

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

# **LOYERS IMPAYÉS**

**Garanties annexes &** absence de locataire

<b>DÉFINITIONS CONTRACTUELLES</b>	<b>4</b>
<b>DISPOSITIONS SPECIALES</b>	<b>5</b>
<b>TITRE 1 - GARANTIE DES LOYERS IMPAYES</b>	<b>5</b>
1.1 DEFINITION DE LA GARANTIE	5
1.2 MISE EN OEUVRE DE LA GARANTIE	5
1.3 DEBUT DE LA GARANTIE	5
1.4 FIN DE LA GARANTIE	5
1.5 LIMITATION DU MONTANT DE LA GARANTIE	5
1.6 GESTION ET REGLEMENTS DES SINISTRES LOYERS IMPAYES	5
1.7 EXCLUSIONS SPECIFIQUES A LA GARANTIE DES LOYERS IMPAYES (EN PLUS DES EXCLUSIONS COMMUNES PREVUES AU TITRE 8)	7
<b>TITRE 2 - GARANTIE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES</b>	<b>7</b>
2.1 DEFINITION DE LA GARANTIE	7
2.2 MISE EN OEUVRE DE LA GARANTIE	8
2.3 MONTANT DE LA GARANTIE	8
2.4 MESURES A PRENDRE EN CAS DE SINISTRE	8
Composition du dossier de sinistre :	8
2.5 GESTION D'UN SINISTRE DE DETERIORATIONS IMMOBILIERES	8
2.6 OBLIGATIONS DE L'ASSUREUR - PAIEMENT DE L'INDEMNITE	8
2.7 EXCLUSIONS SPECIFIQUES A LA GARANTIE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES (EN PLUS DES EXCLUSIONS COMMUNES PREVUES AU TITRE 8)	9
<b>TITRE 3 - GARANTIE DU CONTENTIEUX</b>	<b>9</b>
3.1 DEFINITION DE LA GARANTIE	9
3.2 EXCLUSIONS SPECIFIQUES A LA GARANTIE DU CONTENTIEUX (EN PLUS DES EXCLUSIONS COMMUNES PREVUES AU TITRE 8)	9
<b>TITRE 4 - DEPART PREMATURE DU LOCATAIRE ET DECES DU LOCATAIRE</b>	<b>9</b>
<b>TITRE 5 - ABSENCE DE LOCATAIRE</b>	<b>9</b>
5.1 DEFINITION DE LA GARANTIE	9
5.2 CONDITION D'ADHESION	9
5.3 PERIODE PROBATOIRE	9
5.4 MONTANT DE LA GARANTIE	10
5.5 MESURES A PRENDRE	10
5.6 DECLARATION DE SINISTRE	10
5.7 OBLIGATIONS DE L'ASSUREUR - PAIEMENT DE L'INDEMNITE	10
5.8 FRANCHISE	10
5.9 EXCLUSIONS SPECIFIQUES A LA GARANTIE ABSENCE DE LOCATAIRE (EN PLUS DES EXCLUSIONS COMMUNES PREVUES AU TITRE 8)	11

<b>TITRE 6 - PROTÉCTION JURIDIQUE .....</b>	<b>11</b>
6.1 DÉFINITION DE LA GARANTIE.....	11
6.2 MODALITES DE MISE EN OEUVRE DES GARANTIES.....	11
6.3 EXCLUSIONS SPECIFIQUES A LA GARANTIE PROTECTION JURIDIQUE .....	12
6.4 ARBITRAGE .....	12
6.5 CONFLIT D'INTERETS.....	12
6.6 SUBROGATION .....	12
6.7 EXAMEN DES RECLAMATIONS .....	12
 <b>TITRE 7 - MODALITES D'ADHESION .....</b>	 <b>14</b>
7.1 VERIFICATION DE LA SOLVABILITE.....	14
7.2 AGREMENT DU LOCATAIRE.....	15
 <b>TITRE 8 - EXCLUSIONS COMMUNES.....</b>	 <b>19</b>
 <b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	 <b>20</b>
1. DATE D'EFFET DU CONTRAT ET DE L'ADHESION.....	20
2 - DUREE DU CONTRAT ET DE L'ADHESION.....	20
3 - RESILIATION DU CONTRAT ET DE L'ADHESION .....	20
4 - EXCLUSIONS GENERALES.....	21
5 - DECLARATIONS A FAIRE PAR LE SOUSCRIPTEUR.....	22
6 - PAIEMENT DES COTISATIONS .....	22
7- MODIFICATION DU TARIF D'ASSURANCE.....	23
8 - SANCTIONS.....	23
9 - DECHEANCE.....	23
10 - AUTRES ASSURANCES .....	23
11 - TERRITORIALITE .....	23
12 - SUBROGATION.....	23
13 - LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT.....	24
14 - FAUSSE DECLARATION INTENTIONNELLE OU NON INTENTIONNELLE.....	24
15- PRESCRIPTION .....	24
16 - INFORMATIQUE & LIBERTE.....	24
17 - EXAMEN DES RECLAMATIONS.....	25
18 - AUTORITE DE CONTROLE.....	25

**DISPOSITIONS SPECIALES ET DISPOSITIONS GENERALES**  
**CONTRAT DE GROUPEMENT**  
**GARANTIES LOYERS IMPAYES, GARANTIES ANNEXES & ABSENCE DE**  
**LOCATAIRE**

**Contrat mis en place par le GROUPE SOLLY AZAR SAS - 60, rue de la chaussée d'Antin - 75009 Paris - Société de courtage d'assurances au capital de 200 000 € - Siren 353 508 955 RCS Paris - N° Orias 07 008 500 auprès de Great American International Insurance Ltd (GAILL)- Station House - Main Street Malahide County Dublin Ireland - Immatriculée en Irlande sous le numéro de société 038145 et de PROTEXIA France - Tour Neptune - CC 2507 et 2508 - 20 Place de Seine - 92086 PARIS LA DEFENSE CEDEX - B382 276 624 RCS NANTERRE - S.A. au Capital de 1 895 248€ - Entreprises régies par le code des assurances. Autorité de contrôle Prudentiel et de Résolution 61 rue Taitbout - 75436 Paris cedex 09.**

**DÉFINITIONS CONTRACTUELLES**

**ASSURÉ/ADHERENT :**

Le propriétaire non occupant d'un local destiné à la location ayant donné mandat au Souscripteur pour la gestion locative, la location et la relocation.

**SOUSCRIPTEUR :**

La Société, agréée par le Centre de Gestion, qui souscrit le contrat pour le compte des Assurés / adhérents. Elle doit posséder une carte professionnelle de gestion locative et avoir mandat de gérer pour le compte des Assurés / adhérents.

**ASSUREURS :**

- Pour les garanties « Loyers Impayés », « Détériorations Immobilières », « Frais de contentieux » et « Absence de locataire » :

Great American International Insurance  
Entreprise Immatriculée en Irlande sous le  
numéro de société 038145  
Station House -  
Main Street Malahide County Dublin Ireland

- Pour la garantie « Protection Juridique » :

PROTEXIA France  
Entreprise régie par le Code des Assurances  
S.A. au Capital de 1 895 248€  
Tour Neptune - CC 2507 et 2508 - 20 Place de  
Seine -  
92086 PARIS LA DÉFENSE CEDEX  
B382 276 624 RCS NANTERRE

**BULLETIN D'ADHESION :**

Imprimé reprenant les conditions de garanties de chaque lot assuré avec notamment le montant de la cotisation, la date d'effet des garanties.

**CENTRE DE GESTION, MANDATE PAR LES ASSUREURS :**

SOLLY AZAR Assurances SAS  
60, rue de la Chaussée d'Antin - 75009 Paris

**CAUTION SOLIDAIRE :**

La ou les personne(s) physique(s) qui signe(nt) un engagement de cautionnement dans le cadre du bail régularisé par le locataire.

**DATE D'EFFET DE LA GARANTIE :**

L'adhésion au contrat d'assurance est formée après signature du bulletin d'adhésion individuel par l'Assuré, et mise en garantie du lot par le Souscripteur.

**DEPENS :**

Frais de justice engendrés par le procès, dont le montant fait l'objet d'une tarification soit par voie réglementaire, soit par décision judiciaire. Ils sont distincts des honoraires de l'avocat.

**DEPOT DE GARANTIE :**

Somme prévue par le bail pour garantir l'exécution des obligations du locataire.

**FRANCHISE :**

Part de l'indemnité restant à la charge de l'Assuré en cas de sinistre.

**INCIDENT DE PAIEMENT :**

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

**LITIGE OU DIFFEREND :**

Situation conflictuelle, réclamation ou désaccord, opposant L'Assuré et/ou le Souscripteur au locataire ou à un tiers.

**LOCATAIRE :**

La ou les personne(s) physique(s) titulaire(s) du bail conforme à la législation en vigueur.

**LOCATAIRE DÉFAILLANT :**

Le locataire qui n'a pas payé les sommes dues par lui au bailleur :

- Pour un locataire en place : dans les 35 jours suivant la délivrance d'un commandement de payer,

- Pour un locataire parti : dans les 15 jours suivant la mise en demeure adressée à la nouvelle adresse du locataire, ou à défaut, à l'adresse du logement garanti.

#### **LOCAUX ASSURES :**

Locaux à usage d'habitation principale et/ou professionnel (profession libérale uniquement), y compris les garages privés, places de stationnement et locaux, qui sont accessoires au logement et mis à disposition du locataire.

#### **LOYER :**

Prix de la location des locaux comprenant outre le loyer principal, les charges et taxes récupérables sur le locataire, prévus au bail.

