

[IMMOBILIER]  
ENTREPRISE



# GLI Performance

Conditions Générales



L'assurance n'est plus ce qu'elle était.

# Conditions générales

## SOMMAIRE

[ GLI PERFORMANCE ]

PRÉAMBULE .....	4
LES GARANTIES DU CONTRAT .....	4
LOYERS IMPAYÉS .....	4
CHAPITRE I – CE QUI EST GARANTI .....	4
CHAPITRE II – MONTANT .....	4
CHAPITRE III – CE QUI N’EST PAS GARANTI .....	4
CHAPITRE IV – EN CAS DE SINISTRE .....	5
1) OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR .....	5
2) VERSEMENT DES INDEMNITÉS .....	5
RECONSTITUTION DU PRÉAVIS .....	6
CHAPITRE I – CE QUI EST GARANTI .....	6
CHAPITRE II – MONTANT .....	6
CHAPITRE III – CE QUI N’EST PAS GARANTI .....	6
CHAPITRE IV – EN CAS DE SINISTRE .....	6
1) OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR .....	6
2) VERSEMENT DES INDEMNITÉS .....	7
DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES .....	7
CHAPITRE I – CE QUI EST GARANTI .....	7
CHAPITRE II – MONTANT .....	7
CHAPITRE III – CE QUI N’EST PAS GARANTI .....	7
CHAPITRE IV – EN CAS DE SINISTRE .....	8
1) OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR .....	8
2) CALCUL DES INDEMNITÉS .....	8
3) VERSEMENT DES INDEMNITÉS .....	8
FRAIS DE CONTENTIEUX .....	09
CHAPITRE I – CE QUI EST GARANTI .....	09
CHAPITRE II – MONTANT .....	09
CHAPITRE III – CE QUI N’EST PAS GARANTI .....	09
CHAPITRE IV – EN CAS DE SINISTRE .....	09
PROTECTION JURIDIQUE .....	09
CHAPITRE I – CE QUI EST GARANTI .....	09
CHAPITRE II – MONTANT .....	09
CHAPITRE III – CE QUI N’EST PAS GARANTI .....	09
CHAPITRE IV – EN CAS DE SINISTRE .....	10
1) OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR .....	10
2) OBLIGATIONS DE L’ASSUREUR .....	10
3) VERSEMENT DE L’INDEMNITÉ .....	10
OPTION .....	10
VACANCE LOCATIVE .....	10
CHAPITRE I – CE QUI EST GARANTI .....	10
1) OBJET DE LA GARANTIE .....	10
2) CONDITION DE MISE EN OEUVRE DE LA GARANTIE .....	10
3) PÉRIODE D’INDEMNISATION – DÉLAI D’ATTENTE .....	11
CHAPITRE II – MONTANT .....	11
CHAPITRE III – CE QUI N’EST PAS GARANTI .....	11
CHAPITRE IV – EN CAS DE SINISTRE .....	11
1) OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR .....	11
2) VERSEMENT DE L’INDEMNITÉ .....	11
EXCLUSIONS COMMUNES AUX GARANTIES ET OPTION .....	12

<b>FONCTIONNEMENT DES GARANTIES ET OPTION</b> .....	<b>12</b>
<b>CONDITIONS DE MISE EN GARANTIE</b> .....	<b>12</b>
CHAPITRE I – DÉCLARATION DES BIENS GARANTIS .....	12
CHAPITRE II – CALCUL ET DÉDUCTIBILITÉ DE LA COTISATION .....	12
CHAPITRE III – SOLVABILITÉ DES LOCATAIRES .....	13
1) LE DOSSIER DE LOCATION .....	13
2) VÉRIFICATION DE LA SOLVABILITÉ .....	14
3) LES LOCATAIRES DÉJÀ EN PLACE DEPUIS 6 MOIS OU PLUS À LA DATE D'EFFET DES GARANTIES .....	14
4) PROPRIÉTAIRES PRÉCÉDEMMENT ASSURÉS AUPRÈS D'UN AUTRE ASSUREUR .....	15
CHAPITRE IV – DURÉE DES GARANTIES POUR CHAQUE BIEN GARANTI .....	15
1) PRISE D'EFFET .....	15
2) CESSATION .....	15
3) MAINTIEN DES GARANTIES APRÈS RÉSILIATION DU CONTRAT .....	15
<b>VIE DU CONTRAT</b> .....	<b>15</b>
<b>FORMATION ET DURÉE DU CONTRAT</b> .....	<b>15</b>
<b>DÉCLARATION DU RISQUE</b> .....	<b>16</b>
<b>COTISATION</b> .....	<b>16</b>
<b>RÉSILIATION</b> .....	<b>17</b>
1) PAR LE SOUSCRIPTEUR, L'ASSURÉ OU L'ASSUREUR .....	17
2) PAR L'ASSUREUR, L'HÉRITIER OU L'ACQUÉREUR .....	17
3) PAR L'ASSUREUR .....	17
4) PAR LE SOUSCRIPTEUR OU L'ASSURÉ .....	17
5) PAR LE LIQUIDATEUR OU L'ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE .....	17
6) DE PLEIN DROIT .....	17
CHAPITRE II – MODALITÉS DE LA RÉSILIATION .....	17
<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> .....	<b>18</b>
1) TERRITORIALITÉ .....	18
2) TRANSACTION .....	18
3) ARBITRAGE .....	18
4) DÉCHÉANCE .....	18
5) PRESCRIPTION .....	18
6) SUBROGATION .....	18
7) INFORMATIQUE ET LIBERTÉ .....	18
8) APPLICATION DU CONTRAT .....	18
9) AUTORITÉ DE CONTRÔLE .....	18
<b>DÉFINITIONS</b> .....	<b>18</b>

## PREAMBULE

Le présent contrat est régi par le code des assurances. Il comporte :

- les présentes conditions générales, qui définissent le contenu et les limites des garanties - celles-ci n'étant acquises que si mention en est faite aux conditions particulières - ainsi que les obligations réciproques des parties durant la vie du contrat et en cas de sinistre ;
- des conditions particulières qui adaptent le contrat à la situation personnelle du souscripteur, au travers notamment de ses déclarations, de la description du risque assuré, des mentions relatives aux garanties souscrites, aux franchises applicables, au montant de la prime perçue, à la (aux) date(s) d'échéance et à la date d'effet demandées.

## LES GARANTIES DU CONTRAT

## LOYERS IMPAYÉS

## CHAPITRE I – CE QUI EST GARANTI

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des pertes pécuniaires résultant du non-paiement des loyers ou indemnités d'occupation incombant au locataire en vertu du contrat de bail.

## CHAPITRE II – MONTANT

La garantie est accordée sans limitation de durée, à concurrence de 90 000 euros.

L'indemnisation sera calculée dans la limite du montant du loyer mensuel ayant servi de base de calcul au dernier quittancement émis.

## CHAPITRE III – CE QUI N'EST PAS GARANTI

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

- les biens dont le montant du loyer mensuel excède 3 000 euros ;
- les baux professionnels, commerciaux, artisanaux et ruraux ;
- les habitations louées à titre de résidences secondaires ;
- les locations saisonnières ;
- les logements de fonction ;
- les logements à vocation sociale et ceux appartenant à des établissements publics ou à des investisseurs institutionnels ;
- les logements ne répondant pas à la définition du logement décent résultant du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 ;
- les sous-locations ;
- les baux conclus entre l'Assuré et son conjoint, ses ascendants, descendants ou collatéraux ;
- les baux de colocation ne comportant pas de clause de solidarité entre colocataires ;
- les locaux situés dans des immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, selon le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- le défaut de paiement des loyers antérieur à la date d'effet du contrat ;
- L'absence d'un bail signé par le Locataire, conforme à la législation en vigueur, et comprenant obligatoirement une clause résolutoire de plein droit ;
- Un abatement des loyers, une dispense de paiement ou une suspension de délais pour libérer les locaux, à caractère total ou partiel, définitif ou temporaire, résultant de mesures légales, réglementaires, judiciaires ou administratives ;
- Une diminution des loyers résultant d'une convention particulière entre les parties ;
- Les conséquences d'une grève locale, régionale ou nationale par décision d'une organisation représentative et connue de Locataires, ou par un service public ou privé ;
- Le non-paiement des loyers, charges et taxes, à la suite d'une action concertée de plusieurs locataires occupant le même ensemble immobilier ;
- Les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non versement ou de la non restitution des fonds, valeurs et espèces reçues par le Souscripteur, ses collaborateurs ou préposés ;
- Les pertes de loyer prises en charge au titre d'un autre contrat ;
- Les régularisations de charge quittancées au-delà de 2 ans.

