

CONDITIONS SPECIALES
LOYERS IMPAYES
(IL 01)

SPECIAL ADHERENTS SNPI



Société de Courtage d'Assurances

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

asseris@asseris.fr / www.asseris.fr

proposées par



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

Conditions spéciales

I. 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 exclus 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 dénoncé 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 120^{ème} et le 180^{ème} jour du premier terme impayé : réduction de 50% de l'indemnité correspondant au montant des loyers et charges impayés.
- déclaration au-delà du 180^{ème} 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 dénoncé 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 45^e 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.

Le non-respect de l'une ou l'autre des dispositions prévues à l'Article 6 et 7 ci-dessus, expose le Souscripteur à une réduction de garantie. La réduction sera proportionnelle au préjudice que le retard aura entraîné.

ARTICLE 8. RÈGLEMENT DES INDEMNITÉS

Le premier règlement de l'Assureur intervient après le 4^e 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 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 réglementaire 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 1^{er} impayé. Cette garantie s'exerce sans recours contre le locataire.

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