lieux de sortie : demande de devis détaillés strictement conformes aux détériorations constatées (pour chaque pièce, murs, sols et plafonds) et établissement d'un décompte liquidatif de sortie détaillé,
• dans les 8 jours du constat : le Souscripteur envoie une sommation au locataire par lettre recommandée avec accusé de réception lui demandant de régler le

montant des réparations, ou d'effectuer par lui-même ou par l'entreprise de son choix, les réparations nécessaires à la remise en état des lieux,
• dans les 20 jours suivant l'envoi des courriers : transmission du dossier de sinistre complet à l'Assureur.

A la réception du dossier sinistre complet, il appartient à l'Assureur de notifier au Souscripteur dans un délai de 8 jours s'il entend missionner à ses frais un expert.

En cas de départ du locataire sans laisser d'adresse, le Souscripteur doit déclarer le sinistre à l'Assureur dans les 10 jours suivant celui où il a pu constater les dommages.

Si le retard dans la déclaration nous a causé un préjudice, l'indemnité pourra être réduite à concurrence de ce préjudice, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions de droit local pour l'Alsace et la Moselle.

ARTICLE 22. CONSTITUTION DU DOSSIER SINISTRE

Le Souscripteur transmettra la copie des pièces suivantes :
• la déclaration de sinistre dûment complétée,
• l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie établis contradictoirement ou dressés par l'huissier,
• les devis ou factures,
• la copie de la lettre de résiliation de bail du locataire,
• le décompte liquidatif de sortie détaillé reprenant les sommes dues par le locataire pour la remise en état des lieux,
• les copies des correspondances échangées (lettres recommandées adressées au locataire…) dont le dernier courrier adressé au locataire reprenant le décompte de la dette,
• la copie du contrat multirisques habitation du locataire,
• les pièces du dossier de location et le mandat de gérance s'ils n'ont pas été transmis dans le cadre d'un dossier déclaré en loyers impayés,
• le bulletin individuel d'adhésion,
• tous les documents ou renseignements sur la situation du locataire qui permettent le recouvrement de la dette.

Si, sauf cas fortuit ou de force majeure, le Souscripteur ne se conforme pas aux obligations prévues ci-dessus, l'Assureur pourra demander réparation du préjudice que ce manquement lui aura causé.

Si le Souscripteur ou l'Assuré fait de fausses déclarations, exagère le montant des dommages, emploie comme justification des documents inexacts ou utilise de moyens frauduleux, ils perdront pour le sinistre le bénéfice des garanties du contrat.

ARTICLE 23. RÈGLEMENT DES INDEMNITÉS

L'Assureur n'interviendra qu'au-delà du dépôt de garantie ou de la franchise prévue aux Conditions Particulières.
Ces dommages seront indemnisés par l'Assureur sur la base des devis HT ou des factures TTC après réfection définitive des locaux à concurrence du montant de garantie, vétusté déduite, calculée selon le barème annexé aux présentes Conditions Spéciales.
Le règlement de la partie valeur à neuf se fait à réception des factures qui devront être adressées à l'Assureur au plus tard 6 mois après la survenance du sinistre.
A défaut de factures aucun règlement complémentaire ne pourra intervenir et l'indemnisation se limitera au seul préjudice imputable au locataire vétusté déduite.

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.

Dans ce cas, et si l'Assureur avait préalablement versé des indemnités, celui-ci se réserve la possibilité de demander le remboursement des sommes versées.

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.

BAREME DE VÉTUSTÉ

Les pourcentages indiqués dans le tableau ci-après correspondent à la valeur du bien résiduel à l'issue de la durée d'occupation et en fonction de l'état du bien au moment de l'entrée dans les lieux.

Appareils sanitaires - plomberie (lavabos, éviers, bidet, baignoire, WC traditionnels)

DURÉE D'OCCUPATION	NEUF	BON ÉTAT	MAUVAIS ÉTAT
< à 10 ans	100 %	80 %	0 %
= à 10 ans et < à 15 ans	90 %	70 %	
= à 15 ans et < à 20 ans	80 %	50 %	
= à 20 ans et < à 25 ans	60 %	30 %	
= à 25 ans et < à 30 ans	40 %	20 %	
au-delà de 30 ans	20 %	10 %	

Persiennes, volets roulants, menuiseries intérieures et extérieures, revêtements de sols et murs (carrelage, parquet et faïences)

DURÉE D'OCCUPATION	NEUF	BON ÉTAT	ÉTAT MOYEN	MAUVAIS ÉTAT
< à 10 ans	100 %	80 %	50 %	0 %
= à 10 ans et < à 15 ans	80 %	70 %	50 %	
= à 15 ans et < à 20 ans	70 %	50 %	10 %	
= à 20 ans et < à 25 ans	60 %	30 %		
= à 25 ans et < à 30 ans	30 %	10 %		
au-delà de 30 ans	10 %			

Peintures - papier peints - moquettes et sols plastiques

DURÉE D'OCCUPATION	NEUF	BON ÉTAT	ÉTAT MOYEN	MAUVAIS ÉTAT
< à 2 ans	100 %	80 %	50 %	0 %
= à 2 ans et < à 4 ans	85 %	50 %	30 %	
= à 4 ans et < à 6 ans	70 %	30 %	10 %	
= à 6 ans et < à 8 ans	50 %	10 %		
= à 8 ans et < à 10 ans	30 %			
au-delà de 10 ans	10 %			

L'état moyen s'entend d'un revêtement de murs défraîchi par la lumière ou la poussière mais non dégradé ou d'un revêtement de sol normalement usé, légèrement défraîchi ou tâché.