## CHAPITRE IV – EN CAS DE SINISTRE

### 1) OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR

En cas de retard de paiement, le souscripteur doit :

- Dans les 25 jours au plus tard, suivant la date d'exigibilité du premier terme de loyer impayé, adresser au locataire défaillant, une lettre simple réclamant le montant du quittancement émis.
- Dans les 45 jours au plus tard, suivant la date d'exigibilité du premier terme de loyer impayé, adresser au locataire défaillant, une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure du paiement de sa dette et visant l'application de la clause résolutoire.
- Dans les 50 jours au plus tard, suivant la date d'exigibilité du premier terme de loyer impayé, requérir le ministère d'un huissier afin de délivrer au locataire défaillant un commandement de payer visant l'application de la clause résolutoire ainsi qu'une dénoncé à caution s'il y en a une. Cette obligation est mise à la charge du Souscripteur s'il en a fait le choix tel que mentionné aux Conditions Particulières.
- Dans les 60 jours au plus tard, suivant la date d'exigibilité du premier terme de loyer impayé, si la dette n'est pas ou pas complètement soldée, déclarer le sinistre à l'Assureur et lui transmettre les documents suivants (même si un accord amiable est intervenu entre le locataire et l'Assuré ou le Souscripteur) :
  - Déclaration de sinistre faisant mention du critère le plus pertinent pour faciliter l'identification du bien garanti, à défaut copie du listing justifiant de la garantie du lot au jour du sinistre et durant les 3 précédents mois ;
  - Copie du mandat de gestion ;
  - Copie du contrat de bail et de l'acte d'engagement de la caution éventuelle ;
  - Copies de la relance et de la lettre recommandée de mise en demeure ;
  - Copie du mandat d'action en justice complété et signé par le l'Assuré ;
  - Copie du commandement de payer si le Souscripteur a fait le choix de saisir un huissier à cette fin et/ou copie de la saisine ;
  - Copie du dossier du locataire comportant les éléments d'appréciation de sa solvabilité et celle de sa caution éventuelle ;
  - Relevé du compte locataire pour la période des 6 derniers mois précédant le sinistre comportant le décompte détaillé des sommes dues par le locataire défaillant au jour de l'envoi du dossier sinistre ;
  - Tout document ou information nécessaire à l'instruction du dossier et/ou permettant de favoriser une solution rapide du litige.

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

- **1<sup>er</sup> cas : Le Souscripteur a fait le choix de diligenter l'huissier afin de délivrer le commandement de payer :**  
**(Nombre de jours écoulés entre la date de saisine de l'huissier et le 50<sup>e</sup> jour suivant la date d'exigibilité du premier terme de loyer impayé x quittancement mensuel)**

30

- **2<sup>e</sup> cas : Le Souscripteur n'a pas fait le choix de diligenter l'huissier afin de délivrer le commandement de payer :**  
**(Nombre de jours écoulés entre la date de déclaration du sinistre à l'Assureur et le 60<sup>e</sup> jour suivant la date d'exigibilité du premier terme de loyer impayé x quittancement mensuel)**

30

**En cas de déclaration de sinistre au-delà de 180 jours suivant la date d'exigibilité du premier terme impayé, il sera appliqué une déchéance de garantie.**

→ Par la suite informer régulièrement l'Assureur :

- de toute nouvelle mensualité impayée, par production dans les 15 jours suivant la date d'exigibilité des termes impayés, d'un relevé du compte locataire ;
- ou de tout règlement reçu du locataire postérieurement à la date de déclaration du sinistre.

L'Assuré ou le Souscripteur ne pourra transiger avec le locataire sans en avoir informé l'Assureur.

**A défaut de respecter l'ensemble de ces obligations, l'Assuré perdra le bénéfice de la garantie.**

### 2) VERSEMENT DES INDEMNITÉS

Les indemnités dues à l'Assuré sont versées par l'Assureur au Souscripteur, dans le courant du quatrième mois suivant la date d'exigibilité du premier terme de loyer impayé.

Le règlement des indemnités intervient déduction faite des éventuels acomptes versés directement par le locataire et de toutes aides au logement dont l'Assuré pourrait bénéficier directement.

Le règlement des indemnités correspondant aux termes suivants intervient trimestriellement dans les 15 jours suivant la réception du dernier relevé de compte locataire.

Aucune indemnité hors frais de procédure ne sera versée avant la délivrance du commandement de payer.

Le montant du dépôt de garantie, s'il n'a pas déjà été déduit au titre d'une autre garantie du présent contrat, sera déduit du dernier règlement.

Après versement de l'indemnité finale, il sera adressé au Souscripteur une quittance subrogative permettant à l'assureur d'exercer ses recours.

**Important ! Les indemnités d'assurance versées à l'Assuré ne doivent pas apparaître au crédit du compte du locataire lequel reste redevable de l'intégralité de sa dette.**

**Tout règlement effectué par le locataire entre les mains du Souscripteur ou de l'Assuré au titre de sommes déjà payées par l'Assureur, devra être immédiatement restituées à l'Assureur, en vertu de l'article L 112-1 du Code des assurances.**

## RECONSTITUTION DU PRÉAVIS

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

### CHAPITRE I – CE QUI EST GARANTI

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

On entend par :

- départ anticipé, le départ du locataire motivé par un changement de situation énuméré par la Loi ouvrant droit à la réduction du délai de préavis de résiliation du bail ;
- départ furtif, le départ du locataire à la cloche de bois.

L'Assureur garantit également à l'Assuré le passage d'une annonce visant la recherche d'un nouveau locataire par tout moyen de son choix, durant 4 semaines maximum.

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

### CHAPITRE II – MONTANT

La garantie est accordée dans la limite du plafond global loyers impayés de 90 000 euros et à concurrence du montant des loyers non perçus pendant la période entre la date à laquelle le départ ou de décès du locataire est connue du souscripteur et :

→ En cas de décès du locataire

- la reprise en possession des lieux par l'Assuré, constatée par huissier, sans que la durée de remboursement puisse excéder 3 mois. Cette durée de remboursement sera portée à 6 mois en cas de succession vacante.

→ En cas de départ anticipé

- la date de conclusion d'un nouveau bail, sans que la durée de remboursement puisse excéder 2 mois ;

→ En cas de départ furtif

- la reprise en possession des lieux par l'Assuré, constatée par huissier, sans que la durée de remboursement puisse excéder 3 mois.

Le remboursement du passage de l'annonce est limité à **100 €**.

### CHAPITRE III – CE QUI N'EST PAS GARANTI

**Outre les exclusions du Chapitre III de la garantie Loyers Impayés,**

**- Les biens qui ne sont pas libres de toute occupation suite au décès ou au départ furtif du locataire.**

### CHAPITRE IV – EN CAS DE SINISTRE

#### 1) OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR

Le Souscripteur doit déclarer le sinistre à l'Assureur dans les 60 jours suivant la date du décès ou du départ du locataire et joindre à sa déclaration de sinistre les documents suivants :

- la copie du contrat de bail ;
- déclaration de sinistre
- la copie du mandat de gestion
- copie du dossier du locataire comportant les éléments d'appréciation de sa solvabilité et celle de sa caution éventuelle;
- l'acte d'engagement de la caution éventuelle ;
- le décompte détaillé des sommes dues par le locataire ;

- les justificatifs de décès ou la lettre de congé du locataire;
- Copie de l'état des lieux de sortie contradictoire ou d'huissier de justice ou justificatif comportant la date de remise des clés ou PV de reprise des lieux par huissier ;
- la copie du nouveau contrat de bail ;
- la copie de la facture et du texte de l'annonce ;
- Tout document ou information nécessaire à l'instruction du dossier et/ou permettant de favoriser une solution rapide du litige.