Il peut également s'agir des indemnités d'occupation en cas de résolution du bail.

#### **PERIODE D'INDEMNISATION :**

Période commençant à la date d'exigibilité du premier terme impayé et se terminant lorsque le propriétaire est en mesure de reprendre possession des lieux après l'expulsion du locataire ou lorsque la dette a été remboursée.

Cette période n'est pas modifiée par l'expiration, la résiliation ou la suspension du contrat survenant postérieurement au sinistre.

#### **PERIODE PROBATOIRE :**

Période intermédiaire qui se situe entre la date d'adhésion au contrat et la date de prise d'effet des garanties.

#### **PLAFOND GLOBAL DE GARANTIE :**

Limite des indemnités cumulées et réglées au titre d'un sinistre, dont le montant est précisé aux conditions particulières ou sur le bulletin d'adhésion.

Il est reconstitué lors d'un changement de locataire.

#### **REVENU LOCATIF :**

L'ensemble des loyers, charges et taxes exclues ou incluses, selon le mode d'indemnisation indiqué aux Dispositions Particulières ou sur le bulletin d'adhésion.

#### **REVENU NET GLOBAL :**

Cumul des ressources nettes annuelles dont disposent les titulaires du bail au sens du Code Général des Impôts, plus les allocations diverses et pensions perçues, imposables ou non.

Concernant l'Aide Personnalisée au Logement (APL), le locataire s'engage par écrit à la faire verser directement auprès du bailleur ou à son gestionnaire.

Les ressources prises en compte doivent avoir

un caractère régulier et permanent.

#### **SEUIL MINIMAL D'INTERVENTION :**

Enjeu financier du litige (hors pénalités de retard, intérêts et demandes annexes) en dessous duquel l'assureur n'intervient pas

#### **SINISTRE :**

Chaque événement survenant au cours de la période de validité du contrat et pouvant faire jouer la garantie de l'Assureur.

Seront considérés comme un seul sinistre, uniquement pour l'appréciation du plafond global de garantie, les sinistres mettant en jeu successivement plusieurs garanties du présent contrat.

#### **TIERS :**

Toute personne autre que le Souscripteur, l'Assuré, l'Assureur, le Centre de Gestion.

## **DISPOSITIONS SPECIALES**

### **TITRE 1 - GARANTIE DES LOYERS IMPAYES**

#### **1.1 DEFINITION DE LA GARANTIE**

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des loyers dus (ou indemnités d'occupation) par un Locataire défaillant.

#### **1.2 MISE EN OEUVRE DE LA GARANTIE**

La garantie est acquise au plus tôt à la date de prise d'effet de l'adhésion, et pour les sinistres dont l'origine est postérieure à la date de prise d'effet de l'adhésion.

#### **1.3 DEBUT DE LA GARANTIE**

L'Assureur garantit le remboursement des loyers (ou des indemnités d'occupation) depuis le début du premier terme impayé.

#### **1.4 FIN DE LA GARANTIE**

La garantie prend fin automatiquement :

- à l'expiration de la période d'indemnisation,
- à la date de départ du locataire pour quelque cause que ce soit,
- en cas de suspension du paiement des loyers par le locataire résultant de mesures légales ou réglementaires,
- 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,
- en cas de non respect par le propriétaire de ses obligations légales ou contractuelles,
- à la date de résiliation du mandat de gestion initialement donné au Souscripteur,

- dès que l'assuré est remboursé de sa créance en principal,
- en cas de suspension ou de non paiement des cotisations par le Souscripteur ou par l'Assuré.

## 1.5 LIMITATION DU MONTANT DE LA GARANTIE

L'indemnité à la charge de l'Assureur, en cas de sinistre, ne peut pas excéder le montant du loyer mensuel charges et taxes comprises indiqué au bail, ou l'équivalent proportionnel en nombre de jours, dans la limite du plafond global de garantie fixé aux dispositions particulières.

Il est également convenu que le remboursement des indemnités d'occupation est limité à un montant égal au montant du dernier loyer émis

## 1.6 GESTION ET REGLEMENTS DES SINISTRES LOYERS IMPAYES

### Principe fondamental

**L'assurance ne peut être une cause de bénéfice pour l'Assuré ; elle ne lui garantit que la réparation de ses pertes réelles.**

### 1.6.1 Mesures à prendre en cas de non-paiement des loyers ou charges

1.6.1.1 Pour un locataire toujours dans les lieux ou réputé être encore dans les lieux (sans restitution des clés), le Souscripteur doit :

- Dans les 35 jours suivant le premier terme impayé :

Adresser une lettre simple ou mieux, recommandée, avec accusé de réception, réclamant le montant du quittancement émis.

- 60 jours au plus tard après le premier terme resté impayé

Requérir un huissier de justice afin de délivrer au Locataire un commandement de payer, si possible à personne.

Le commandement doit aussi être signifié à la caution dans un délai de 15 jours conformément à la Loi.

- 75 jours au plus tard après le premier terme resté impayé

Si la dette n'est pas complètement soldée, déclarer et transmettre le dossier de sinistre complet au Centre de Gestion qui se charge de la procédure de recouvrement, sauf mention contraire aux dispositions particulières. Le Souscripteur lui donne mandat d'action en justice à cet effet.

Après transmission du dossier au Centre de Gestion, le Souscripteur doit informer régulièrement des autres termes de loyers

impayés et fournir un relevé détaillé. Il précisera aussi tout paiement fait entre ses mains postérieurement à la déclaration de sinistre.

1.6.1.2 Pour un locataire qui a quitté les lieux (avec restitution des clés), le Souscripteur doit :

• Dans les 60 jours suivant la restitution des clés :

Adresser une lettre recommandée, avec accusé de réception, réclamant le montant du compte définitif, avec imputation du dépôt de garantie à la nouvelle adresse du locataire, ou à défaut, à l'adresse du logement garanti, ainsi qu'à la caution solidaire.

• 75 jours au plus tard suivant la restitution des clés :

Si la dette n'est pas complètement soldée, **déclarer et transmettre le dossier de sinistre complet au Centre de Gestion** qui se charge de la procédure de recouvrement sur les sommes indemnisées.

Après transmission du dossier au Centre de Gestion le Souscripteur ou l'Assuré doit informer l'Assureur de tout paiement fait entre ses mains postérieurement à la déclaration de sinistre.

### 1.6.2 Composition du dossier de sinistre

1.6.2.1 Pour un locataire qui est toujours dans les lieux :

- Déclaration de sinistre sur papier libre ou sur imprimé fourni par le Centre de Gestion,
- Dossier de location (bail avec ses conditions générales, engagement de caution solidaire, dossier de solvabilité du locataire et de la caution solidaire),
- Copie du mandat de gestion,
- Décompte détaillé des sommes dues par le locataire au jour de l'envoi du dossier de sinistre,
- Copie des courriers de rappel ou de mise en demeure,
- Mandat d'action en justice,
- Le second original du commandement de payer,
- Le second original de la dénoncé à la caution,
- Documents ou informations nécessaires à l'instruction du dossier permettant de favoriser une solution rapide du litige,
- et éventuellement, tout accord amiable intervenu, sous condition suspensive de l'Assureur, entre le Locataire défaillant et le Souscripteur et/ou l'Assuré.

1.6.2.2 Pour un locataire qui a quitté les lieux (compte définitif) :

- Déclaration de sinistre sur papier libre ou sur imprimé fourni par le Centre de Gestion,
- Dossier de location (bail avec ses conditions générales, engagement de caution solidaire, dossier de solvabilité du locataire et de la caution solidaire),
- Copie du mandat de gestion,
- Décompte définitif détaillé des sommes dues par le locataire avec imputation du dépôt de garantie,
- Lettre de congé du locataire et acceptation par le Souscripteur,
- Justificatif de la date de libération de l'appartement (état des lieux de sortie contradictoire, attestation, courrier, ...),
- Copie du courrier de mise en demeure à la nouvelle adresse du locataire, ou à défaut, à l'adresse du logement garanti,
- Copie du courrier de mise en demeure à la caution solidaire,
- Documents ou informations nécessaires à l'instruction du dossier permettant de favoriser une solution rapide du litige.

### 1.6.3 Conséquences du retard dans la déclaration du sinistre au Centre de Gestion

- Sauf cas fortuit ou de force majeure, la déclaration tardive d'un sinistre a pour effet de reporter d'autant la prise en charge d'un sinistre.

**En conséquence, si le sinistre est déclaré après le délai de 75 jours, le montant correspondant aux loyers émis entre la date prévue pour la déclaration et la date réelle de déclaration ne sera pas indemnisé.**

- Toutefois, en cas de déclaration de sinistre au-delà de 180 jours suivant le 1er impayé, il sera appliqué une **déchéance de garantie**.

### 1.6.4 Obligations de l'Assureur - Paiement de l'indemnité

Quand les obligations du Souscripteur ont été remplies et que le sinistre est déclaré, l'Assureur met en oeuvre sa garantie.

L'Assureur verse au Souscripteur les indemnités acquises, dès la fin du **3<sup>e</sup> mois** suivant celui du premier terme impayé.

Le règlement des loyers et charges intervient après déduction d'éventuels acomptes versés par le Locataire défaillant, de toutes aides au logement, ainsi que de la franchise éventuellement

stipulée aux Dispositions Particulières.

En ce qui concerne les règlements suivants, l'Assureur s'engage à indemniser l'Assuré par l'intermédiaire du Souscripteur, trimestriellement et contre quittance subrogative.

Le dépôt de garantie (ou un montant équivalent au dépôt de garantie légalement exigible à la date du bail) sera déduit du dernier règlement de l'assureur.