Exemple : moquette neuve à l'entrée dans les lieux.

Au départ du locataire, au bout de 18 mois, la moquette est très tâchée et doit être remplacée.

Le locataire supporte la totalité du coût de remplacement.

Si le locataire part au bout de 6 ans, il supporte 50 % du coût du changement, etc...

Meubles sous évier - vasques en résine - vide-ordure individuel - électricité - radiateurs

DURÉE D'OCCUPATION	NEUF	BON ÉTAT	ÉTAT MOYEN	MAUVAIS ÉTAT
< à 5 ans	100 %	80 %	50 %	0 %
= à 5 ans et < à 6 ans	90 %	70 %	40 %	
= à 6 ans et < à 8 ans	80 %	50 %	30 %	
= à 8 ans et < à 10 ans	70 %	30 %	20 %	
= à 10 ans et < à 15 ans	60 %	20 %	10 %	
= à 15 ans et < à 20 ans	40 %	10 %		
au-delà de 20 ans	20 %			

Conditions Spéciales

IV. La garantie Protection Juridique

La gestion de cette garantie est confiée au service Protection Juridique.

ARTICLE 24. DÉFINITION DE LA GARANTIE

En cas de litige garanti, l'Assureur prend en charge dans les conditions prévues au présent contrat, la défense des intérêts de l'Assuré par voie amiable ou voie judiciaire.
L'intervention de l'Assureur comprend :
• la fourniture à l'Assuré de tous conseils et informations utiles à apprécier la portée ou les conséquences du litige, et à rechercher toute solution amiable la plus conforme à ses intérêts,
• la prise en charge des honoraires d'avocat et frais nécessaires au règlement du litige dans les limites prévues aux Conditions Particulières et à l'article 27 des Conditions Spéciales ci-après.

ARTICLE 25. LITIGES COUVERTS PAR LA GARANTIE

Sous réserve des exclusions visées à l'Article 28 ci-après, sont garantis tous les litiges découlant de l'exécution du contrat de location portant sur les locaux assurés désignés au bulletin d'adhésion, opposant l'Assuré aux locataires, lorsque les intérêts en cause dépassent le seuil de déclenchement indiqué aux Conditions Particulières, autres que ceux déjà couverts par le contrat et relevant des dispositions spécifiques applicables aux garanties Loyers Impayés et Détériorations Immobilières.

La garantie s'exerce, notamment dans les cas suivants :
• résiliation abusive du contrat de location par le locataire,
• exercice d'un droit de reprise,
• instance en fixation de loyer,
• usage non conforme à la destination du bien,
• défaut de production d'assurance du locataire.

Ne sont pas couverts par la garantie, les litiges :
• dûs en raison de la défaillance du propriétaire (ou de son mandataire) dans ses obligations,
• nés de la suspension de recouvrement de loyers ou de délais octroyés pour libérer les lieux par mesures légales, réglementaires, judiciaires ou administratives,
• consécutifs à tous sinistres d'impayés de loyers ou de détériorations immobilières ou mobilières ayant fait l'objet d'une déchéance de garantie ou de toute autre refus de prise en charge au titre de l'assurance couvrant ces risques,
• consécutifs à des impayés de loyers dus par un locataire, dans le cadre d'une action concertée de plusieurs locataires occupant un même ensemble immobilier,
• avec des squatters, voisins et tous autres tiers au contrat de location,
• du fait de garde-meubles,
• antérieurs à la date d'effet de la garantie du local assuré faisant l'objet du litige,
• déclarés postérieurement à la date de résiliation judiciaire engagée par l'Assuré et/ou le Souscripteur et relative à ce litige,
• les litiges entre le Souscripteur et l'Assuré.

ARTICLE 26. ÉTENDUE DE LA PRISE EN CHARGE DE L'ASSUREUR

Seuls les consultations et actes de procédure engagés avec l'accord de l'Assureur sont pris en charge.

L'Assureur acquittera directement les frais, émoluments et honoraires de l'avocat que l'Assuré aura choisi, par référence aux honoraires d'usage et dans la limite du plafond fixé aux Conditions Particulières et à l'article 27 des Conditions Spéciales ci-après. **Si le total des frais, honoraires et émoluments de l'avocat est supérieur au plafond de prise en charge, l'excédent restera à la charge de l'Assuré.**

En cas de contestation des honoraires réclamés par l'Avocat de l'Assuré, ce dernier peut saisir le bâtonnier de l'ordre dont l'avocat dépend, afin qu'il rende une décision.

Les actions garanties doivent résulter de l'application de règles de droit et ne pas être atteintes par la prescription.

ARTICLE 27. TABLEAU DE PRISE EN CHARGE DES HONORAIRES

Les montants indiqués ci-après s'entendent hors taxes. Ils comprennent les frais de secrétariat, de déplacement et de photocopies.

Assistance
Assistance à Expertise, Assistance à mesure d'instruction, Représentation devant une commission civile : 310 euros par intervention
Assistance à transaction définitive ayant abouti à un protocole signé par les parties Assistance à médiation ou conciliation ayant abouti et constatée par le juge : Le montant à retenir est celui qui aurait été mené à son terme devant la juridiction concernée.