**Important ! La déchéance de la garantie est applicable si l'Assureur peut prouver que le non respect des obligations du Souscripteur, lui cause un préjudice. Le retard dans la déclaration tardive entraîne notamment l'altération de certaines des voies de recours.**

## 2) VERSEMENT DES INDEMNITÉS

Les indemnités dues à l'Assuré sont versées par l'Assureur au Souscripteur, sous déduction des éventuels acomptes versés directement par le locataire ou les héritiers et du dépôt de garantie en cas de départ furtif.

# DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

## CHAPITRE I – CE QUI EST GARANTI

L'Assureur garantit à l'Assuré les frais de réparation de toute dégradation, destruction, ou altération immobilière, imputable au locataire sur le bien garanti dont il a la jouissance exclusive.

Ces détériorations doivent être constatées par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et celui de sortie. En l'absence d'un état des lieux de sortie établi contradictoirement, l'Assuré devra procéder par constat d'huissier. A défaut, la garantie n'est pas acquise.

- L'Assureur garantit également à l'Assuré la prise en charge des dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion (Exemples : porte fracturée, changement de serrure, etc....)

### Impossibilité de relocation pendant la période nécessaire aux travaux :

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

La durée de prise en charge est proportionnelle à la durée des travaux imputables aux détériorations immobilières commises par le locataire par rapport à celle des travaux envisagés par l'Assuré (dans le cas où l'assuré aurait saisi l'opportunité de rénover son bien).

**Important ! Les travaux peuvent être réalisés dès que l'expert a pu constater les dommages relevant de la garantie Détériorations Immobilières.**

**La garantie est accordée à concurrence d'un montant équivalent à 2 mois de loyer.**

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

- Les conséquences des difficultés que le Souscripteur ou l'Assuré peut rencontrer pour trouver des artisans, ni l'indisponibilité de ceux-ci ;
- La période écoulée entre la reprise des lieux et la visite de l'expert missionné pour constater les dommages relevant de la garantie Détériorations Immobilières.

## CHAPITRE II – MONTANT

La garantie est accordée à concurrence de 10 000 € dans la limite du plafond global loyers impayés de 90 000 €.

## CHAPITRE III – CE QUI N'EST PAS GARANTI

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

- Les dommages causés au bien ne faisant pas l'objet d'un contrat de bail d'habitation ;
- Les dommages causés au mobilier, même mentionné au contrat de bail ;
- Les dommages causés aux équipements électroménagers ;
- Les dommages causés aux éléments intégrés des cuisines et salles de bain, aux chaudières.
- Les dommages causés à l'extérieur du bien garanti, y compris les dommages aux éléments de clôture et de fermeture ;
- Les dommages aux espaces verts, arbres et plantations ;
- Les dommages relevant des garanties accordées au titre du contrat Multirisque Habitation ;
- Les dommages de nature strictement esthétique ;
- Le défaut d'entretien, l'usure normale, la vétusté ;
- Les dommages aux parties communes ;
- Les dommages occasionnés par un vice, un défaut ou une malfaçon relatifs au bâtiment
- Les dommages causés par la transformation autorisée par l'Assuré du bien garanti ;
- Les détériorations immobilières prises en charge au titre d'un autre contrat.

## CHAPITRE IV – EN CAS DE SINISTRE

### 1) OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR

Le Souscripteur doit :

- Dans un délai de 8 jours à compter de l'établissement de l'état des lieux de sortie (ou du constat d'huissier) constatant les détériorations immobilières, adresser au locataire, une lettre recommandée avec accusé de réception, le sommant de régler le montant des réparations nécessaires à la remise en état des lieux.
- Dans un délai de 30 jours à compter de la sommation amiable, en cas d'inexécution du locataire, déclarer le sinistre à l'Assureur et lui transmettre les documents suivants (même si un accord amiable est intervenu entre le locataire et l'Assuré ou le Souscripteur) :
  - déclaration de sinistre ;
  - copie du dossier du locataire comportant les éléments d'appréciation de sa solvabilité et celle de sa caution éventuelle;
  - copie du contrat de bail ;
  - la copie du mandat de gestion
  - copie des états des lieux contradictoires d'entrée et de sortie (ou des procès verbaux d'huissier) ;
  - copie de la sommation amiable au locataire ;
  - devis des réparations établis par une entreprise de son choix ;
  - mandat d'action en justice.
  - Tout document ou information nécessaire à l'instruction du dossier et/ou permettant de favoriser une solution rapide du litige.

**Important ! La déchéance de la garantie est applicable si l'Assureur peut prouver que le non respect des obligations du Souscripteur, lui cause un préjudice. Le retard dans la déclaration tardive entraîne notamment l'altération de certaines des voies de recours.**

### 2) CALCUL DES INDEMNITÉS

Dans les 7 jours à compter de la réception du dossier sinistre complet, L'Assureur adresse à l'Assuré, par l'intermédiaire du Souscripteur, une proposition d'indemnisation. Celle-ci est établie après application d'un coefficient de vétusté (selon tableau ci-après) sur le montant des réparations.

Le coefficient de vétusté est calculé en fonction des dates d'origine des embellissements ou biens immobiliers endommagés.

L'Assuré fait part de son accord à l'Assureur en lui retournant dûment signée, la lettre d'acceptation des dommages qui accompagne la proposition d'indemnisation.

A défaut, l'Assureur missionne à ses frais, un expert. A réception du rapport, une copie de celui-ci est adressée au Souscripteur qui intègre au compte définitif le montant des détériorations immobilières imputables au locataire. L'indemnisation se fait alors sur la base du compte définitif ainsi actualisé.

Dans tous les cas, l'Assureur se réserve le droit de missionner à ses frais un expert.

#### Tableau de vétusté

	Vétusté
<b>Embellissements</b>	6 % par an
<b>Immeubles par destination :</b>	
- Sanitaires	Pas de vétusté
- Accessoires aux sanitaires	6 % par an
- Radiateurs, radians, sèche-serviettes	6 % par an
- Chaudière	Exclu
- Cheminées	Pas de vétusté (vol exclu)
- Miroirs	Pas de vétusté (vol exclu)
- Volets, portes, fenêtres	6 % par an
- Jardin et clôtures	Exclu
- Piscine et local technique	Exclu

### 3) VERSEMENT DES INDEMNITÉS

Les indemnités dues à l'Assuré sont versées par l'Assureur au Souscripteur, **à réception des factures de réparation ainsi que du compte définitif du locataire** et sous déduction :

- des éventuels acomptes versés directement par le locataire ;
- du montant du dépôt de garantie, s'il n'a pas déjà été déduit au titre d'une autre garantie du présent contrat.

**Important ! L'exécution des travaux avant accord de l'assureur sur la prise en charge des frais de réparation et leur montant entraînera un refus de garantie.**

## FRAIS DE CONTENTIEUX

### CHAPITRE I – CE QUI EST GARANTI

L'Assureur s'engage à poursuivre toute action amiable ou judiciaire pour recouvrer le montant des loyers impayés par le locataire et obtenir le remboursement des détériorations immobilières.

L'Assureur prend notamment en charge :

- les honoraires d'Avocat et d'Huissier de Justice ainsi que les frais de procédure judiciaire taxables exposés ;
- les frais engagés pour aboutir à l'expulsion du locataire (frais pour réquisition de la Force Publique, frais de déménagement, frais de garde-meuble, frais de serrurerie).

### CHAPITRE II – MONTANT

La garantie est accordée dans la limite du plafond global loyers impayés de 90 000 €.

### CHAPITRE III – CE QUI N'EST PAS GARANTI

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

- les frais impayés
- les frais de gestion qui incombent au Souscripteur, c'est-à-dire les frais de lettres et de mise en demeure,
- les frais d'intervention du commissaire priseur.

### CHAPITRE IV – EN CAS DE SINISTRE

En complément du Chapitre IV de la garantie Loyers Impayés, l'Assureur s'engage à mettre en oeuvre la garantie dès que le sinistre est constitué.