## 1.7 EXCLUSIONS SPECIFIQUES A LA GARANTIE DES LOYERS IMPAYES (EN PLUS DES EXCLUSIONS COMMUNES PREVUES AU TITRE 8)

**Le présent contrat n'a pas pour objet de garantir :**

- les conséquences du non-respect par le propriétaire de ses obligations découlant du bail ou de la réglementation,
- la conséquence d'une grève généralisée sur un département ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation syndicale représentative et reconnue,
- les loyers pendant la période de responsabilité de l'Etat,
- les loyers émis entre la date prévue pour la déclaration de sinistre et la date réelle de déclaration,
- les loyers postérieurs à la résiliation du mandat de gestion passé entre l'Assuré et le Souscripteur.

## TITRE 2 - GARANTIE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES

### 2.1 DEFINITION DE LA GARANTIE

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des frais de réparation consécutifs à toutes dégradations, destructions, altérations - perpétrées par le locataire, sur les biens immobiliers faisant l'objet de l'engagement de location et sur les équipements réputés « immobilier par destination » désignés dans le bail dont le locataire a la jouissance exclusive, à l'exclusion des dommages causés au mobilier.

Ces dégradations sont constatées par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement.

A défaut d'état des lieux de sortie contradictoire, le Souscripteur devra faire établir un constat par un huissier de justice.

La garantie de l'Assureur comprend également le remboursement :

- des dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion,
- de la perte pécuniaire consécutive au temps matériellement nécessaire, à dire d'expert, à la remise en état des locaux, pour les dommages matériels garantis. L'indemnisation sera basée sur le montant du loyer hors charges et hors taxes du locataire sortant et ne pourra dépasser deux mois de loyer hors charges et hors taxes,
- du coût du constat des lieux établi par l'huissier de justice en cas de dégradations indemnisées.

## 2.2 MISE EN OEUVRE DE LA GARANTIE

La garantie est acquise pour les sinistres dont la constatation, au sens de l'article 2.1, est établie pendant la période de validité du contrat.

Le Souscripteur est tenu de dresser un état des lieux d'entrée et de sortie selon l'usage et la Loi en vigueur.

## 2.3 MONTANT DE LA GARANTIE

L'indemnité versée par l'Assureur est égale au montant des dommages dans la limite du plafond indiqué aux dispositions particulières.

La garantie de l'Assureur intervient après épuisement du Dépôt de garantie ou d'un montant équivalent au dépôt de garantie légalement exigible à la date du bail.

Il est fait exception à cette règle lorsque cette retenue a déjà été effectuée lors de la mise en oeuvre de la garantie « loyers impayés ».

## 2.4 MESURES A PRENDRE EN CAS DE SINISTRE

Lorsque des dégradations sont constatées lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie, la procédure suivante devra être respectée :

Dans les **DIX jours** suivant l'état des lieux de sortie.

Le Souscripteur adresse au locataire une sommation, par lettre recommandée avec A.R., de régler le montant des réparations. Ce montant est déterminé par un devis établi par une entreprise choisie par le Souscripteur.

En cas de départ prématuré du locataire sans laisser d'adresse, le Souscripteur doit déclarer le sinistre au Centre de Gestion dans les trente jours qui suivent la date à partir de laquelle il a pu constater les dommages.

Dans les **TRENTE jours** suivant la sommation amiable.

À défaut du règlement par le locataire, le Souscripteur transmet immédiatement au Centre de Gestion le dossier complet de sinistre même si un accord amiable écrit, **sous**

**condition suspensive de l'accord de l'Assureur**, est intervenu entre le locataire et l'Assuré ou le Souscripteur.

Composition du dossier de sinistre :

- Déclaration de sinistre sur papier libre ou sur imprimé fourni par le Centre de Gestion,
- Dossier de location (bail avec ses conditions générales, engagement de caution solidaire, dossier de solvabilité du locataire et de la caution solidaire),
- Copie du mandat de gestion,
- Décompte définitif détaillé des sommes dues par le locataire, mentionnant les réparations imputables, avec affectation du dépôt de garantie,
- Lettre de congé du locataire et acceptation par le Souscripteur,
- Etat des lieux d'entrée contradictoire (ou PV par huissier de justice),
- Etat des lieux de sortie contradictoire (ou PV par huissier de justice),
- Devis ou factures des travaux,
- Justificatif des rénovations, copie du PV de livraison pour un logement neuf, pour permettre l'appréciation de la vétusté applicable,
- Copie du courrier de mise en demeure à la nouvelle adresse du locataire, ou à défaut, à l'adresse du logement garanti,
- Copie du courrier de mise en demeure à la caution solidaire,
- Documents ou informations nécessaires à l'instruction du dossier permettant de favoriser une solution rapide du litige.

## 2.5 GESTION D'UN SINISTRE DE DÉTERIORATIONS IMMOBILIERES

À réception de la déclaration de sinistre, le CENTRE DE GESTION doit notifier, **dans les 15 jours qui suivent**, s'il entend missionner à ses frais un expert, avant ou après toute exécution des travaux.

En l'absence de cette notification, les travaux peuvent être engagés, sans préjuger du montant de l'indemnité qui sera accordé par l'Assureur.

## 2.6 OBLIGATIONS DE L'ASSUREUR - PAIEMENT DE L'INDEMNITE

**Quatre mois au plus tard après l'état des lieux de sortie**, le Souscripteur transmet au Centre de Gestion un état définitif des dépenses.

L'Assureur s'engage à indemniser l'Assuré dans la limite de la garantie, vétusté déduite, la vétusté étant contractuellement calculée sur la



base de 6 % l'an et appliquée à partir de la date de construction ou de réfection du lot locatif concerné, **dans la limite de 50%**.

En l'absence de justificatif de réfection ou lorsque la date de réfection ne pourra pas être déterminée, **la vétusté maximum sera déduite, soit 50%**.

L'Assureur verse au Souscripteur, au plus tard dans les **quinze** jours suivant la réception de l'état définitif des dépenses, l'indemnité due, déduction faite :

- **de tous acomptes** que le locataire pourrait verser directement entre les mains du Souscripteur ou de l'Assuré,
- **du dépôt de garantie** (sur justificatifs produits par l'Assuré ou le Souscripteur),
- **d'une franchise** dont le montant est indiqué aux conditions particulières.

## 2.7 EXCLUSIONS SPECIFIQUES A LA GARANTIE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES (EN PLUS DES EXCLUSIONS COMMUNES PREVUES AU TITRE 8)

- Le défaut d'entretien, l'usure normale, la vétusté, ainsi que les dommages causés aux espaces verts, aménagements extérieurs, arbres, plantations, éléments de clôture,
- Les dommages occasionnés par un vice, un défaut ou une malfaçon relatifs au bâtiment,
- Les dommages au mobilier,
- Les dommages causés par la transformation des locaux autorisée par le propriétaire,
- Les frais ou les dommages subis par l'Assuré lorsque les obligations du Souscripteur (article 7.1) ne sont pas respectées,
- Les détériorations constatées postérieurement à la résiliation du mandat de gestion passé entre l'Assuré et le Souscripteur,
- Les dommages en cas d'absence d'état des lieux d'entrée et (ou) de sortie, opposable au locataire (établi contradictoirement ou en cas d'impossibilité, par huissier de justice),
- La disparition, le vol.

## TITRE 3 - GARANTIE DU CONTENTIEUX

### 3.1 DEFINITION DE LA GARANTIE

L'Assureur garantit le remboursement des frais de procédure engagés pour recouvrer le montant des loyers impayés par le locataire défaillant et obtenir le remboursement des détériorations immobilières.

Ces frais comprennent les frais et honoraires d'huissier, d'avocat, avoué dont l'intervention est rendue nécessaire ainsi que ceux visant à l'expulsion du locataire défaillant (frais d'intervention du serrurier et du Commissaire de police inclus, frais de garde-meubles, frais de déménagement).

Si la partie adverse est condamnée aux dépens de l'instance ou lorsque le Souscripteur obtient une indemnité en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile, le Souscripteur s'engage à en reverser le montant à l'Assureur à concurrence des sommes exposées par ce dernier au titre de la présente garantie.

### 3.2 EXCLUSIONS SPECIFIQUES A LA GARANTIE DU CONTENTIEUX (EN PLUS DES EXCLUSIONS COMMUNES PREVUES AU TITRE 8)

- Les frais de gestion des impayés, notamment les lettres recommandées préalables à la phase contentieuse,
- Les dépens, amendes et frais y relatifs, les dommages et intérêts éventuellement mis à la charge de l'Assuré par le tribunal.

## TITRE 4 - DEPART PREMATURE DU LOCATAIRE ET DECES DU LOCATAIRE

En cas de décès du Locataire, l'Assureur garantit le remboursement d'une indemnité compensatrice de non location basée sur le montant du dernier loyer émis jusqu'à la récupération des locaux.

En cas de départ prématuré du locataire sans respecter les délais de préavis, sans restitution des clés, l'Assureur garantit le remboursement des loyers impayés jusqu'à la décision judiciaire autorisant la récupération des locaux.

## TITRE 5 - ABSENCE DE LOCATAIRE

### 5.1 DEFINITION DE LA GARANTIE

L'Assureur garantit la perte du revenu locatif résultant de la non-location des locaux à compter de la date de fin de bail du dernier locataire et de son départ effectif.

### 5.2 CONDITION D'ADHESION

Le Souscripteur a la faculté de proposer la garantie à tous les propriétaires bailleurs lui ayant donné un mandat de gestion. En conséquence, les garanties cesseront de s'exercer au bénéfice du propriétaire bailleur à la date où prendra fin le mandat de gestion.