Ordonnance
Ordonnance en matière gracieuse ou sur requête, Assistance à mesure : 430 euros par ordonnance
Ordonnance de référé : 600 euros par ordonnance

Première instance
(y compris les médiations et conciliations n'ayant pas abouti)
Tribunal d' instance – TI : 600 euros par affaire
Tribunal de grande instance - TGI : 900 euros par affaire
Juge de l'exécution - JEX : 600 euros par affaire
Autres juridictions : 500 euros par affaire

Appel
Toute matière : 950 euros par affaire

Hautes Juridictions
Cour d'assises : 1 400 euros par affaire incluant les conclusions
Cour de cassation et Conseil d'Etat : 2 100 euros par affaire incluant les conclusions

ARTICLE 28. EXCLUSIONS

Outre les exclusions figurant aux articles 5 et 19 des Conditions Spéciales et à l'article 4 des Conditions Générales, ne sont pas pris en charge :
• le coût des consultations ou des actes de procédure réalisés avant la déclaration du sinistre, sans notre accord,
• les frais engagés pour vérifier la réalité de votre préjudice ou en faire la constatation (expertise, photos, constat d'huissier…),
• les amendes et les consignations destinées à en garantir le paiement,
• les sommes mises à la charge de l'Assuré en vertu d'une décision de justice ou d'une transaction au titre du principal et de ses accessoires,
• les frais et dépens, notamment ceux avancés par votre contradicteur et mis à votre charge par une décision de justice (articles 695 et 700 du Code de Procédure Civile, 475-1 du Code de Procédure Pénale…),
• les honoraires de résultat, c'est-à-dire ceux calculés en fonction du résultat obtenu, quel que soit le mandataire,
• les droits proportionnels sollicités par un huissier de justice auprès de l'assuré créancier en vertu de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice,
• si votre avocat doit plaider devant un tribunal où il n'est pas habilité à postuler, les frais de déplacement et les vacations correspondantes et les émoluments du postulant.

ARTICLE 29. DÉCLARATION ET CONSTITUTION DU DOSSIER EN CAS DE SINISTRE

Le Souscripteur doit déclarer par écrit, les litiges à l'Assureur, dans les meilleurs délais dès qu'il en a connaissance, par écrit et lui transmettre tous les éléments prouvant la réalité du litige et du préjudice.

Le Souscripteur doit communiquer au conseil de l'Assuré, sur nos instructions ou à la demande de celui-ci, tous les renseignements ou les justificatifs nécessaires à la représentation des intérêts de l'Assuré. L'Assureur ne répondra pas du retard qui serait imputable dans cette communication.

Si, en cours de procédure, une transaction est envisagée, celle-ci doit préserver les droits à subrogation de l'Assureur.

La déclaration de sinistre devra parvenir à l'Assureur, sous peine de déchéance, dès que vous en aurez connaissance et au plus tard dans un délai de **cinq jours ouvrés**, de préférence par lettre recommandée à l'adresse indiquée aux Conditions Particulières.

La déclaration de sinistre sera adressée à l'Assureur sur papier libre ou sur imprimé de l'Assureur, et reprendra la date et les circonstances du sinistre ainsi que les pièces suivantes :
• la copie du bail comprenant une clause résolutoire de plein droit signé par le ou les locataires et paraphé sur toutes les pages,
• la copie du dossier du locataire constitué conformément à l'Article 1 des Conditions Spéciales : les conditions de solvabilité,
• le mandat de gérance,
• le bulletin individuel d'adhésion ou annexe au mandat confirmant l'adhésion à la garantie,
• tous documents ou informations nécessaires à l'instruction du dossier et permettant le recherche d'une solution rapide du litige.

Le non-respect des obligations énumérées ci-dessus expose le Souscripteur à l'application de la déchéance de garantie lorsque ce manquement nous aura causé un préjudice.

ARTICLE 30. COMMENT LES INISTRES SONT-ILS RÉGLÉS ?

30.1 - Choix de l'Avocat

Lorsque la partie adverse est assistée ou représentée par un avocat, ou lorsqu'une juridiction doit être saisie pour régler le différend, l'assuré a le libre choix de son avocat.
Si l'Assuré préfère, il pourra demander à l'Assureur par écrit de lui proposer l'un de ses avocats correspondants.
En tout état de cause sont pris en charge les honoraires d'un seul avocat par procédure.

30.2 - Conduite de la procédure

L'Assuré et son avocat ont la direction du procès et décident des moyens de procédure et de droit qu'ils estiment utiles de développer (mesures conservatoires, référé, appel, pourvoi).

30.3 - Analyse de l'opportunité

Lorsque l'Assuré exige d'engager ou de soutenir un procès ou d'exercer les voies de recours contre une décision judiciaire et que l'Assureur estime que ces procédures sont dépourvues de chances de succès ou inopportunes, l'Assuré pourra soit exercer lui-même et à ses frais l'action en question, soit soumettre le différend pour avis à un arbitre choisi d'un commun accord.
En cas de désaccord sur la désignation de cet arbitre, celui-ci est nommé par décision du Président du Tribunal de Grande Instance de votre domicile, statuant en référé. Les frais exposés pour la mise en oeuvre de l'arbitrage sont à la charge de l'Assureur, sauf décision contraire du Président du Tribunal de Grande Instance si l'Assuré a mis en oeuvre cette faculté dans des conditions abusives. Si l'Assuré exerce lui-même l'action judiciaire contestée et obtient un résultat plus favorable que celui proposé par l'arbitre ou l'Assureur, l'Assureur remboursera, sur justificatifs, dans la limite des garanties et plafonds de prise en charge, les frais que l'Assuré aura exposés et dont le montant n'aura pas été mis à la charge du contradicteur.

ARTICLE 31. CONFLIT D'INTÉRÊT

En cas de conflit d'intérêt entre l'Assureur et l'Assuré, l'Assuré aura la liberté de choisir un avocat, ou s'il le préfère, il aura la possibilité de saisir une tierce personne désignée selon la même procédure que celle définie à l'article 30.3, « Analyse de l'opportunité ».