L'Assuré dispose de la possibilité de choisir librement l'avocat dont l'intervention s'avère nécessaire pour parvenir au recouvrement des loyers ou obtenir le remboursement des détériorations immobilières.

S'il le désire et sur demande écrite de sa part, l'Assuré peut demander l'assistance de l'avocat de l'Assureur.

## PROTECTION JURIDIQUE

Conformément à l'article L 322.2-3 du Code des assurances, la gestion des sinistres de la présente garantie est confiée à un service spécialisé.

### CHAPITRE I – CE QUI EST GARANTI

L'Assureur garantit le remboursement des honoraires d'avocat et d'huissier, ainsi que les frais de justice exposés soit à l'amiable soit devant toute juridiction en France Métropolitaine par l'Assuré suite à un litige l'opposant au locataire et concernant l'exécution du bail.

Les actions résultant de l'application de la présente garantie ne devront pas être atteintes par la prescription.

### CHAPITRE II – MONTANT

La garantie est accordée à concurrence de **4 000 €** par sinistre. Le seuil d'intervention est fixé à **400 €**.

### CHAPITRE III – CE QUI N'EST PAS GARANTI

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

- Les litiges et frais pris en charge au titre des autres garanties du contrat ;
- Tout litige ne relevant de l'application du bail :
  - Les litiges avec la copropriété et d'autres copropriétaires ;
  - Les litiges avec des tiers, au contrat de location ;
  - Les frais de garde-meubles ;
- Les litiges résultant d'une situation conflictuelle ou d'un fait générateur antérieur à la date de prise d'effet de la garantie ;
- les litiges couverts par une assurance de responsabilité civile en vigueur
- les frais engagés à la seule initiative du souscripteur et/ou de l'Assuré sans un accord préalable de l'Assureur, sauf s'ils peuvent justifier d'une

urgence à les avoir engagés.

- le principal, les frais et intérêts, les dommages et intérêts, les astreintes de toute nature, les amendes pénales, fiscales ou civiles et assimilées, les dépens au sens des dispositions des articles 695 et suivants du Nouveau Code de Procédure Civile, les condamnations au titre de l'Article 700 du même Code, de l'Article 475.1 ou 800.2 du Code de Procédure Pénale et de l'Article L 761.1 du Code de la Justice Administrative ou de toute autre condamnation de même nature, tout honoraire ou émoulement de tout auxiliaire de justice dont le montant serait fixé en fonction du résultat obtenu ou les honoraires d'huissier calculés au titre des articles 10 et 16 du Décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996.

## CHAPITRE IV – EN CAS DE SINISTRE

### 1) OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR

En complément des dispositions du Chapitre IV – 1) de la garantie Loyers Impayés, le Souscripteur doit produire les justificatifs des honoraires versés et des frais exposés.

### 2) OBLIGATIONS DE L'ASSUREUR

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des données du litige, l'Assureur fait part à l'Assuré et/ou au Souscripteur de son avis sur l'opportunité de transiger, d'engager ou de poursuivre une instance judiciaire en demande, comme en défense, étant précisé que toute procédure judiciaire revêt un caractère aléatoire et incertain. L'assureur ne pouvant jamais être certain de l'issue qui sera réservée à une procédure judiciaire.

S'il arrive qu'un désaccord formel oppose l'Assureur et le Souscripteur, ou l'Assureur et l'Assuré, notamment lorsque les prétentions de l'Assuré apparaissent insoutenables, l'Assureur s'engage, sur demande commune du Souscripteur et de l'Assuré, à participer à une conciliation dans les conditions définies à la partie des Dispositions Générales paragraphe 3 du présent contrat.

Lorsque cela s'avère nécessaire, l'Assureur prend en charge, dans la limite de sa garantie, la procédure d'exécution du jugement rendu en faveur de l'Assuré.

Si la partie adverse est condamnée au dépens de l'instance, ou lorsque l'Assuré obtient une indemnité en application des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, de l'Article 475.1 ou 800.2 du Code de Procédure Pénale ou de l'article L 761.1 du Code de la Justice administrative, l'Assuré s'engage de son côté à en reverser le montant à l'Assureur, à concurrence des sommes exposées par ce dernier, et après que l'assuré ait été remboursé par priorité des sommes éventuellement restées à sa charge.

En cas de conflit d'intérêt entre l'Assuré et l'Assureur, et conformément aux dispositions de l'article L. 127-3 du Code des assurances, l'Assuré peut également faire appel à son propre avocat ou à une personne qualifiée pour l'assister dans les conditions définies au chapitre IV de la garantie frais de contentieux du présent contrat relatives au libre choix de l'avocat. Le Souscripteur doit alors informer l'Assureur de toute action extrajudiciaire ou judiciaire qu'il entend mettre en oeuvre.

En cas d'urgence, le Souscripteur peut prendre toute mesure conservatoire sous réserve d'en aviser ultérieurement l'Assureur.

### 3) VERSEMENT DE L'INDEMNITÉ

Se reporter au Chapitre IV de la garantie Loyers Impayés.

## OPTION

## VACANCE LOCATIVE

### CHAPITRE I – CE QUI EST GARANTI

#### 1) OBJET DE LA GARANTIE

L'Assureur garantit à l'Assuré le versement d'une indemnité permettant de compenser la perte pécuniaire, subie par l'Assuré, en cas d'inoccupation du bien garanti suite à :

- la résiliation de son bail par le locataire,
- ou la résiliation du bail par l'Assuré lui-même en cas d'expulsion du locataire pour non paiement des Loyers ou pour motif légitime et sérieux au sens de l'Article 15.1 de la loi n° 89-642 du 6 Juillet 1989.

#### 2) CONDITION DE MISE EN OEUVRE DE LA GARANTIE

La garantie ne peut être souscrite que si le bien garanti :

- est en cours de location à la date d'adhésion au présent contrat et que cette location ne fait l'objet d'aucune demande de congé de la part du locataire ou de l'Assuré, ni de retard de paiement dans les loyers ;
- a été occupé depuis au moins six mois consécutifs par le précédent locataire.

### 3) PÉRIODE D'INDEMNISATION – DÉLAI D'ATTENTE

La période d'indemnisation ainsi que le délai d'attente sont fixés aux Conditions Particulières. Le délai d'attente est décompté au plus tôt à partir du lendemain du jour d'expiration du délai légal de préavis, et au plus tard à partir de la date de libération effective du logement par le locataire en place, lorsque cette libération est postérieure à l'expiration du préavis.

Le délai d'attente est porté à 6 mois entre deux sinistres donnant lieu à indemnisation au titre de la garantie «Vacance Locative». Elle est décomptée à partir de la date du dernier règlement du précédent sinistre.

**En cas de relocation pendant la période d'indemnisation, l'indemnisation cesse automatiquement la veille de la date de prise d'effet du nouveau bail.**

## CHAPITRE II – MONTANT

La garantie est accordée à concurrence du montant des loyers hors charges non perçus pendant la période d'indemnisation après expiration du délai d'attente indiqué aux Conditions Particulières et déduction faite des coûts du mandat de gestion et d'assurance.

## CHAPITRE III – CE QUI N'EST PAS GARANTI

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

- Les biens dont le montant du loyer mensuel excède 3 000 euros ;
- Les baux meublés ;
- Les parkings et garages
- Les lots restant la propriété du promoteur
- Les résidences d'étudiants ou du troisième âge, avec ou sans prestation de services
- Les sinistres ayant pour origine directe le non renouvellement du bail du fait de l'Assuré sans motif légitime et sérieux au sens de l'article 15.1 de la loi n° 89-642 du 6 juillet 1989 ;
- Les biens qui ne peuvent être loués du fait d'une servitude, d'une obligation, d'un vice interne ou d'un état rendant le lot impropre à la location ;
- La non location du fait d'un loyer dont le montant n'est pas compatible avec ceux pratiqués dans l'immeuble, ou dans le voisinage ;
- La non location du fait d'une détérioration du bien par un sinistre ;
- Lorsque les obligations du souscripteur n'ont pas été respectées
- La vacance liée à un changement important de l'environnement du logement : nuisances visuelles, olfactives ou sonores du fait de la proximité d'une autoroute, d'un aéroport par exemple ;
- L'acceptation par l'Assuré d'un délai de préavis inférieur au délai légal,
- Tout document ou information nécessaire à l'instruction du dossier et/ou permettant de favoriser une solution rapide du litige.