### 5.3 PERIODE PROBATOIRE

En cours de bail, la mise en garantie ou la souscription de l'option de garantie « absence de locataire » est réservée aux lots qui sont occupés

depuis **six mois consécutifs** (au minimum) par un locataire **sans incident de paiement ou litige** pendant ces six mois.

La garantie ne peut pas être souscrite lorsque le Souscripteur a déjà été informé de la résiliation du bail à une date certaine ou si le bailleur a connaissance d'une résiliation prochaine du contrat de location, notamment pendant le délai de préavis du locataire.

Ce délai de six mois n'est pas applicable lorsque la garantie est souscrite dès l'entrée dans les lieux du locataire.

Pour chaque locataire successif, la garantie n'interviendra qu'à partir de la franchise décomptée à la fin du préavis légal et, en tout état de cause, de la libération des lieux par le locataire en place.

En cas de changement de locataire, le propriétaire ou son mandataire doit faire procéder, dans les meilleurs délais, à la remise en état des locaux et notamment à la réparation des dégradations figurant sur **l'état des lieux établi à la sortie du locataire précédent**.

Dans ce cas, la mise en jeu de la garantie d'absence de locataire sera différée du temps nécessaire à l'exécution des réparations ou de la remise à niveau des prestations d'origine.

#### 5.4 MONTANT DE LA GARANTIE

L'Assureur garantit le revenu locatif attendu pendant la période, dans la proportion et selon l'assiette de calcul indiquées aux Dispositions Particulières, après application de la période de franchise.

L'indemnité est calculée sur la base du dernier loyer mensuel demandé au précédent locataire.

#### 5.5 MESURES A PRENDRE

Le Souscripteur s'engage, dès qu'il reçoit la lettre de dénonciation du bail du locataire, à mettre en oeuvre tous les moyens publicitaires et autres procédés couramment utilisés dans la profession pour la recherche de locataires (annonce presse, sur sites Internet spécialisés dans les offres de locations, contrat de commande d'insertion publicitaire) précisant les caractéristiques du logement, le montant du loyer et la période de parution.

En cas de **départ d'un locataire**, défaillant ou non, le Souscripteur met à profit le temps du préavis dont il dispose pour fixer avec le propriétaire les conditions du nouveau loyer afin d'engager le processus de relocation.

Si les locaux nécessitent des travaux préalables à toute occupation, le Souscripteur en informe par lettre recommandée le propriétaire.

**Faute de pouvoir justifier des moyens mis en oeuvre pour la recherche d'un locataire, l'assuré sera déchu de ses droits à garantie**, son mandataire n'ayant pas respecté ses obligations à l'égard de l'assuré et de l'assureur.

#### 5.6 DÉCLARATION DE SINISTRE

Les sinistres relevant de cette garantie doivent être déclarés au Centre de Gestion au plus tard le **30<sup>e</sup> jour** qui suit la période de franchise, avec le dossier complet ci-après :

- la copie du bail du locataire sortant,
- la lettre de congé du locataire et toute pièce justifiant son départ,
- accusé réception de ce congé par le Souscripteur,
- compte locatif sortant avec imputation du dépôt de garantie,
- état des lieux de sortie ou PV par huissier de justice,
- factures de réparation des dommages constatés à la sortie (pour rendre le lot disponible à la relocation),
- confirmation du maintien du mandat de gestion,
- justificatifs de recherche d'un nouveau locataire,
- attestation de non relocation ou, après relocation, bail du nouveau locataire.

#### 5.7 OBLIGATIONS DE L'ASSUREUR - PAIEMENT DE L'INDEMNITE

Quand les obligations du Souscripteur ont été remplies et que le sinistre est déclaré, l'Assureur met en oeuvre sa garantie.

L'Assureur verse au Souscripteur les indemnités acquises dès la fin du 3<sup>ème</sup> mois suivant la fin de la période de franchise.

#### 5.8 FRANCHISE

L'Assuré conservera à sa charge sur chaque sinistre une franchise dont la durée, exprimée en nombre de mois, est indiqué aux Dispositions Particulières.

## 5.9 EXCLUSIONS SPECIFIQUES A LA GARANTIE ABSENCE DE LOCATAIRE (EN PLUS DES EXCLUSIONS COMMUNES PREVUES AU TITRE 8)

- le non renouvellement du bail du fait de l'Assuré, sauf en cas de manquement du locataire à l'une de ses obligations figurant au bail,
- la vacance due à une relocation à un niveau de loyer supérieur, hors évolution indiciaire (Indice de Référence des Loyers ou celui qui lui serait substitué), ou à un montant qui n'est pas compatible avec ceux pratiqués dans l'immeuble ou dans le voisinage,
- l'indemnisation des périodes pour lesquelles le souscripteur ne justifie pas de ses recherches de locataires (article 5.5),
- 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,
- les lots restant la propriété du promoteur,
- les meublés,
- les résidences d'étudiants ou du troisième âge, avec ou sans prestation de services,
- les lots indisponibles à la location.

## TITRE 6 - PROTECTION JURIDIQUE

### 6.1 DEFINITION DE LA GARANTIE

L'Assureur intervient pour les litiges opposant l'Assuré :

- à son locataire, pour un motif autre que celui du non-paiement des loyers ou des détériorations immobilières,
- à sa copropriété lorsque le locataire est à l'origine du litige.

L'Assureur :

- informe l'Assuré sur ses droits et obligations et sur les mesures nécessaires à la sauvegarde de ses intérêts,
- le conseille sur la conduite à tenir,
- effectue le cas échéant, et avec l'accord de l'Assuré, les démarches amiables nécessaires,
- si nécessaire, porte l'affaire en justice, fait représenter l'Assuré devant les tribunaux et contribue aux frais de procès incombant à l'Assuré et aux frais et honoraires des mandataires (avocat, huissier, expert)

intervenues pour faire valoir ses droits.

La direction du procès appartient à l'Assuré, conseillé par son avocat. Durant cette procédure, l'Assureur reste à la disposition de l'Assuré et à celle de son avocat pour leur apporter l'assistance dont ils auraient besoin.

### 6.2 MODALITES DE MISE EN OEUVRE DES GARANTIES

#### 6.2.1 Déclaration de litige

**Afin que l'Assureur puisse faire valoir les droits de l'Assuré au mieux**, l'Assuré doit déclarer le litige par écrit dès qu'il est porté à sa connaissance. Cette déclaration doit préciser la nature et les circonstances du litige.

La déclaration doit être adressée au Centre de Gestion :

- par mail à : [loyer.sinistres@sollyazar.com](mailto:loyer.sinistres@sollyazar.com)
- par courrier à : Groupe SOLLY AZAR - 60, rue de la Chaussée d'Antin - 75009 PARIS,

accompagnée de tous les documents et renseignements liés au litige, y compris les justificatifs prouvant la réalité du préjudice, et faire suivre dès réception tous avis, lettres, convocations, actes d'huissier, assignations et pièces de procédure qui lui seraient adressés, remis ou signifiés.

Le litige est ensuite géré par l'Assureur.

#### 6.2.2 Obligations de l'Assuré

- **L'Assuré doit s'abstenir de confier la défense de ses intérêts à un avocat ou à une personne qualifiée par la législation ou la réglementation en vigueur ainsi que d'engager une procédure judiciaire ou une nouvelle étape de celle-ci, sans en avoir préalablement informé l'Assureur.**
- **Dans le cas contraire, LES FRAIS EN DECOULANT RESTERONT À LA CHARGE DE L'ASSURE. Cependant, si le litige nécessite des mesures conservatoires urgentes, l'Assuré peut les prendre, à charge pour lui d'en avertir l'Assureur dans les meilleurs délais.**
- **L'Assuré ne doit accepter de la partie adverse aucune indemnité qui serait offerte directement sans avoir préalablement informé l'Assureur. À DÉFAUT, ET SI L'ASSUREUR A ENGAGÉ DES FRAIS, CEUX-CI SERAIENT MIS À LA CHARGE DE L'ASSURE DANS LA MESURE OÙ L'ASSUREUR SERAIT DANS L'IMPOSSIBILITÉ DE LES RÉCUPÉRER.**
- **LORSQUE L'ASSURE FAIT, DE MAUVAISE FOI, DES DÉCLARATIONS INEXACTES OU INCOMPLÈTES SUR LES FAITS, LES ÉVÈNEMENTS OU LA SITUATION QUI**

**SONT À L'ORIGINE DU LITIGE OU PLUS GÉNÉRALEMENT SUR TOUT ÉLÉMENT POUVANT SERVIR À SA SOLUTION, L'ASSURE EST ENTIÈREMENT DÉCHU DE TOUT DROIT À LA GARANTIE POUR LE LITIGE CONSIDÉRÉ.**

### 6.2.3 Obligations de l'Assureur

L'Assureur intervient, dans la limite des montants garantis, pour la prise en charge :

- En phase amiable : des frais et honoraires éventuels des auxiliaires de justice et des experts, **s'ils ont été engagés avec son accord préalable** (sauf mesures conservatoires urgentes),
- En phase judiciaire : des frais et honoraires des auxiliaires de justice et les dépens, **si les modalités d'application des garanties ont été respectées** (cf. articles 6.2.1. et 6.2.2). Toutefois, **l'Assureur ne prend pas en charge les dépens si l'Assuré succombe à l'action et qu'il est condamné à les rembourser à l'adversaire.**

#### 6.2.3.1 Frais et Honoraires d'avocat

Si l'assistance d'un avocat (ou toute personne qualifiée par la législation en vigueur) est nécessaire, **l'Assuré a la liberté de son choix.** Sur demande écrite de l'Assuré, l'Assureur peut mettre ce dernier en relation avec un avocat.