ARTICLE 32. SUBROGATION

L'Assureur est subrogé dans les conditions prévues à l'article L121-12 du Code des assurances dans les droits et actions que possède l'Assuré contre ses contradicteurs en remboursement des frais et honoraires, y compris frais d'expertises et frais irrépétibles (art. 700 du Code de procédure civile ou 475.1 du Code de Procédure pénale ou L761.1 du Code de Justice
Administrative) que l'Assureur a pris en charge. Toutefois, l'Assuré est remboursé en priorité à raison des sommes que l'Assureur n'a pas pris en charge et que l'Assuré a acquitté respectivement au titre des dépens et des frais irrépétibles sous réserves de la justification de leur paiement.

ARTICLE 33. AFFECTATION DES SOMMES OBTENUES

Toute somme obtenue en remboursement des frais et honoraires exposés pour le règlement du litige bénéficie en priorité à l'assuré pour les dépenses restées à sa charge et, subsidiairement, à l'assureur, dans la limite des sommes qu'il a engagées.

I. OBJET ET ÉTENDUE DU CONTRAT

ARTICLE 1. OBJET DU CONTRAT

Le contrat a pour objet de garantir les conséquences pécuniaires telles qu'elles sont définies aux Conditions Spéciales et Conditions Particulières, que l'Assuré peut subir en qualité de propriétaire du bien immobilier donné à bail par l'intermédiaire du Souscripteur.

ARTICLE 2. ÉTENDUE TERRITORIALE DES GARANTIES

Les garanties 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, sauf dérogation mentionnée aux Conditions Particulières.

ARTICLE 3. NATURE DE LA LOCATION

Les garanties du présent contrat s'appliquent exclusivement aux locations consenties sur les locaux à usage d'habitation définis au contrat bénéficiant d'un bail conforme à la réglementation en vigueur.

Si, en cours de bail, de nouvelles dispositions législatives, imposaient la modification du contrat de location, la garantie ne serait maintenue que si le contrat était rendu conforme à la loi.

L'Assuré doit respecter l'ensemble des obligations légales à sa charge en matière d'entretien des locaux loués, d'urbanisme et de salubrité conformément au Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 4. EXCLUSIONS GÉNÉRALES

Sont exclus de l'application des garanties du présent contrat :

- **le non-respect par le propriétaire ou par son mandataire, des obligations découlant du bail et de la réglementation en vigueur à l'égard du locataire,**
- **les lots non conformes à la législation en vigueur ou ne répondant pas aux normes d'habitabilité permettant leur mise en location,**
- **les dommages causés intentionnellement par le Souscripteur, le propriétaire du lot assuré ou avec leur complicité,**
- **les dommages occasionnés par la guerre étrangère ou civile ; il appartiendra à l'Assuré ou son représentant de prouver que le sinistre résulte d'un fait non causé par la guerre étrangère et civile,**
- **les dommages dus à des tremblements de terre, éruptions volcaniques, inondations, raz de marée et autres cataclysmes,**
- **les dommages, ou l'aggravation des dommages, causés par des armes, engins et tout combustible nucléaire, produit ou déchet radioactif ou par toute autre source de rayonnements ionisants.**

II. VIE DU CONTRAT ET DES ADHÉSIONS

ARTICLE 5. FORMATION, DURÉE ET RÉSILIATION

5.1 - Formation, durée et résiliation du contrat

Le contrat est parfait dès l'accord des parties. Sa garantie vous est acquise à compter de la date d'effet indiquée aux Conditions Particulières. Ces mêmes dispositions s'appliquent à tout avenant au contrat.

Le contrat est souscrit pour une durée d'un an.

A son expiration, il est reconduit automatiquement d'année en année, sauf dénonciation par l'une des parties par lettre recommandée ou par envoi recommandé électronique, 2 mois au moins avant l'échéance annuelle.

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

La résiliation du contrat pour quelque cause que ce soit entraînera de plein droit la résiliation des garanties souscrites pour les Assurés propriétaires, à charge pour le Souscripteur de les informer.

Le contrat sera alimenté par les lots qui auront fait l'objet d'une demande écrite datée et signée par le propriétaire et pour lesquels l'Assureur réceptionnera aux échéances prévues, le bordereau des lots garantis et la cotisation correspondante.

5.2 - Mise en garantie et fin de garantie pour les lots assurés

L'Assuré bénéficie des garanties sur simple demande au moyen de tout document écrit, daté et signé par ce dernier attestant de sa volonté d'adhérer au contrat (mandat, bulletin d'adhésion, coupon réponse, etc).

L'Administrateur de Biens agissant au nom et pour le compte de ses mandants s'engage à :

• remettre une notice d'information avant toute adhésion et à tenir à la disposition de ces derniers un exemplaire des documents contractuels applicables aux adhésions et aux garanties souscrites,
• informer ces derniers de toute modification des conditions de garanties ou de tarifs applicables au contrat collectif ou de toute cessation des garanties et des adhésions en cas de résiliation du contrat collectif.

Les garanties prennent effet au plus tôt le 1er jour du mois qui suit la demande d'adhésion de l'Assuré, sous réserve que le lot soit quittancé et que la cotisation soit réglée à l'Assureur pour la période correspondante.