## CHAPITRE IV – EN CAS DE SINISTRE

### 1) OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR

Le Souscripteur doit :

→ Déclarer le sinistre à l'Assureur par écrit dans les dix (10) jours qui suivent la période maximale d'indemnisation ou la relocation si elle intervient pendant la période maximale d'indemnisation. La déclaration de sinistre devra être accompagnée des documents suivants :

- Copie du bail du locataire sortant ;
- Copie du nouveau bail ;
- État de compte du locataire sortant faisant apparaître le dernier quittancement mensuel ;
- Fiche de location et justificatifs des annonces publiées dans la presse concernant la mise en location ;
- Mandat de gestion ;
- État des lieux du locataire sortant ;

→ Établir que le bien garanti est libre de toute servitude et/ou obligation et/ou contrainte le rendant impropre à la location ;

→ Prendre immédiatement les mesures nécessaires pour limiter l'importance du sinistre et notamment :

- Entreprendre, dès la notification du départ du locataire et, au plus tard, à la remise des clefs ou la résiliation du bail, des démarches suffisantes pour trouver un nouveau locataire et demander un loyer compatible avec ceux pratiqués dans le voisinage du lot assuré (au minimum une annonce Presse par mois dans un journal local et une annonce sur un site Internet d'offres de locations faisant référence)
- Accepter toutes propositions remplissant les conditions de location exigées par l'Assuré et notamment les conditions fixées au présent contrat;
- Fixer le montant du loyer du nouveau bail en fonction du prix du marché local.

### 2) VERSEMENT DE L'INDEMNITÉ

Les indemnités dues à l'Assuré sont versées par l'Assureur au Souscripteur, à l'expiration de la durée maximale d'indemnisation ou dès la connaissance par l'Assureur de la relocation sur présentation du nouveau bail, si elle intervient pendant la durée d'indemnisation.

## EXCLUSIONS COMMUNES AUX GARANTIES ET OPTIONS

Outre les exclusions spécifiques à chacune des garanties et options, ne sont jamais garantis :

- Les biens pour lesquels le souscripteur n'a pas de mandat de gestion en cours de validité ;
- Les baux assurés ou ayant été assurés dans le cadre d'un dispositif GRL® (Garantie des Risques Locatifs) ;
- Les amendes, dépens, dommages et intérêts, redevances et autres sanctions pénales, les condamnations mise à la charge du Souscripteur - ou de l'Assuré - au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, les clauses pénales ;
- les frais de relance, honoraires de location, frais bancaires quittancés au locataire ;
- Les conséquences d'événements connus avant la prise d'effet de la garantie ou du contrat ;
- Les sinistres causés intentionnellement par le Souscripteur - ou l'Assuré - ou avec leur complicité, ainsi que ceux résultant de sa participation à un crime, un délit ou une rixe sauf cas de légitime défense ;
- Les sinistres résultant de :
  - Un non respect des obligations à la charge du Souscripteur ;
- Un non-respect par le bailleur de ses obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire sauf au titre de la garantie « prise en charge des frais amiables ou judiciaires » ;
  - Troubles de jouissance ;
  - Un litige opposant le locataire et l'Assuré, résultant du non respect de la réglementation légale en matière de contrat de bail et faisant obstacle au recours de l'Assureur ;
  - La guerre étrangère, de la guerre civile, d'émeutes, de mouvements populaires, d'actes de terrorisme ou de sabotage ;
  - La survenance d'événements naturels tels que tremblement de terre, éruption volcanique, raz de marée, inondation, avalanche, glissement de terrain, ouragan, cyclone, tornade et autre cataclysme ;
- Les sinistres causés par :
  - Des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome ;
  - Tout combustible nucléaire, produit ou déchet radioactif ou par toute autre source de rayonnements ionisants et qui engagent la responsabilité exclusive d'un exploitant d'installation nucléaire ;
  - Toute source de rayonnements ionisants utilisée ou destinée à être utilisée hors d'une installation nucléaire et dont le Souscripteur -ou l'Assuré - ou toute personne dont il répond, a la propriété, la garde ou l'usage.

## FONCTIONNEMENT DES GARANTIES ET OPTIONS

### CONDITIONS DE MISE EN GARANTIE

#### CHAPITRE I – DÉCLARATION DES BIENS GARANTIS

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

**Important ! Les Propriétaires Bailleurs n'acquièrent la qualité d'Assuré et les biens ne sont garantis que dans la mesure où ils sont déclarés à l'Assureur conformément aux modalités suivantes.**

##### 1) A LA DATE D'EFFET DU CONTRAT

Le Souscripteur doit adresser à l'Assureur :

- La liste des biens qu'il souhaite garantir au titre du présent contrat en indiquant :
  - le nom du propriétaire bailleur ;
  - le nom du locataire ;
  - le n° de lot du bien ;
  - l'adresse du bien ;
  - la date d'adhésion au contrat ;
  - le montant du quittancement appelé ;
  - le montant de la cotisation.

#### CHAPITRE II – CALCUL ET DÉDUCTIBILITÉ DE LA COTISATION

La cotisation est calculée en appliquant le taux mentionné aux Conditions Particulières, au montant total du quittancement annuel émis pour le bien garanti. Elle est intégralement déductible des revenus fonciers de l'Assuré.

## CHAPITRE III – SOLVABILITÉ DES LOCATAIRES

Pour tout locataire dont la date de signature du bail est égale ou postérieure à la date d'effet de l'adhésion au présent contrat, et pour tout locataire en place depuis moins de 6 mois, dont le compte est à jour du paiement de ses loyers, charges, droit au bail et taxes et ne présente aucun incident de paiement ou litige depuis l'origine, le Souscripteur s'engage à :

- constituer, un dossier de location que l'Assureur se réserve la faculté de consulter à tout moment ;
- vérifier la solvabilité du locataire.

### 1) LE DOSSIER DE LOCATION

En plus du contrat de bail et de l'acte de caution éventuelle, le dossier de location doit être composé des documents suivants :

#### **Pour tous les locataires et /ou leur caution solidaire personne physique**

- une fiche de renseignements comprenant : les nom, prénom(s) du locataire, date et lieu de naissance, nationalité, profession, situation de famille, dernière adresse, coordonnées bancaires, nom, adresse et numéro de téléphone de son employeur. Les mêmes informations devront être communiquées pour son conjoint, son concubin, son partenaire s'il a conclu un pacte civil de solidarité, son (ses) colocataire(s) ;
- une copie d'une pièce d'identité ;
- une attestation de son assurance Multirisque Habitation ; (inutile pour le dossier de la caution solidaire) ;
- un relevé d'identité bancaire.

#### **Pour les locataires salariés (CDI, CDD)**

les 3 derniers bulletins de salaire, du locataire et de son conjoint ou concubin ou partenaire s'il a conclu un pacte civil de solidarité ou du (des) colocataire(s) ;

- tout justificatif datant de moins d'1 mois à la date de conclusion du contrat de bail, attestant que le contrat de travail du locataire est un contrat à durée indéterminée et que le locataire n'est ni en période d'essai, ni en période de préavis ;
- copie du contrat de travail ;
- les 2 derniers avis d'imposition pour les salariés en contrat à durée déterminée.

#### **Pour les locataires retraités**

- pour les personnes à la retraite depuis moins de 3 ans, la notification de droits faite par la Caisse de Retraite ;
- pour les personnes à la retraite depuis 3 ans ou plus, les 2 derniers avis d'imposition sur le revenu.

#### **Pour les locataires travailleurs non salariés, rémunérés à la commission, les salariés intérimaires ou les intermittents du spectacle**

- les 2 derniers avis d'imposition sur le revenu ;
- tout justificatif de revenus sur les des 3 derniers mois.