L'Assureur réglera les frais et honoraires de l'avocat selon les montants T.T.C. indiqués ci-après et ce pour chaque assistance à mesure d'instruction ou expertise, protocole de transaction, ordonnance, jugement ou arrêt. Ces montants comprennent les frais habituels inhérents à la gestion d'un dossier (frais de copie, de téléphone, de déplacement, etc.), la préparation du dossier et la plaidoirie éventuelle. Ils constituent la limite de la prise en charge de l'assureur même si l'Assuré change d'avocat.

Si le statut de l'Assuré lui permet de récupérer la T.V.A., celle-ci sera déduite desdits montants. L'Assuré devra procéder au règlement Toutes Taxes Comprises des frais et honoraires réclamés et l'Assureur remboursera les montants Hors Taxes sur présentation d'une facture acquittée.

<b>MONTANT de prise en charge des frais et honoraires de votre avocat (TTC)</b>	
<b>Protocole de transaction, arbitrage, médiation pénale et civile</b>	<b>500 €</b>
<b>Démarches amiables</b>	<b>350 €</b>
<b>Assistance à mesure d'instruction ou expertise</b>	<b>350 €</b>
<b>Commissions</b>	<b>350 €</b>
<b>Référé et juge de l'exécution</b>	<b>500 €</b>
<b>Juge de proximité</b>	<b>700 €</b>

<b>Tribunal de police</b>	
<b>- sans constitution de partie civile</b>	<b>350 €</b>
<b>- avec constitution de partie civile et 5ème classe</b>	<b>500 €</b>
<b>Tribunal correctionnel</b>	
<b>- sans constitution de partie civile</b>	<b>700 €</b>
<b>- avec constitution de partie civile</b>	<b>800 €</b>
<b>Tribunal d'instance</b>	<b>700 €</b>
<b>CIVI (Commission d'Indemnisation des Victimes d'Infraction)</b>	<b>700 €</b>
<b>Tribunal de grande instance, de commerce, tribunal des affaires de sécurité sociale, tribunal administratif</b>	<b>1000 €</b>
<b>Cour d'appel</b>	<b>1000 €</b>
<b>Cour d'assises</b>	<b>1500 €</b>
<b>Cour de Cassation, Conseil d'Etat, Juridictions Européennes</b>	<b>1700 €</b>

#### 6.2.3.2 Plafonds et seuil minimal d'intervention

**Montant de la garantie par litige T.T.C : 16 000 €**

**Plafond expertise judiciaire par litige T.T.C : 4 800 €**

(ces montants sont pris en compte dans le calcul du montant de garantie par litige)

**Seuil minimal d'intervention par litige T.T.C : 230 €**

#### 6.2.3.3 L'assureur ne prend pas en charge

- **Toute somme de toute nature auxquelles l'Assuré peut être condamné :** condamnation en principal, amende, dommages et intérêts, dépens, indemnités allouées en vertu de l'article 700 du Code de Procédure Civile et ses équivalents.
- **Tout frais et honoraire engendrés par une initiative prise sans accord préalable de l'Assureur, sauf mesure conservatoire urgente.**
- **Les droits proportionnels mis à charge de l'Assuré en qualité de créancier par un huissier de justice.**
- **Tout honoraire de résultat.**

**ATTENTION :** l'Assuré doit communiquer à l'Assureur tous renseignements, documents et justificatifs prouvant la réalité de votre préjudice. A défaut, l'Assureur ne pourra instruire le dossier. L'Assureur ne prendra pas en charge les éventuels frais exposés par l'Assuré et destinés à apporter ces éléments de preuve du préjudice, sauf accord préalable.

### 6.2.4 Etendue dans le temps des garanties

L'Assureur prend en charge les litiges :

- dont le fait générateur (faits, événements, situation source du litige) est postérieur à la date d'effet de l'adhésion,
- Et qui est déclaré entre la date de prise d'effet de l'adhésion et celle de sa résiliation.

Sont exclus les litiges :

- dont le fait générateur (faits, événements, situation source du litige) est antérieur à la date d'effet de l'adhésion, sauf si l'assuré apporte la preuve qu'il ne pouvait avoir connaissance de ce fait avant cette date,
- ou déclarés après la résiliation de l'adhésion ou du contrat.

### 6.3 EXCLUSIONS SPECIFIQUES A LA GARANTIE PROTECTION JURIDIQUE

L'Assureur ne garantit pas les litiges :

- **METTANT EN CAUSE LA RESPONSABILITÉ CIVILE DE L'ASSURÉ OU DU SOUSCRIPTEUR LORSQU'ELLE EST GARANTIE PAR UN CONTRAT D'ASSURANCES OU DEVRAIT L'ÊTRE EN VERTU DES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES OU RÉGLEMENTAIRES,**
- **RÉSULTANT DE FAITS DOLOSIFS OU INTENTIONNELS, CARACTÉRISÉS PAR LA VOLONTÉ DE L'ASSURÉ DE PROVOQUER UN DOMMAGE AVEC LA CONSCIENCE DES CONSÉQUENCES DE SON ACTE, HORMIS LE CAS DE LÉGITIME DÉFENSE,**
- **RÉSULTANT DE L'INEXÉCUTION D'UNE OBLIGATION LÉGALE OU CONTRACTUELLE,**
- **RÉSULTANT DE FAITS DE GUERRE CIVILE OU ÉTRANGÈRE, D'ACTE DE TERRORISME OU DE SABOTAGE, D'ÉMEUTE OU DE MOUVEMENTS POPULAIRES,**
- **RÉSULTANT D'ÉVÉNEMENTS NATURELS CATASTROPHIQUES AYANT FAIT L'OBJET D'UN ARRÊTÉ PRÉFECTORAL OU MINISTÉRIEL,**
- **AYANT POUR ORIGINE L'ÉTAT D'IVRESSE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE SANCTIONNÉ PÉNALEMENT,**
- **RELATIFS AU DROIT DES PERSONNES (LIVRE 1 DU CODE CIVIL), AUX RÉGIMES MATRIMONIAUX ET AUX SUCCESSIONS,**
- **CONCERNANT DES TRAVAUX IMMOBILIERS SOUMIS À L'OBLIGATION D'ASSURANCE PRÉVUE PAR LA LOI DU 4 JANVIER 1978 SI L'ASSURÉ N'A PAS SOUSCRIT À L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE**

**OU N'EN EST PAS BÉNÉFICIAIRE, D'UNE PART, OU SI LE LITIGE APPARAÎT AVANT RÉCEPTION DES TRAVAUX, D'AUTRE PART,**

- **NÉS D'ENGAGEMENT DE CAUTION OU D'ACQUISITION, DE DÉTENTION ET DE CESSION DE PARTS SOCIALES OU DE VALEURS MOBILIÈRES,**
- **DE NATURE DOUANIÈRE,**
- **CONCERNANT LE RECOUVREMENT DES LOYERS, CHARGES ET CRÉANCES IMPAYES, ET DETERIORATIONS IMMOBILIERES.**

### 6.4 ARBITRAGE

En vertu des dispositions de l'article L 127-4 du CODE, en cas de désaccord entre **l'Assureur et l'Assuré** au sujet des mesures à prendre pour régler le litige, cette difficulté peut être 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 la mise en oeuvre de cette faculté sont à la charge de l'Assureur. Toutefois, le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en la forme des référés, peut en décider autrement si l'Assuré a mis en oeuvre cette faculté dans des conditions abusives. Si l'Assuré engage à ses frais une procédure contentieuse et obtient une solution plus favorable que celle qui avait été proposée par la tierce personne ou l'Assureur, l'Assureur indemniserà des frais exposés pour l'exercice de cette action, dans la limite des montants indiqués à l'article 6.2.3.

### 6.5 CONFLIT D'INTERETS

Dès que l'Assuré a déclaré un litige, il a la liberté de faire appel à un avocat de son choix (ou à toute autre personne qualifiée par la législation ou la réglementation en vigueur).

Si l'Assuré estime que peut survenir un conflit d'intérêts entre l'Assuré et l'Assureur (par exemple si l'Assureur est amené à défendre simultanément les intérêts de l'Assuré et ceux de la personne contre laquelle l'Assuré nous a demandé d'exercer un recours).

Dans cette éventualité, l'Assureur prend en charge les frais et honoraires de l'avocat de l'Assuré, dans la limite de ce qui est prévu à l'article 6.2.3.

### 6.6 SUBROGATION

L'assureur est subrogé dans les termes de l'article L.121-12 du code des assurances, jusqu'à concurrence des indemnités payées par lui, au titre de la garantie, dans les droits et actions de l'Assuré, contre le ou les locataires défaillants.

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

L'Assuré ou le Souscripteur s'engagent à permettre à l'Assureur d'exercer utilement le recours pour les sommes qu'il aura réglées et notamment en lui transmettant immédiatement toute correspondance, exploits d'huissier et en déférant à toute convocation d'Avocat, d'expert ou en vue d'une comparution personnelle devant le tribunal.

## 6.7 EXAMEN DES RECLAMATIONS

En cas de difficultés, consultez d'abord votre interlocuteur habituel. Si sa réponse ne VOUS satisfait pas, VOUS pourrez adresser votre réclamation par simple lettre ou courriel aux adresses suivantes :

### PROTEXIA

Service Relation Clientèle  
Tour Neptune - 20 place de Seine - CC 2508  
92086 PARIS LA DEFENSE CEDEX  
Courriel : qualite@protexia.fr

Protexia France, par sa filiation avec Allianz France, adhère à la charte de la médiation de la Fédération Française des Sociétés d'Assurances. Aussi, en cas de désaccord persistant et définitif, vous avez la faculté, après épuisement des voies de traitement internes indiquées ci-dessus, de faire appel au Médiateur de la Fédération Française des Sociétés d'Assurances dont les coordonnées postales sont les suivantes :

BP 290 - 75425 Paris cedex 09,

et ceci sans préjudice des autres voies d'actions légales.