La cessation des garanties du lot ne peut intervenir que dans les cas suivants :
• perte du mandat de gérance par le Souscripteur, les garanties cessent à la date de résiliation de mandat y compris pour les sinistres en cours.
• décision écrite du propriétaire bailleur manifestant sa volonté de ne plus bénéficier des garanties, dans cette hypothèse, l'Assureur stoppera sa garantie à la date de résiliation demandée par le propriétaire ainsi que toute action de procédure engagée à l'encontre du locataire défaillant.

ARTICLE 6. RÉSILIATION

6.1. Quand la résiliation peut-elle intervenir ?

6.1.1. Par le Souscripteur ou par l'Assureur

A – Chaque année à la date d'échéance principale moyennant un préavis de 2 mois.
B – En cas de survenance d'un des évènements prévus à l'Article L 113-16 du Code des assurances (changement de domicile, changement de profession, retraite professionnelle ou cessation définitive d'activité professionnelle) lorsque le contrat a pour objet la garantie de risques en relation directe avec la situation antérieure, qui ne se retrouvent pas dans la situation nouvelle.

La demande de résiliation doit intervenir dans les trois mois qui suivent la date de l'évènement par lettre recommandée ou envoi recommandé électronique avec demande d'avis de réception. Elle prend effet un mois après réception de la notification par l'autre partie.

6.1.2. Par l'Assureur

Après sinistre, le Souscripteur ayant alors le droit de résilier les autres contrats souscrits par lui auprès de l'Assureur, dans le délai d'un mois à compter de la notification par l'Assureur
(Article R 113-10 du Code des assurances).

En cas de non-paiement des cotisations par l'Assuré ou son représentant (Article L 113-3 du Code des assurances).
En cas d'aggravation du risque (Article L 113-4 du Code des assurances).
En cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque à la souscription ou en cours de contrat (Article L 113-9 du Code des assurances).
En cas de changement de Souscripteur.

6.1.3. De plein droit

En cas de cession des biens assurés.
En cas de perte totale des biens assurés résultant d'un évènement non garanti.
En cas de réquisition de propriété des biens assurés.
En cas de retrait de l'agrément de l'Assureur (Articles L 326-1, 326-2, 326-12 du Code des assurances).

6.2. Les modalités de résiliation

La résiliation par le Souscripteur peut se faire, soit par lettre recommandée ou par envoi recommandé électronique avec accusé de réception, soit par déclaration faite contre récépissé au siège de l'Assureur, soit par acte extra judiciaire.

Lorsqu'elle est mise en oeuvre par l'Assureur, la résiliation doit être notifiée par lettre recommandée adressée à la dernière adresse connue du Souscripteur. Hormis le cas de résiliation pour non-paiement de cotisation, le délai de préavis court à compter de la date du cachet de la poste de la lettre recommandée.

ARTICLE 7. DÉCLARATION DES LOTS À ASSURER

Le Souscripteur est seul responsable de la mise en garantie des lots conformément aux dispositions ci-après.

A cet effet, le Souscripteur adressera au plus tard dans les dix jours qui suivent le dernier jour de chaque mois, le bordereau des lots garantis.

Les bordereaux des lots garantis indiqueront :
• identité du propriétaire,
• identité du locataire,
• adresse du lot,
• montant du quittancement durant le mois écoulé,
• montant de la cotisation d'assurance correspondant au quittancement afin de bénéficier des garanties du présent contrat.

En cas de mise en garantie erronée d'un lot, la cotisation versée à tort reste acquise à l'Assureur.

A défaut de transmission du bordereau des lots à garantir, la garantie ne sera pas accordée pour la période correspondante et l'Assureur pourra par lettre

recommandée, mettre en demeure le Souscripteur de satisfaire à cette obligation.
Si passé ce délai, le bordereau n'est pas transmis, l'Assureur émettra une cotisation forfaitaire correspondant au montant de la dernière cotisation émise majorée de 50 %. Dans ce cas la facilité de paiement prévue aux Conditions Particulières est annulée.

ARTICLE 8. PAIEMENT DE LA COTISATION

8.1. - Calcul et paiement

La cotisation annuelle est calculée suivant un pourcentage fixé aux Conditions Particulières appliqué au montant du loyer, charges et taxes annuels.
Toute somme réclamée ponctuellement au locataire à titre de charges ou taxes, devra également faire l'objet d'un paiement de cotisation, au plus tard le mois suivant son appel au locataire
Le Souscripteur est seul responsable du paiement de la cotisation à l'Assureur.
La cotisation est payable annuellement au siège de l'Assureur.
Toutefois, moyennant mention aux Conditions Particulières, son paiement peut être fractionné par période mensuelle ou trimestrielle. Ce fractionnement n'est qu'une facilité de paiement accordée par l'Assureur.

8.2. - Conséquences du retard du paiement de la cotisation

Si vous ne réglez pas votre cotisation ou fraction de cotisation dans les dix jours suivant son échéance, nous pouvons adresser à votre dernier domicile connu, sous pli recommandé, une lettre de mise en demeure qui prévoit, si vous ne nous avez pas réglé entre-temps :
• **une suspension de vos garanties, TRENTE JOURS après l'envoi de cette lettre,**
• **la résiliation de votre contrat DIX JOURS après l'expiration de ce délai de trente jours.**
L'envoi de cette mise en demeure est indépendant de notre droit de poursuivre l'exécution du contrat en justice. Si vous payez la cotisation due avant que votre contrat ne soit résilié, vos garanties reprendront leurs effets le lendemain à midi du jour du paiement.
En cas de non-paiement d'une prime ou fraction de prime dans les délais, l'intégralité de la prime annuelle devient immédiatement exigible à titre de clause pénale et nous poursuivrons le recouvrement de ces sommes. Le paiement de cette pénalité, une fois la résiliation prononcée par nous, ne remet pas pour autant les garanties en place.