#### **Pour les commerçants, artisans ou professions libérales**

- les 2 derniers avis d'imposition sur le revenu ;
- document justifiant de l'exercice d'une activité supérieure à 2 ans :
  - Extrait Kbis de moins de 3 mois pour les commerçants
  - Carte professionnelle en cours de validité pour les professions libérales
  - Carte d'artisan en cours de validité.
- Attestation de l'expert comptable confirmant le montant des bénéfices pour l'année en cours

#### **Pour les étrangers employés par une société étrangère et envoyés en mission en France**

- Attestation précisant la durée de la mutation
- Le contrat de travail

**Important ! Les autres catégories de locataires ne peuvent donner lieu à une adhésion au présent contrat à l'exception des étudiants et/ou apprenti (voir paragraphe 2 vérification de la solvabilité).**

**Enfin quelques soit la catégorie du locataire, les revenus ci-dessous doivent être justifiés à l'aide des documents suivants :**

#### **Allocations familiales**

Une simulation d'allocation doit être fournie selon les modalités suivantes :

- Soit le document présenté est d'origine CAF (obligatoire en cas de changement de situation) et indique le montant de l'allocation et l'identité du locataire ;
- Soit une simulation doit être effectuée, datée et signée par l'Assuré sur le site internet de la Caisse d'Allocations Familiales au regard des éléments de solvabilité obligatoirement joints au dossier du locataire.

#### **Pension alimentaire**

Les 2 derniers avis d'imposition sur le revenu faisant apparaître le montant de la pension ;

#### **Revenus fonciers et financiers**

Les 2 derniers avis d'imposition sur le revenu ;

L'assureur se réserve le droit de demander au Souscripteur tout justificatif complémentaire à l'étude du dossier.

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

## 2) VÉRIFICATION DE LA SOLVABILITÉ

Le Souscripteur s'engage à vérifier que les conditions de solvabilité requises pour la mise en jeu des garanties du présent contrat sont conformes aux dispositions suivantes :

**On entend par taux d'effort : le rapport entre le loyer charges comprises et les revenus nets mensuels permanents (qui ont un caractère régulier et prévisible) dont le versement est assuré pendant l'année qui suit à compter de la date de signature du bail.**

### a) Taux d'effort entre 0 % et 37 %

Si le(s) locataire(s) est (sont) salarié(s), travailleurs non salariés, commerçants, artisans, professions libérales, retraités.

### b) Taux d'effort entre 0 % et 33 %

Si le(s) locataire(s) est (sont) étudiant(s) ou si l'un des colocataires n'est pas salarié travailleurs non salariés, commerçants, artisans, professions libérales, retraités.

### c) Taux d'effort entre 0 % et 25 %

Si le(s) locataire(s) est (sont) intermittent(s) du spectacle, intérimaire(s), étranger(s) employé(s) par une société étrangère et envoyé(s) en mission en France.

### d) La caution obligatoire

Une caution solidaire et conjointe d'une personne physique est obligatoire pour les locataires ayant un taux d'effort inférieur au minimum exigé par le contrat uniquement dans les cas suivants :

- Les locataires étudiants et/ou apprenti
- Dans le cadre d'un bail meublé uniquement, les locataires listés à l'article 1

La caution devra fournir le même formulaire de renseignement ainsi que les mêmes documents que ceux exigés pour le locataire.

Dans tous les cas où une caution est exigée, celle-ci devra répondre aux critères énumérés ci-dessous :

- Caution d'une personne physique
- Les revenus de la Caution et du locataire ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité, même dans le cas d'un contrat d'apprentissage ou d'un contrat de professionnalisation. La résidence fiscale de la caution devra être située en France.
- L'acte de caution doit être en possession de l'administrateur de biens dès la conclusion du contrat de bail, sous peine de déchéance de garantie.

Pour le calcul de la solvabilité, il est prévu les conditions cumulatives suivantes :

- les ressources de la caution doivent induire au maximum un taux d'effort de 25% (les documents demandés seront les mêmes que ceux exigés des locataires) ;
- les allocations logement éventuelles doivent être directement versées à l'Assuré ;

**Important ! En cas de sinistre, si les conditions de solvabilité du locataire et/ou de la caution appréciée par le Souscripteur ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, les garanties du présent contrat ne seront pas acquises.**

Qu'entend-on par « revenus » ?

- Salaires et Traitements réglés en France ;
- Pensions de retraite Prêretraite et demandeurs d'emplois dispensés de recherche ;
- Pensions alimentaires (y compris les montants alloués au stade de l'ordonnance de non conciliation) ;
- Allocations familiales et aux adultes handicapés ;
- Aide personnalisée au logement (APL/ALF) ;
- Revenus fonciers, uniquement s'ils constituent un complément à la solvabilité globale (Ces revenus ne pourront être pris en compte pour le calcul de la solvabilité que dans la limite de 20% des revenus totaux) ;
- Primes contractuelles récurrentes (13ème mois, prime de vacance, prime exceptionnelle, prime de panier) ;
- Primes de missions à l'étranger ;
- Revenus des dirigeants de Société à l'exclusion des jetons de présence et des revenus de placement (dividendes).

**Il ne pourra être tenu compte des revenus qui n'ont pas un caractère régulier et permanent, tels que, notamment les allocations chômage (à l'exception des cas de demandeurs d'emplois dispensés de recherche), allocations jeunes enfants, allocation parentale d'éducation, aide au logement...**

## 3) LES LOCATAIRES DÉJÀ EN PLACE DEPUIS 6 MOIS OU PLUS À LA DATE D'EFFET DES GARANTIES

La garantie est acquise à l'Assuré dès lors qu'à la prise d'effet des garanties, le locataire est à jour du paiement de ses loyers, charges, droit au bail et taxes, et qu'il n'a fait l'objet d'aucun incident de paiement ou de litige au cours des 6 derniers mois précédant et sous réserve qu'il existe un bail conforme aux dispositions légales et réglementaires contenant une clause résolutoire.

#### 4) PROPRIÉTAIRES PRÉCÉDEMMENT ASSURÉS AUPRÈS D'UN AUTRE ASSUREUR POUR UN LOCATAIRE EN PLACE À LA DATE D'EFFET DU CONTRAT

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

**Sont exclus les baux assurés ou ayant été assurés dans le cadre d'un dispositif GRL® (Garantie des Risques Locatifs), à l'exception des baux dont les locataires répondent aux conditions de solvabilité du présent contrat.**

## CHAPITRE IV - DURÉE DES GARANTIES POUR CHAQUE BIEN GARANTI

### 1) PRISE D'EFFET

Les garanties du présent contrat prennent effet à la date à laquelle l'Assuré a adhéré au présent contrat et pour les sinistres dont l'origine est postérieure à la date de prise d'effet de l'adhésion.

### 2) CESSATION

Les garanties du présent contrat prennent fin :

- Dès lors qu'il y a résiliation du mandat de gestion conclu entre le Souscripteur et l'Assuré. ;

Pour la garantie loyers impayés :

- Dès la libération effective des locaux et la remise des clés par le locataire
- Dès la reprise des lieux effectuée par huissier
- En cas de suspension du paiement des loyers, consécutive à des dispositions d'ordre général prises par une assemblée ou un organisme représentant les locataires ;
- Dès lors qu'il y a résiliation du mandat de gestion conclu entre le Souscripteur et l'Assuré. ;  
En cas de sinistre déclaré antérieurement à la date de fin de la gestion, l'Assureur cessera de prendre en charge, les pertes subies après cette date. Dans ce cas, l'Assuré reprend à sa charge et sous sa direction la procédure de recouvrement et d'expulsion. L'Assureur poursuit pour sa part, le recouvrement des sommes qu'il a indemnisées au titre de sa subrogation.
- En cas de non respect par le Souscripteur - ou l'Assuré - de ses obligations légales ou contractuelles ;
- Dès que l'Assuré est indemnisé de sa créance en principal, frais et intérêts.

Pour les autres garanties, il y a lieu de se reporter aux dispositions de chaque garantie.

### 3) MAINTIEN DES GARANTIES APRÈS RÉSILIATION DU CONTRAT

En cas de résiliation du contrat, ses effets continueront de s'exercer pour tout sinistre antérieur à la date de résiliation et porté à la connaissance de l'Assureur jusqu'au règlement définitif du sinistre et dans les limites de la garantie mise en jeu.