## TITRE 7 - MODALITES D'ADHESION

Le Souscripteur s'engage à :

- obtenir du locataire toutes les garanties nécessaires sur sa solvabilité lors de la conclusion du bail,
- inclure dans le bail une clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers,
- en cas de co-location, inclure dans le bail, une clause de solidarité entre les co-locataires,
- constituer un dossier de location, **selon modèle ci-après**, et obtenir les **justificatifs** correspondants. Ce dossier est tenu à la disposition de l'Assureur qui pourra le consulter a posteriori,
- veiller au règlement régulier des loyers et des charges.

## 7.1 VERIFICATION DE LA SOLVABILITE

**La solvabilité est contrôlée par le Souscripteur, sans le concours de l'Assureur.**

### A - Solvabilité du locataire.

La garantie du risque d'impayé est accordée dans le cas où le **locataire** justifie, à la date de la signature du bail, d'une **solvabilité acquise** (selon le tableau de l'article « contrôle des ressources »).

### B - Solvabilité de la caution solidaire.

La solvabilité peut être obtenue par l'intervention d'une **caution solidaire**, uniquement dans les cas précisés « caution solidaire » dans le tableau de l'article « contrôle des ressources ».

La caution solidaire doit réunir les conditions suivantes :

- être titulaire d'un contrat à durée indéterminée hors période d'essai, ou Travailleur Non Salarié (TNS) ou rémunéré à la commission ou retraité,
- avoir un revenu net global égal ou supérieur à 3 fois le montant du loyer annuel à garantir,
- avoir sa résidence fiscale en France,
- avoir régularisé un engagement de cautionnement.

**Attention : les revenus de la caution solidaire et du locataire ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité.**

## Contrôle des ressources

Qualité du locataire Entrant ou en place	Taux d'effort (Loyer/Revenus)	Bail d'habitation Principale (meublé ou non meublé)
<b>Contrat à durée Indéterminée (C.D.I),</b> CDD avec durée résiduelle d'au moins 12 mois, <b>Travailleur Non Salarié (T.N.S), rémunéré à la commission, retraité.</b>	< ou = 37%	Solvabilité acquise
<b>Contrat à durée Indéterminée (C.D.I),</b> CDD avec durée résiduelle d'au moins 12 mois, <b>Travailleur Non Salarié (T.N.S), rémunéré à la commission, retraité.</b>	> 37%	Solvabilité Non acquise
<b>Contrat à Durée Déterminée (C.D.D), Contrat Nouvelle Embauche (C.N.E), contrat de qualification professionnelle, tous contrats précaires.</b>	Sans objet	Solvabilité Non acquise
<b>Etudiant, apprenti.</b>	Sans objet	Caution solidaire
<b>Locataire en place depuis au moins 6 mois, sans incident de paiement</b>	Sans objet	Solvabilité réputée acquise
<b>Locataire précédemment assuré, reprise de contrat GLI</b>	Sans objet	Solvabilité réputée acquise
<b>Locataire précédemment assuré, reprise de contrat GRL</b>	< ou = 37%	Solvabilité acquise

### 7.2 AGRÉMENT DU LOCATAIRE

Le Souscripteur procède lui-même à l'agrément des locataires dont la solvabilité a été vérifiée selon les dispositions du § 7.1 ci-dessus.

La garantie de l'Assureur peut alors être délivrée pour le « nouveau locataire » ou le « locataire déjà en place » :

#### 7.2.1 Nouveau locataire

**Il est entendu par nouveau locataire, tout locataire dont la signature du bail est égale ou postérieure à la date d'effet de l'adhésion au présent contrat, et tout locataire en place depuis moins de 6 mois par rapport à la date d'effet de l'adhésion au présent contrat, dont le compte est à jour du quittance appelé et ne présente aucun incident de paiement ou litige depuis l'origine du bail.**

La garantie prend effet à la date d'adhésion, sans période probatoire. **Constitution d'un dossier de solvabilité.**

#### 7.2.2 Locataires déjà en place depuis au moins 6 mois à la date de l'adhésion à l'assurance

**La garantie ne prend effet qu'à l'expiration d'une période probatoire de 3 mois consécutifs.**

Il faut que le locataire soit à jour du paiement de ses loyers et charges au moment de l'adhésion et qu'il règle régulièrement ses loyers pendant trois mois consécutifs.

Si un incident survient pendant ce délai, ce locataire doit être retiré de la liste des lots garantis. (voir article 5.2.3 des Conditions Générales « Retrait d'un lot »).

**La garantie ne peut pas être accordée pour les locataires en place qui n'ont pas acquitté la totalité du quittancement émis à la date d'effet des garanties (dépôt de garantie, loyers, charges ...) ou qui ont fait l'objet d'incidents de paiement ou de litige de quelque nature que ce soit avec le propriétaire dans les six derniers mois précédant la date de l'adhésion.**

**La solvabilité du locataire est acquise de plein droit.**

### **7.2.3 Cas particulier : reprise d'un contrat garantissant les loyers impayés**

Pour les locataires des lots qui étaient déjà assurés par un autre Assureur dans le cadre d'un contrat de groupement souscrit par le souscripteur et qu'il s'est écoulé moins de 3 mois entre la date de résiliation du précédent contrat et la date d'adhésion, la solvabilité du locataire est acquise de plein droit et la période probatoire est supprimée.

**La garantie ne peut pas être accordée pour les locataires en place qui n'ont pas acquitté la totalité du quittancement émis à la date d'effet des garanties (dépôt de garantie, loyers, charges ...) ou qui ont fait l'objet d'incidents de paiement ou de litige de quelque nature que ce soit avec le propriétaire dans les six derniers mois précédant la date de l'adhésion.**

**S'il s'est écoulé plus de 3 mois entre la date de résiliation du précédent contrat et la date d'adhésion, les dispositions prévues à l'article**

### **7.2.2 s'appliqueront.**

Il ne doit subsister lors de la prise d'effet des garanties aucun montant impayé ou litige susceptible d'être à la charge de l'assureur précédent.

Dans ce cas, l'Assureur considère aussi que le dossier constitué lors de la signature du bail est suffisant.

### **7.2.4 Cas particulier reprise de contrat GRL assuré ou non précédemment**

**Les conditions de solvabilité prévues à notre contrat doivent être acquise à la date d'adhésion du lot (idem que pour un nouveau locataire) ; Sans incident de paiement depuis sur les 6 derniers mois ou de la date d'effet du bail si inférieur à 6 mois. Période probatoire de 3 mois.**

### **7.2.5 Contrôle des ressources en cas de pluralité de locataire**

En cas de pluralité de locataire en situation non précaire (C.D.I., TNS, Retraité) et situation précaire (CDD, intérim, demandeur d'emploi, RSA...)

2 conditions doivent être respectées :

- Le ou les locataires en situation non précaire doivent justifier d'un revenu mensuel minimum de 2 fois le loyer mensuel charges comprises
- Le cumul des revenus de tous les locataires doit être à 3 fois le loyer mensuel charges comprises

	Locataire A	Locataire B	Taux d'effort Cumulé des revenus mensuels A + B	Résultat
	<b>Cas de pluralité de locataires</b>	<b>Taux d'effort mensuel Net Global du CDI / Retraité /TNS/ Rémunéré à la commission / CDD (avec période résiduelle d'au moins 12 mois)</b>		<b>Autre (CDD, RSA, Allocations, Pôle emploi, pension, rente...) ou Etudiant/ Apprenti</b>
	< ou = 37%	Sans objet	< ou = 37%	<b>Solvabilité acquise</b>
	< ou = 50%	Complément au revenu du locataire A	< ou = 37%	<b>Solvabilité acquise</b>
	> 37% <50%	Sans objet	> 37%	<b>Solvabilité non acquise</b>
	< 50%	Sans objet	> 37%	<b>Solvabilité non acquise</b>
<b>Locataire en place depuis plus de 6 mois, sans incident de paiement</b>	Sans objet	Sans objet	Sans objet	<b>Solvabilité réputée acquise</b>



## Critères de solvabilité et Justificatifs

**Les justificatifs de solvabilité mentionnés dans le tableau ci-dessous doivent être accompagnés d'une copie intégrale**

**du bail de location intégrant une clause résolutoire et clause de solidarité (Conditions Particulières et Conditions Générales)**