Au cas où la prime annuelle a été fractionnée, toutes les fractions non encore payées de l'année d'assurance en cours deviendront automatiquement exigibles après l'envoi de la lettre de mise en demeure vous notifiant la suppression du fractionnement (Article L.113-3 du Code des assurances). Les sommes non payées à bonne date porteront intérêt au taux légal à compter de la date de la mise en demeure restée infructueuse.

III. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 9. PRESCRIPTION

La prescription est la date ou la période au-delà de laquelle aucune réclamation n'est plus recevable.
Elle est régie par les règles ci-dessous, édictées par le Code des assurances, lesquelles ne peuvent être modifiées, même d'un commun accord, par les parties au contrat d'assurance.

Aux termes de l'article L.114-1 du Code des assurances, « Toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance.

Toutefois, ce délai ne court :

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

2. En cas de sinistre, que du jour ou les intéressés en ont eu connaissance, s'ils prouvent qu'ils l'ont ignoré jusque-là.

Quand l'action de l'assuré contre l'Assureur a pour cause le recours d'un tiers, le délai de la prescription ne court que du jour ou ce tiers a exercé une action en justice contre l'assuré ou a été indemnisé par ce dernier. »

Aux termes de l'article L.114-2 du Code, « La prescription est interrompue par une des causes ordinaires d'interruption de la prescription et par la désignation d'experts à la suite d'un sinistre. L'interruption de la prescription de l'action peut, en outre, résulter de l'envoi d'une lettre recommandée ou d'un envoi recommandé électronique avec accusé de réception adressé 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. »

Les causes d'interruption ordinaires sont les suivantes :
• toute assignation ou citation en justice, même en référé,
• tout acte d'exécution forcée,

• toute reconnaissance par l'Assureur du droit à garantie de l'assuré,
• toute reconnaissance de dette de l'assuré envers l'Assureur,
• une mesure conservatoire prise en application du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 10. DÉCLARATIONS

10.1. A la souscription

Les garanties sont accordées sur la base des déclarations faites par le Souscripteur sur la proposition ou le questionnaire qui doit être rempli lors de la demande de garantie.

10.2. En cours de contrat

Le Souscripteur doit déclarer à l'Assureur toutes les circonstances nouvelles qui ont pour conséquence, soit d'aggraver les risques, soit d'en créer de nouveaux et rendant, de ce fait, inexactes ou caduques les déclarations faites pour l'émission du contrat.

Sous peine des sanctions prévues ci-dessous, l'Assuré doit faire cette déclaration par lettre recommandée ou par envoi recommandé électronique, adressés à l'Assureur dans un délai de quinze jours à partir du moment où il en a eu connaissance. Lorsque les circonstances nouvelles constituent une aggravation de risque (au sens de l'article L 113-4 du Code des assurances) l'Assureur peut :
• soit résilier le contrat moyennant préavis de dix jours,
• soit proposer un nouveau montant des cotisations.

Dans ce dernier cas, le Souscripteur dispose de 30 jours pour répondre et accepter le nouveau tarif. Passé ce délai, l'Assureur peut résilier le contrat par lettre recommandée avec un préavis de 10 jours.

10.3. Sanctions

Le contrat est établi sur la base de vos déclarations. **Vous êtes tenu de répondre exactement à toutes les questions qui vous sont posées et de déclarer, en cours de contrat, les circonstances qui ont pour conséquence soit d'aggraver les risques, soit d'en créer de nouveaux et rendent de ce fait inexactes ou caduques les réponses faites à l'Assureur** (art. L. 113-2 du Code des assurances).

Toute réticence, fausse déclaration, omission ou inexactitude, dans les déclarations à la souscription ainsi qu'en cours de vie du contrat, selon qu'elle est intentionnelle ou non, peut nous amener à prendre les sanctions ci-dessous :
• toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle entraîne la nullité du contrat, conformément aux dispositions de l'article L. 113-8 du Code des assurances (le contrat est considéré comme n'ayant jamais existé),
• toute omission ou inexactitude non intentionnelle dans les déclarations entraîne l'application de l'article L. 113-9 du Code des assurances (réduction de l'indemnité en cas de sinistre, en proportion des cotisations payées par rapport aux cotisations qui auraient été dues si les risques avaient été exactement et complètement déclarés).
Si, dans le cadre d'un sinistre, vous faites une ou plusieurs fausses déclarations ou exagérez le montant des frais, employez comme justification des documents inexacts ou usez de moyens frauduleux, vous perdez pour ce sinistre le bénéfice des garanties du contrat.

Toute somme indûment versée fera l'objet d'une action aux fins de remboursement, et le cas échéant de suites judiciaires.

ARTICLE 11. PLURALITÉ D'ASSURANCES

Si les risques garantis 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.

ARTICLE 12. VARIATION DU TARIF

Si, pour des raisons de caractère technique, l'Assureur est amené à augmenter le niveau tarifaire des risques garantis par le présent contrat, la cotisation sera modifiée à partir de la première échéance annuelle qui suit la date de mise en vigueur du nouveau tarif.

Le Souscripteur aura alors le droit de résilier le contrat par lettre recommandée, adressée à l'Assureur dans les trente jours qui suivent celui où il aura eu connaissance de la majoration tarifaire.

La résiliation prendra effet un mois après la réception par l'Assureur de la lettre recommandée.

Le Souscripteur restera redevable de la portion de cotisation, calculée d'après le tarif précédent, correspondant au temps écoulé entre la date d'échéance normale de la cotisation et la date d'effet de la résiliation.