**Les sinistres loyers impayés et détériorations immobilières constituent des sinistres distincts. A ce titre, un sinistre détériorations immobilières constaté après la résiliation du contrat ou du mandat de gestion, ne sera pas garanti même si d'autres sinistres sont en cours pour le même locataire.**

## VIE DU CONTRAT

## FORMATION ET DURÉE DU CONTRAT

Le contrat est parfait dès l'accord par les parties.

Il prend effet à la date indiquée aux Conditions Particulières sous réserve du paiement de la cotisation.

Ces dispositions sont applicables à toute modification par avenant au contrat.

Le contrat est conclu pour une durée de 1(un) an. A l'expiration de chaque période annuelle, il est reconduit d'année en année, sauf dénonciation par l'une des parties moyennant un délai de préavis de 2 mois.

## DÉCLARATION DU RISQUE

### CHAPITRE I – A LA SOUSCRIPTION

Le Souscripteur doit répondre clairement et avec exactitude aux questions qui lui sont posées par l'Assureur sur les circonstances qui sont de nature à lui faire apprécier les risques qu'il prend en charge.

### CHAPITRE II – EN COURS DE CONTRAT

Le Souscripteur doit déclarer à l'Assureur dans un délai de 15 jours à partir du moment où il en a connaissance, toutes les circonstances nouvelles qui ont pour conséquence, soit de modifier ou d'aggraver le risque, soit d'en créer de nouveaux et rendent de ce fait caduques et inexacts les déclarations qu'il a faites à la souscription du contrat.

Lorsque la modification constitue une aggravation telle que, si les circonstances nouvelles avaient été déclarées lors de la conclusion ou du renouvellement du contrat, l'Assureur ne l'aurait pas contracté ou l'aurait contracté moyennant une cotisation plus élevée, il a la faculté, dans les conditions prévues à l'article L113-4 du Code des Assurances, soit de résilier le contrat, soit de proposer un nouveau montant de cotisation.

Dans le premier cas, la résiliation ne peut prendre effet que 10 jours après sa notification au Souscripteur.

Dans le second cas, si le Souscripteur ne donne pas suite à la proposition de l'Assureur ou s'il refuse expressément le nouveau montant de cotisation, l'Assureur peut résilier le contrat dans le délai de 30 jours à compter de la proposition.

Le Souscripteur doit notamment informer l'Assureur de la revalorisation des loyers (charges comprises).

La cotisation sera alors révisée sur ces nouvelles bases. A défaut, il sera tenu compte du dernier loyer déclaré pour procéder à toute indemnisation en cas de sinistre.

### CHAPITRE III – AUTRES ASSURANCES

Le Souscripteur doit informer l'Assureur de tous autres contrats d'assurance souscrits auprès d'autres Assureurs garantissant tout ou partie des risques couverts par le présent contrat.

Les articles L121-3 et L121-1 du Code des Assurances sont applicables :

- s'il y a fraude, le contrat est nul ;
- s'il n'y a pas fraude, l'indemnisation sera faite par l'Assureur choisi par l'Assuré, sans qu'il puisse être dérogé au principe indemnitaire.

### CHAPITRE IV - SANCTIONS

**Toute réticence ou déclaration intentionnellement fausse dans les déclarations du risque entraîne la nullité du contrat (Article L. 113-8 du Code des Assurances).**

**Toute omission ou inexactitude non intentionnelle dans les déclarations du risque entraîne une réduction des sommes déboursées, en proportion des cotisations payées par rapport à celles qui auraient été dues si le risque avait été exactement déclaré (Article L. 113-9 du Code des Assurances).**

## COTISATION

La cotisation récurrente est annuelle et payable d'avance au Siège de l'Assureur ou au domicile du mandataire s'il en est désigné un par lui.

D'un commun accord, les parties peuvent convenir d'en fractionner le paiement mensuellement ou trimestriellement selon mention aux Conditions Particulières.

Les fractions de cotisation doivent correspondre à l'ensemble des lots garantis pour la période de fractionnement.

Elles doivent être réglées à l'Assureur par le Souscripteur au plus tard 10 jours après le dernier jour de chaque mois ou trimestre.

**Important ! A défaut, l'Assureur procédera à la mise en recouvrement d'une quittance basée sur le montant de la dernière cotisation encaissée.**

**Attention, le non paiement d'une fraction de cotisation entraîne l'exigibilité de toutes les fractions non encore payées de l'année en cours.**

A défaut de paiement d'une cotisation (ou d'une fraction de cotisation) dans les dix jours de son échéance, l'Assureur - indépendamment de son droit de poursuivre l'exécution du contrat en justice - peut, par lettre recommandée valant mise en demeure adressée au Souscripteur à son dernier domicile connu, suspendre la garantie trente jours après l'envoi de cette lettre dont les coûts d'établissement et d'expédition sont à la charge du Souscripteur.

Sont également à la charge du Souscripteur les frais de poursuite et de recouvrement.

L'Assureur a le droit de résilier le contrat dix jours après l'expiration du délai de trente jours visé ci-dessus ; la notification de la résiliation par l'Assureur peut être faite au Souscripteur, soit dans la lettre recommandée de mise en demeure, soit par une nouvelle lettre recommandée et de conserver à titre de dommages et intérêts la portion de cotisation afférente à la période postérieure à la date d'effet de la résiliation.

Lorsque l'Assureur a accepté le paiement fractionné de la cotisation, il est convenu que la prime de l'année entière d'assurance ou ce qui en reste dû, deviendra immédiatement exigible en cas de sinistre ou de non paiement d'une fraction de la cotisation.

## RÉSILIATION

Le contrat peut être résilié par le Souscripteur, l'Assuré ou l'Assureur selon les dispositions suivantes :

### CHAPITRE I – CAS DE RÉSILIATION

#### 1) PAR LE SOUSCRIPTEUR, L'ASSURÉ OU L'ASSUREUR

- Chaque année, moyennant préavis de deux mois au moins avant la date d'échéance principale mentionnée dans les Conditions Particulières. Le délai de préavis court à partir de la date figurant sur le cachet de la poste (Art. L 113-2 du Code).

- En cas de survenance d'un des événements suivants : changement de domicile, changement de situation matrimoniale ou de régime matrimonial, changement de profession, retraite professionnelle ou cessation d'activité professionnelle, et pour le cas où la garantie des risques en relation directe avec la situation antérieure ne se trouvent pas dans la situation nouvelle.

La résiliation du contrat ne peut intervenir que dans les trois mois suivant la date de l'événement (pour l'Assuré) ou à la date à laquelle le Souscripteur ou l'Assureur en a eu connaissance.

La résiliation prend effet un mois après que l'autre partie au contrat en a reçu notification (Art. L113-16- du Code).

#### 2) PAR L'ASSUREUR, L'HÉRITIER OU L'ACQUÉREUR

- En cas de décès de l'Assuré ou d'aliénation de la chose assurée.

L'assureur peut résilier le contrat dans le délai de trois mois à partir du jour où l'attributaire définitif des biens assurés a demandé le transfert de la police à son nom.

En cas d'aliénation de la chose assurée, celui qui aliène est libéré des primes à échoir, à partir du moment où il a informé l'assureur de l'aliénation par lettre recommandée.

#### 3) PAR L'ASSUREUR

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

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

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

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

#### 4) PAR LE SOUSCRIPTEUR OU L'ASSURÉ

- En cas de disparition de circonstances aggravantes mentionnées dans le contrat, si l'Assureur refuse de réduire la prime en conséquence (Art. L 113-4 du Code).

- En cas de résiliation par l'Assureur d'un autre contrat de l'Assuré après sinistre.

La demande devra intervenir dans le mois suivant la notification de résiliation du contrat sinistré.

La résiliation prendra effet un mois après l'envoi de la demande.

#### 5) PAR LE LIQUIDATEUR OU L'ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE

- En cas de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire du Souscripteur.

#### 6) DE PLEIN DROIT

- En cas de retrait de l'agrément de l'Assureur (Art. L 326-12 du Code).

- En cas de destruction ou disparition du bien désigné aux Conditions Particulières (Art. L 121-9 du Code).

- En cas de réquisition de l'appartement dans les cas et conditions prévues par le législateur.