**et d'une pièce d'identité du ou des locataire(s)**

**Le RIB du locataire et l'attestation d'assurance habitation sont facultatifs.**

Situation/Qualité du locataire	Justificatifs de solvabilité à fournir
Salarié en CDI	Copie des 3 dernières fiches de paie ou à défaut les fiches de paie depuis la signature du contrat de travail, copie du contrat de travail ou attestation de l'employeur de moins d'un mois
CDD, intérimaire, contrat de qualification, tout contrat précaire	Copie des 3 dernières fiches de paie ou à défaut les fiches de paie depuis la signature du contrat de travail, copie du contrat de travail et dernier avis d'imposition
Salarié du secteur public titulaire	Copie des 3 dernières fiches de paie ou à défaut les fiches de paie depuis la titularisation
Salarié du secteur public non titulaire (stagiaire)	Copie des 3 dernières fiches de paie ou à défaut depuis la date d'affectation ou attestation d'affectation
Travailleur Non Salarié, Profession libérale, Auto-Entrepreneur, rémunéré à la commission	Le dernier avis d'imposition sur le revenu
Etudiant	Copie de la carte d'étudiant (rappel: document valide jusqu'au 1er octobre de l'année suivante) ou certificat de scolarité en cours de validité à la date du bail
Apprenti	Copie des 3 dernières fiches de paie ou à défaut les fiches de paie depuis la signature du contrat d'apprentissage et copie du contrat/certificat d'apprentissage en cours de validité à la date du bail
Retraité depuis moins de 2 ans	Dernier décompte de la ou des caisse(s) de retraite, ou en cas d'ouverture de droits, notification d'ouverture des droits des caisses principales et complémentaires
Retraité depuis plus de 2 ans	Le dernier avis d'imposition sur le revenu
Demandeurs d'emploi	Justificatifs de versement du revenu Pôle emploi des 3 derniers mois
Salarié en chèque emploi service	Copie des 3 dernières fiches de paie ou à défaut les fiches de paie depuis la signature du contrat de travail et la copie du contrat de travail
Salarié travaillant à l'étranger et imposable en France	Le dernier avis d'imposition sur le revenu et 3 dernières fiches de paie
Salarié travaillant à l'étranger non imposable en France	Revenus non pris en compte dans le calcul de solvabilité
Locataire en place depuis plus de 6 mois sans incident de paiement	Solvabilité réputée acquise (Justificatifs de revenus facultatifs)

Cautions solidaire	Justificatifs de solvabilité à fournir
Cautions solidaire du même foyer fiscal	Justificatifs identiques que pour un locataire - Pas de minimum de revenu par caution
Cautions solidaire de foyers fiscaux distincts	Justificatifs identiques que pour un locataire - Minimum revenu de 2 fois le loyer charges comprises par caution

La solvabilité peut également être obtenue par l'intervention d'une caution solidaire uniquement lorsque le ou les locataires

sont étudiants. Outre ses revenus, la caution solidaire doit aussi réunir les conditions suivantes :

- être titulaire d'un contrat à durée indéterminée hors période d'essai ou hors période de préavis ou de licenciement, ou travailleur Non Salarié (TNS) ou rémunéré à la commission ou retraité,
- avoir un revenu net global égal ou supérieur à 3 fois le montant du loyer annuel à garantir,
- avoir sa résidence fiscale en France,
- avoir régularisé un engagement de cautionnement solidaire.

Attention : les revenus de la caution solidaire et du Locataire ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité et celle-ci doit se porter garant pour tous les titulaires du bail et pour la totalité du montant du loyer charges comprises.

Autres Revenus	Justificatifs de solvabilité à fournir
Revenus fonciers	Non pris en compte dans le calcul de solvabilité
Congé maternité	Attestation de paiement de la Sécurité Sociale et copie des 3 dernières fiches de paie
Arrêt maladie	Attestation de paiement de la Sécurité Sociale et copie des 3 dernières fiches de paie
Heures supplémentaires, prime de résultat, prime de panier, frais de déplacement récurrents	Copie des 3 dernières fiches de paie ou à défaut les fiches de paie depuis la signature du contrat de travail
Heures supplémentaires, prime exceptionnelle, prime de résultat, prime de panier, frais de déplacement non récurrents	Non pris en compte dans le calcul de solvabilité
13 <sup>e</sup> mois	Voir cas du salarié CDI hors période d'essai + Copie de la ou des fiche(s) de paie faisant apparaître le 13 <sup>e</sup> mois
Pension alimentaire	Le dernier avis d'imposition et la copie du jugement de divorce: uniquement la page faisant état de la pension
Rentes	Le dernier avis d'imposition sur le revenu ou à défaut avis de versement
Allocations prises en compte: PAJE, AJE, AA, ASF, AES, AF, APE, CF, API, AAH, Aide personnalisée au logement, RSA	Justificatif de paiement de la CAF datant de moins de 3 mois Pour l'APL, fournir une attestation de simulation établie par la CAF ou simulation établie par le locataire sous réserve de justifier des éléments constitutifs de la simulation
Allocations/Primes non prises en compte: CLC, APP, ARS, Prime de déménagement, Primes de Noël, prime de naissance	Non prises en compte de le calcul de solvabilité

## **Allocations :**

PAJE: Prestation d'accueil du jeune enfant (de 0 à 3 ans par enfant)

AJE: Allocation Jeune Enfant

AA: Allocation d'Adoption de 0 à 3 ans

ASF: Allocation de Soutien Familiale (pas de conditions de durée)

AES: Allocation d'Education Spécialisé&e (de 1 à 5 ans)

AF: Allocations Familiales

APE: Allocation Parentale d'Education (de 0 à 3 ans)

CF: Complément Familial

API: Allocation Parents Isolés (de 0 à 3 ans)

AAH: Allocation Adultes Handicapés (de 1 an à 5 ans)

Aide personnalisée au logement = APL, ALF et ALS

CLC: Allocation de libre choix

APP: Allocation de présence parentale

ARS: Allocation de rentrée scolaire

Revenus financiers: Dividendes, plus value...

RSA: Revenu de solidarité active

## **TITRE 8 - EXCLUSIONS COMMUNES**

- les baux commerciaux, artisanaux, ruraux,
- les locations saisonnières,
- les locaux à vocation sociale,
- les habitations louées à titre de résidences secondaires,
- les logements de fonction sauf accord préalable de l'Assureur,
- les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, selon le Code de la Construction et de l'Habitation,
- les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non versement ou de la non restitution des fonds, effets ou valeurs reçus par le Souscripteur, ses collaborateurs ou préposés, • les habitations ne répondant pas à la définition du logement décent prévue au décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002,
- les baux conclus entre le propriétaire et son conjoint, ses ascendants, descendants, collatéraux ou associés,
- les dommages ou pertes de loyers déjà couverts par un contrat d'assurance,
- le lot non mis en garantie conformément à l'article 5 des Dispositions Générales,
- le lot dont le locataire ne correspond pas aux exigences de l'article 7.1 des Dispositions Spéciales,
- les baux dont le montant du loyer mensuel charges et taxes comprises est supérieur à 2500 € lors de la mise en garantie.

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent contrat est régi par le Code des Assurances, ci-après dénommé le Code, par les présentes Dispositions Générales, les dispositions spéciales et dispositions particulières avec leurs éventuelles annexes.

### 1. DATE D'EFFET DU CONTRAT ET DE L'ADHESION

#### 1. 1 Date d'effet du contrat

Le présent contrat est parfait dès sa signature par les parties, étant entendu que seule la signature de son Directeur Général ou de l'un de ses délégués engage l'Assureur. Il ne produira toutefois ses effets qu'à la date indiquée aux Dispositions Particulières sous réserve du paiement effectif de la cotisation.

#### 1. 2 Date d'effet de l'adhésion

L'adhésion prend effet à la date indiquée au bulletin d'adhésion sous réserve du respect par le souscripteur de ses obligations prévues à l'article 5 « Déclarations à faire par le souscripteur ».

### 2 - DUREE DU CONTRAT ET DE L'ADHESION

#### 2. 1 Durée du contrat

Sauf convention contraire, le contrat est conclu pour une durée d'un an.

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

En cours de contrat, il peut être résilié par les parties dans les cas prévus à l'article 3 ci-après.

#### 2. 2 Durée de l'adhésion

Elle est prévue pour une première période de sa date d'effet à sa plus prochaine date d'échéance. Puis elle se renouvelle annuellement par tacite reconduction.

Elle est résiliable chaque année à sa date d'échéance principale fixée le 1er janvier, moyennant un préavis de 2 mois et dans les cas de résiliation prévus à l'article 3.2 ci-après.

### 3 - RESILIATION DU CONTRAT ET DE L'ADHESION

#### 3.1 Résiliation du contrat

Le contrat est souscrit pour le compte des assurés : **il appartient au Souscripteur d'informer les assurés de la résiliation, ainsi que de toute modification intervenant sur les conditions contractuelles.**

#### 3.1.1 Par le Souscripteur ou par l'Assureur

- chaque année, à sa date d'échéance anniversaire, moyennant préavis de deux mois au moins,
- en cas de survenance d'un des événements prévus par l'Art. **L 113.16** du Code (changement de domicile, de situation matrimoniale, de régime matrimonial, de profession, retraite professionnelle ou cessation 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'événement ; elle prend effet un mois après notification à l'autre partie.

#### 3.1.2 Par l'Assureur

- en cas de non-paiement des cotisations par le Souscripteur (Art. **L 113.3** du Code),
- en cas d'aggravation des risques (Art. **L 113.4** du Code),
- en cas de fausse déclaration intentionnelle, d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration des risques à la souscription ou en cours du contrat (Articles **L 113.8**, **L 113.9** du Code),
- après sinistre, le Souscripteur ayant alors le droit de résilier les autres contrats souscrits par lui auprès de la Compagnie dans le délai d'un mois à compter de la notification de cette résiliation (Art. **R 113.10** du Code).

#### 3.1.3 Par le Souscripteur

- en cas de disparition de circonstances aggravantes mentionnées dans la police, si l'Assureur refuse de réduire la cotisation en conséquence (Art. **L 113.4** du Code) ; la résiliation prendra effet 30 jours après la dénonciation,
- en cas de résiliation, par l'Assureur, d'un autre contrat après sinistre (Art. **R 113.10** du Code),
- en cas de modification par la Compagnie des tarifs applicables aux risques garantis, sauf modification légale ou réglementaire.