A défaut de résiliation, la nouvelle cotisation sera réputée acceptée par le Souscripteur.

ARTICLE 13. SUBROGATION

L'Assureur est subrogé, jusqu'à concurrence de l'indemnité payé par lui, dans les droits et actions de l'Assuré contre le locataire défaillant ainsi que contre les cautions éventuelles.
Si la subrogation de l'Assureur ne peut plus s'effectuer, du fait du Souscripteur ou du propriétaire, l'Assureur est déchargé de ses obligations envers l'Assuré dans la mesure où cette subrogation aurait pu s'exercer.

Informations Légales

Communication d'informations par voie électronique

Si vous avez communiqué à votre interlocuteur habituel une adresse électronique ayant fait l'objet d'une vérification préalable par celui-ci, nous utiliserons cette adresse pour la poursuite de nos relations afin de vous adresser certaines informations ou documents relatifs à votre contrat. Vous disposez du droit de vous opposer, à tout moment, par tout moyen et sans frais, à l'utilisation d'un support durable autre que le papier et pouvez demander qu'un support papier soit utilisé de façon exclusive pour la poursuite de nos relations.

Réclamation

En cas de difficulté dans l'application ou l'interprétation du contrat, consultez d'abord votre interlocuteur habituel. Si sa réponse ne vous satisfait pas, vous pouvez adresser votre réclamation au :
Responsable des Relations Consommateurs
SERENIS ASSURANCES
25, rue du Docteur Henri Abel
26000 VALENCE
Une réponse vous sera apportée dans le plus bref délai, lequel ne saurait excéder deux mois sauf circonstances exceptionnelles qui vous seraient alors exposées.

Médiation

Dans l'éventualité d'une persistance de la difficulté ou du différend, le Médiateur de l'Assurance peut être saisi de la réclamation d'un particulier. Exerçant sa mission en toute indépendance, le Médiateur ne peut intervenir qu'après épuisement des procédures internes de règlement des litiges opposant un particulier à l'Assureur et réponse définitive de l'Assureur et à la condition qu'aucune action contentieuse n'ait été engagée. Seuls les litiges opposant un particulier à l'Assureur sont de la compétence du Médiateur. Après avoir instruit le dossier, le Médiateur rend un avis motivé dans les trois mois. Cet avis ne lie pas les parties. Pour de plus amples informations, nous vous invitons à consulter la Charte de la Médiation de l'Assurance sur le site de l'association « La Médiation de l'Assurance ».
Vous pouvez présenter votre réclamation à l'adresse suivante : www.mediation-assurance.org ou par voie postale à :
La Médiation de l'Assurance, TSA 50110, 75441 Paris Cedex 09

Autorité de Contrôle

SERENIS ASSURANCES, entreprise régie par le Code des assurances, relevant du contrôle de :
Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution
4 place de Budapest CS 92459
75436 PARIS CEDEX

Vos données personnelles

1. Le traitement de vos données personnelles

1.1. Pourquoi traitons-nous vos données personnelles ?

La collecte et le traitement de vos données personnelles sont tout d'abord nécessaires à l'analyse de vos besoins en matière d'assurance, à l'évaluation des risques, à la tarification, à la mise en place, puis à l'exécution du contrat.
Certains traitements sont ensuite nécessaires au respect d'obligations légales, ce qui s'entend essentiellement de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou, le cas échéant, la lutte contre l'évasion fiscale ou la gestion des contrats d'assurance vie non réclamés.
Un traitement est aussi effectué à des fins de lutte contre la fraude à l'assurance. Ce traitement est opéré dans l'intérêt légitime de l'assureur et de la protection de la communauté des assurés. Il est précisé qu'une fraude avérée pourra conduire à l'inscription sur une liste de personnes présentant un risque de fraude et que cette inscription pourra bloquer toute entrée en relation contractuelle avec l'assureur pendant cinq ans.
Enfin, vos données peuvent être utilisées, avec votre accord, en vue de vous proposer des produits et services complémentaires.

1.2. A qui vos données peuvent-elles être transmises ?

Vos données personnelles peuvent être adressées à nos éventuels sous-traitants, prestataires, mandataires, réassureurs et coassureurs, fonds de garantie, organismes professionnels, autorités et organismes publics, en vue de la gestion et de l'exécution de votre contrat et de la délivrance des prestations et du respect d'obligations légales ou règlementaires.

Les données relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et les données relatives à la lutte contre la fraude sont partagées avec les entités de notre groupe et les personnes concernées, dans le strict respect de la législation.
Vos données d'identification, vos coordonnées et les informations permettant de mesurer votre appétence à de nouveaux produits pourront être mises à disposition des entités de notre Groupe, ainsi qu'à nos sous-traitants, à des distributeurs externes et partenaires commerciaux en vue de vous proposer de nouveaux produits et services.
Vos données personnelles peuvent être traitées en dehors de l'Union européenne, mais uniquement pour les finalités décrites ci-dessus au 1.1. Si la législation de l'État de destination des données ne garantit pas un niveau de protection jugé comme équivalent par la Commission européenne à celui en vigueur dans l'Union, l'assureur exigera des garanties complémentaires conformément à ce qui est prévu par la réglementation en vigueur.

1.3. Quelles précautions prenons-nous pour traiter vos données de santé ?

Les données de santé sont traitées par du personnel spécialement sensibilisé à la confidentialité de ces données.
Elles font l'objet d'une sécurité informatique renforcée.