### CHAPITRE II – MODALITÉS DE LA RÉSILIATION

Lorsque le Souscripteur ou l'Assuré a la faculté de résilier le contrat, il peut le faire, soit par lettre recommandée, soit par une déclaration faite contre récépissé au Siège Social de APRIL Entreprise Immobilier, soit par acte extrajudiciaire.

En ce qui concerne l'Assureur, les avis de résiliation sont adressés par lettre recommandée au dernier domicile connu de l'Assuré ou du Souscripteur.

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### 1) TERRITORIALITÉ

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

### 2) TRANSACTION

L'Assureur seul, dans la limite de la garantie, peut transiger avec les débiteurs.

Aucune reconnaissance de responsabilité ou transaction intervenant en dehors de l'Assureur ne peut lui être opposée.

### 3) ARBITRAGE

Sur simple demande du Souscripteur et/ou de l'Assuré, tout désaccord avec l'Assureur à propos de la mise en oeuvre de la garantie sera soumise à l'appréciation d'une tierce personne désignée d'un commun accord par les parties ou, à défaut, par le président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés. Les frais exposés pour régler ce désaccord sont à la charge de l'Assureur. Cependant le Président du Tribunal d'Instance peut en décider autrement, s'il estime que le Souscripteur et/ou l'Assuré a usé de cette faculté dans des conditions abusives.

Si l'Assuré a engagé à ses frais une procédure contentieuse et obtient une solution plus favorable que celle qui lui avait été proposée par l'Assureur ou par la tierce personne mentionnée à l'alinéa précédent, l'Assureur l'indemnise des frais exposés pour l'exercice de cette action, dans la limite du montant de la garantie.

### 4) DÉCHÉANCE

Si de mauvaise foi, le Souscripteur et/ou l'Assuré fait de fausses déclarations, emploie comme justificatifs des documents inexacts ou usent de moyens frauduleux, l'Assuré sera déchu de tout droit à indemnité pour le sinistre en cause. Le Souscripteur et/ou l'Assuré sera tenu de rembourser à l'Assureur toute somme payée au titre de ce sinistre.

### 5) PRESCRIPTION

Toutes actions dérivant du présent contrat sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance. (Articles L 114-1 et L 114-2 du Code des Assurances).

### 6) SUBROGATION

L'Assureur est subrogé, à concurrence des sommes qu'il a réglées, dans les droits et actions que l'Assuré peut avoir contre les tiers responsables du sinistre (article L 121-12 du Code des Assurances).

Si la subrogation ne peut plus, du fait de l'Assuré, s'opérer en faveur de l'Assureur, la garantie de celle-ci cesse d'être engagée dans la mesure même ou aurait pu s'exercer la subrogation.

### 7) INFORMATIQUE ET LIBERTÉ

Conformément à l'article 27 de la Loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, l'Assuré peut demander communication et rectification de toute information le concernant qui figurerait sur tout fichier à usage de l'assureur, de ses mandataires et des organismes professionnels.

### 8) APPLICATION DU CONTRAT

Pour toute question ou différend à propos du présent contrat, l'Assuré peut adresser sa réclamation au Service « Relations Clients » de l'Assureur à l'adresse suivante : APRIL Entreprise Immobilier 1 Place Verrazzano - CS 40622 - 69258 Lyon cedex 09.

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

### 9) AUTORITÉ DE CONTRÔLE

L'autorité chargée du contrôle des entreprises d'assurance est l'Autorité de Contrôle Prudentiel située 61, rue Taitbout 75436 PARIS Cedex 09.

## DÉFINITIONS

#### Assuré

Le propriétaire du bien garanti, donné à bail et déclaré par le Souscripteur, son mandataire.  
Le locataire demeurera tiers au présent contrat.

#### Assureur

Assureur désigné aux Conditions Particulières.

#### Bien

Bien Immobilier situé en France métropolitaine à usage d'habitation principale, et destiné à la location.

**Bien garanti**

Bien appartenant à l'Assuré, objet du bail et mis à disposition du locataire.

**Caution solidaire**

La caution est l'engagement pris par une personne physique de se porter garant du paiement des loyers et des charges en cas de défaillance du locataire. Dans le cas d'une caution solidaire, le créancier peut décider de poursuivre indifféremment le débiteur ou la personne qui s'est portée caution.

L'acte de caution doit être écrit et conforme à la législation en vigueur à la signature du contrat de bail. Il peut être établi par acte sous-seing privé ou acte authentique.

**Clause résolutoire**

Une clause résolutoire prévoit qu'en cas de manquement à une obligation contractuelle de l'une des parties, le contrat sera résolu de plein droit.

**Code**

Code des Assurances.

**Date d'exigibilité du loyer**

Date de paiement des loyers fixée par le contrat de bail.

**Dépôt de garantie**

Somme prévue par le bail et versée par le locataire pour garantir l'exécution de ses obligations. Pour un bail d'habitation, conclu à compter du 10 février 2008 inclus, le dépôt de garantie est fixé à un mois de loyer hors charges et taxes locatives, sur la base du loyer figurant au contrat de bail ;

Pour un bail d'habitation, conclu avant le 10 février 2008 le dépôt de garantie est fixé à deux mois de loyer, charges et taxes locatives comprises, sur la base du loyer figurant au contrat de bail.

**Franchise**

Somme toujours déduite de l'indemnité et restant à la charge de l'Assuré en cas de sinistre.

**Incident de paiement**

Tout retard de paiement d'un montant supérieur à 1 mois de loyer.

**Indemnités d'occupation**

Indemnités mises à la charge du locataire (par contrat, par décision de justice) pour occupation du bien garanti après résolution du bail

**Litige**

Situation conflictuelle opposant l'Assuré et/ou le Souscripteur au locataire.

**Locataire**

La ou les personnes physiques titulaire(s) du bail conforme à la Législation.

**Loyer**

Montant mensuel - charges et taxes comprises - de la location prévus au bail afférent au bien garanti.

**Mandat d'action en justice**

Acte par lequel, l'Assuré autorise le Souscripteur ou l'assuré à saisir en son nom l'autorité judiciaire afin de faire valoir ses droits et d'assurer la défense de ses intérêts et spécialement d'obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

**Quittance subrogative**

Document par lequel l'Assuré reconnaît que l'Assureur lui a réglé la dette de son locataire et lui transfère ses droits et actions à l'encontre de ce dernier.

**Quittancement**

Montant de l'intégralité des sommes appelées auprès du locataire. Il comporte le loyer principal ou l'indemnité d'occupation en cas de résiliation du bail, toutes charges et taxes récupérables et des frais divers (frais d'affranchissement, frais de relance, frais bancaires,...).

**Retard de paiement**

Paiement d'une échéance de loyer après la date d'exigibilité du loyer.

**Sinistre**

Tout événement susceptible de mettre en jeu les garanties du contrat.

Concernant la garantie prise en charge des frais amiables ou judiciaires :

- est considéré comme sinistre le refus qui est opposé à une réclamation dont l'assuré est l'auteur ou le destinataire,
- la date du sinistre est la date du refus qui est opposé à la réclamation constitutive du sinistre,
- le fait générateur du sinistre est constitué par la survenance de tout événement ou fait constitutif d'une réclamation dont l'assuré est l'auteur ou le destinataire.

**Souscripteur**

L'Administrateur de bien possédant la carte professionnelle « Gestion Immobilière » ou le gérant d'immeuble agréé, désigné aux Conditions Particulières, qui souscrit le contrat pour le compte des assurés, les propriétaires bailleurs dont il a reçu mandat de gestion.

april entreprise | immobilier

1, place Verrazzano CS 40622 - 69258 LYON Cedex 09  
Tél : 04 37 46 46 00 - Fax : 04 37 46 46 01

[www.april-immobilier.fr](http://www.april-immobilier.fr)

SA au capital de 75 000 € - 442 444 782 RCS LYON - Intermédiaire en assurances  
Immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 003 787  
[www.orias.fr](http://www.orias.fr) - Autorité de Contrôle Prudentiel, 61 rue Taitbout 75436 PARIS cedex 09



**L'assurance n'est plus ce qu'elle était.**