1.4. Combien de temps vos données seront-elles conservées ?

En l'absence de conclusion de contrat vos données seront conservées pour une durée de 3 ans. Vos données seront conservées pour la durée du contrat, augmentée de la prescription liée à toutes les actions découlant directement ou indirectement de l'adhésion. En cas de sinistre ou de litige, la durée de conservation est prorogée aussi longtemps que cette situation nécessitera le recours aux informations personnelles vous concernant et jusqu'à écoulement de la prescription de toutes les actions y attachées. En tout état de cause, lorsqu'une obligation légale ou réglementaire nous impose de pouvoir disposer des informations personnelles vous concernant, celles-ci pourront être conservées aussi longtemps que cette obligation s'impose à nous.

2. Les droits dont vous disposez

2.1. De quels droits disposez-vous ?

Vous disposez, s'agissant de vos données personnelles, d'un droit d'accès, de mise à jour, de rectification, d'opposition pour motif légitime, de limitation et de portabilité. Vous pouvez en outre vous opposer, à tout moment et gratuitement, à l'utilisation de vos données à des fins de prospection commerciale.

2.2. Comment pouvez-vous les faire valoir ?

Pour l'exercice de vos droits, il convient d'adresser une demande au Délégué à la Protection des Données à l'adresse suivante : 63 chemin Antoine Pardon 69814 TASSIN CEDEX.

2.3. En cas de difficulté

En cas de difficulté relative au traitement de vos informations personnelles, vous pouvez adresser votre réclamation à l'attention du Délégué à la Protection des Données de votre assureur à l'adresse suivante : 63 chemin Antoine Pardon 69814 TASSIN CEDEX.
En cas de difficulté persistante, vous pouvez porter votre demande auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL) – 3 Place de Fontenoy – TSA 80715 – 75334 PARIS CEDEX 07.

Loi applicable

La loi applicable au contrat et à la relation précontractuelle est la loi française, y compris les dispositions impératives applicables aux départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle et sous réserve, pour les risques situés dans la Principauté de Monaco, des dispositions impératives de la loi monégasque. Toute relation entre les parties se fait en langue française, ce que chaque partie accepte expressément.

Références aux dispositions législatives et réglementaires

Toutes les références à des dispositions législatives ou réglementaires contenues dans le présent document ou dans les documents auxquels il renvoie concernent des textes en vigueur au moment de leur rédaction. Dans l'hypothèse où les références de ces textes auraient été modifiées au moment de la souscription du contrat ou ultérieurement, les Parties conviennent qu'elles seront remplacées par celles des nouveaux textes de même contenu venant en substitution

Faculté de renonciation

L'Assuré dispose de la faculté de renoncer au contrat lorsqu'il a été conclu à la suite d'une opération de démarchage ou dans les conditions d'une vente à distance.

L'article L 112-9 alinéa 1 du Code des assurances énonce notamment :
« I. – Toute personne physique qui fait l'objet d'un démarchage à son domicile, à sa résidence ou à son lieu de travail, même à sa demande, et qui signe dans ce cadre une proposition d'assurance ou un contrat à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale ou professionnelle, a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée ou par

envoi recommandé électronique avec demande d'avis de réception pendant le délai de quatorze jours calendaires révolus à compter du jour de la conclusion du contrat, sans avoir à justifier de motifs ni à supporter de pénalités. »
Ce droit est reconnu à l'Assuré pendant un délai de 14 jours calendaires révolus.
Ce délai commence à courir à compter du jour :
• de la conclusion du contrat,
• de la réception des informations obligatoires et conditions contractuelles si cette date est postérieure, et expire le dernier jour à 24h00.

Afin de renoncer au contrat, il convient d'adresser à l'Assureur, à l'adresse figurant sur les Conditions Particulières ou votre dernier avis d'échéance, une lettre recommandée ou un envoi recommandé électronique avec demande d'avis de réception suivant modèle ci-dessous :

« Je soussigné [nom, prénom] demeurant [adresse de l'Assuré] déclare renoncer au contrat d'assurance n° [numéro de contrat figurant sur les Conditions Particulières du contrat] auquel j'avais souscrit le [date de la souscription] par l'intermédiaire de [nom et adresse de l'intermédiaire ayant commercialisé le contrat].
[Date] [Signature de l'Assuré] ».

La renonciation entraîne résiliation du contrat à compter de la date de réception de la lettre recommandée ou de l'envoi recommandé électronique.
En cas de renonciation, l'Assuré n'est tenu qu'au paiement de la partie de cotisation correspondante à la période pendant laquelle le risque a couru, cette période étant calculée jusqu'à la date de la résiliation.

Mention de la faculté d'opposition au démarchage téléphonique

Vous avez la faculté de vous inscrire gratuitement sur la liste nationale d'opposition au démarchage téléphonique. Cette inscription entraînera l'interdiction pour tout professionnel et tout intermédiaire agissant pour son compte, de vous démarcher téléphoniquement, sauf en cas de relations contractuelles préexistantes. En votre qualité de client, cette inscription ne fera pas obstacle à l'utilisation de vos coordonnées téléphoniques pour vous présenter une offre ou une nouveauté sur nos produits ou services.

Non cumul de la garantie des loyers impayés et d'une caution

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989, article 22-1 (modifié par loi n° 2014-366 du 24 mars 2014)
Le cautionnement ne peut pas être demandé, à peine de nullité, par un bailleur qui a souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives du locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti.
Cette disposition ne s'applique pas au dépôt de garantie mentionné à l'article 22.

Si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le cautionnement ne peut être demandé que :
• s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat,
• ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.

Lorsqu'un cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre d'un contrat de location conclu en application du présent titre est exigé par le bailleur, celui-ci ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.