#### 3.1.4 De plein droit

- en cas de perte totale des locaux loués résultant d'un événement non garanti par le présent contrat (Art. **L 121.9** du Code),
- en cas de réquisition de propriété des locaux loués, les dispositions législatives en vigueur étant alors applicables (Arts. **L 160.6** et **L 160.8** du Code),
- en cas de retrait de l'agrément de l'Assureur (Art. **L 326.12** du Code),

Lorsque le Souscripteur a la faculté de demander la résiliation du contrat, il peut le faire, à son choix, soit par une déclaration faite contre récépissé au Siège Social ou chez le représentant de l'Assureur, dont l'adresse est indiquée aux Dispositions Particulières, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée.

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

Le délai de préavis court à partir de la date figurant sur le cachet de la poste, que la résiliation émane du Souscripteur ou de l'Assureur.

### 3.2 Résiliation de l'adhésion

L'assureur ou l'assuré ont aussi la faculté de résilier l'adhésion :

- En cas de survenance d'un des événements prévus par l'Art. L. 113-16 du Code des Assurances (changement de situation matrimoniale, de régime matrimonial, de profession, retraite professionnelle ou cessation d'activité professionnelle, vente du bien). Lorsque l'adhésion a pour objet la garantie de risques en relation directe avec la situation antérieure qui ne se retrouvent pas dans la situation nouvelle.

La résiliation ne peut intervenir que dans les trois mois suivant la date de l'événement et celle ci prendra effet un mois après que l'autre partie au contrat en a reçu notification (Article L.113-16 du code).

Par l'Assuré

Le propriétaire bénéficiaire de la garantie pourra résilier chaque année son adhésion à sa date d'échéance principale fixée le 1er janvier et moyennant **un préavis de deux mois au moins**.

Par l'Assureur

L'Assureur peut résilier **une adhésion** en cas :

- D'aggravation du risque (article L 113.4 du code),
- D'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque à la souscription du contrat,

Par l'héritier ou l'acquéreur du lot assuré ou par l'Assureur

- En cas de transfert de propriété des biens assurés par suite de leur aliénation ou de décès de l'Assuré Art. L. 121.10 du Code).
- en cas de transfert de propriété par suite de décès de l'Assuré ou en cas d'aliénation du lot assuré, les garanties du présent contrat continuent de plein droit au profit de l'héritier ou de l'acquéreur sans préjudice de leur droit à résiliation ci-dessus.

De plein droit dans les cas suivants

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

Lorsque l'assuré a la faculté de demander la résiliation de son adhésion au contrat, il peut le faire, à son choix, soit par une déclaration faite contre récépissé au Siège Social ou chez le représentant de l'Assureur, dont l'adresse est indiquée au bulletin d'adhésion, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée.

La résiliation de l'adhésion par l'Assureur doit être notifiée par lettre recommandée adressée au représentant de l'assuré ou à l'assuré à son dernier domicile connu ou par acte extrajudiciaire.

Le délai de préavis court à partir de la date figurant sur le cachet de la poste, que la résiliation émane de l'Assuré ou de l'Assureur.

## 4 - EXCLUSIONS GENERALES

**Sont exclus des garanties du présent contrat :**

**4.1 les frais et dommages subis par l'Assuré lorsque les obligations du Souscripteur (article 7) ne sont pas respectés,**

**4.2 les sinistres causés intentionnellement par la ou les personnes assurées ou avec leur complicité,**

**4.3 les sinistres occasionnés, soit par la guerre civile ou étrangère, émeutes, mouvements populaires ou actes de terrorisme,**

**4.4 les sinistres causés par des tremblements de terre, éruptions volcaniques, inondations, raz-de-marée ou autres cataclysmes, 4.5 les dommages ou l'aggravation des dommages causés :**

**4.5.1 par des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome,**

**4.5.2 par 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,**

**4.5.3 par toute source de rayonnements ionisants (en particulier tout radio-isotope) utilisée ou destinée à être utilisée hors d'une installation nucléaire et dont l'Assuré ou toute personne dont il répond à la propriété, la garde ou l'usage.**

## **5 - DECLARATIONS A FAIRE PAR LE SOUSCRIPTEUR**

### **5.1 A la souscription**

Le contrat est établi sur la base des déclarations faites par le Souscripteur figurant sur la proposition ou le questionnaire qui doit être rempli lors de la demande de garantie.

Le Souscripteur doit adresser au Centre de Gestion la liste des lots qu'il souhaite inclure immédiatement dans la garantie, notamment en cas de reprise d'un contrat garantissant les loyers impayés.

Pour bénéficier des garanties, ces lots doivent être intégrés au site [garantiedesloyers.fr](http://garantiedesloyers.fr) avec le concours du Centre de Gestion : leur liste est ensuite consultable par le Souscripteur sur ce site, afin que ce dernier vérifie leur présence et la réalité des montants des loyers garantis.

Lors de l'établissement du contrat, le Centre de Gestion remet au Souscripteur son identifiant et son mot de passe afin d'accéder au site.

### **5.2 En cours de contrat**

#### **5.2.1 Mise en garantie d'un nouveau lot**

Il appartient au Souscripteur d'enregistrer le nouveau lot à garantir sur le site [www.garantiedesloyers.fr](http://www.garantiedesloyers.fr) en précisant notamment les coordonnées du propriétaire, du locataire, du logement loué, et le montant du loyer garanti figurant au bail.

**L'enregistrement du lot et sa validation sur le site ne dispense pas le Souscripteur de vérifier les éléments qui ont servi de base à l'agrément du locataire conformément à l'article 7.1 des Dispositions Spéciales.**

Ces éléments devront être communiqués lors de la déclaration d'un sinistre, confirmant ainsi les éléments déclarés lors de l'adhésion.

#### **5.2.2 Mise à jour du montant du loyer garanti**

Il appartient au Souscripteur de mettre à jour et d'indiquer sur le site [www.garantiedesloyers.fr](http://www.garantiedesloyers.fr) toute modification de montant de loyer et/ou de charges, ainsi que les régularisations concernant les montants des charges.

**Seules les sommes inscrites et ayant donné lieu au paiement de la cotisation peuvent donner lieu à indemnisation en cas de sinistre.**

### **5.2.3 Retrait d'un lot**

Le lot reste inscrit jusqu'à son retrait exécuté par le Souscripteur, à la date de fin de bail du locataire sortant.

La désinscription du lot équivaut à la résiliation des garanties pour le lot concerné.

La cotisation reste due jusqu'à la date de résiliation.

### **5.2.4 Déclarations diverses**

Le Souscripteur doit déclarer :

- tout incident de paiement survenant pendant la période probatoire,
- les circonstances nouvelles qui ont pour conséquence, soit d'aggraver, soit de modifier le risque et qui rendent de ce fait caduques et inexacts les réponses faites à l'Assureur lors de la conclusion du contrat.

Cette déclaration doit être faite par lettre recommandée dans un délai de 15 jours à partir du moment où le Souscripteur a eu connaissance de la circonstance nouvelle.

En cas d'aggravation du risque au sens de l'article L 113-4 du Code, l'Assureur a la faculté soit de résilier le contrat soit de proposer un nouveau montant de cotisation.

L'Assureur dispose d'un délai de 10 jours pour notifier au Souscripteur la résiliation du contrat.

S'il propose un nouveau tarif, le Souscripteur a trente jours pour répondre et donner son accord.

Passé ce délai, l'Assureur peut résilier le contrat par lettre recommandée avec préavis de 10 jours.

## **6 - PAIEMENT DES COTISATIONS**

La cotisation est calculée, en appliquant le taux prévu aux conditions particulières, au total du montant des loyers, charges et taxes comprises inscrits sur le site [www.garantiedesloyers.fr](http://www.garantiedesloyers.fr), tant pour les lots bénéficiant de la garantie que pour ceux en période probatoire.

En cas de contestation, seules les déclarations effectuées sur le site et les informations inscrites par le Souscripteur feront foi.

**Le Souscripteur a la possibilité à tout instant d'éditer sur le site la liste des lots garantis et des loyers correspondants.**

La cotisation, les frais et taxes y afférents sont à payer au Siège de la Compagnie ou au bureau du Représentant de la Compagnie, au plus tard dix jours après la date d'échéance indiquée aux Dispositions Particulières.

Si vous ne payez pas la cotisation dans le délai des dix jours qui suit son échéance, nous

pouvons, indépendamment de notre droit de vous poursuivre en justice, vous adresser une lettre recommandée valant mise en demeure à votre dernier domicile connu.

**Les garanties de votre contrat seront alors suspendues trente jours après l'envoi de cette lettre de mise en demeure et votre contrat sera résilié dix jours après l'expiration du délai de trente jours précité,** sans autre avis de notre part, et ce en applications des dispositions de l'article L 113-3 du Code des assurances.

**Il vous appartiendra en tant que souscripteur d'en prévenir les propriétaires / assurés.**

Dans ce cas, la portion de la cotisation correspondante à la période postérieure à la date d'effet de la résiliation nous restera due, à titre de dommages et intérêts.

Cette suspension et cette résiliation ne vous dispenseront pas du paiement de la cotisation dont vous êtes redevable, ni de celui des frais de mise en demeure, de poursuite et de recouvrement ainsi que des intérêts moratoires au taux légal, dus à compter de la date d'expédition de la lettre de mise en demeure initiale. Le paiement s'effectue au Siège ou auprès du représentant de la Compagnie désigné aux Dispositions Particulières.

## **7- MODIFICATION DU TARIF D'ASSURANCE**

Si, pour des raisons de caractère technique, l'Assureur est amené à modifier les tarifs applicables aux risques garantis par le présent contrat, il aura la faculté de modifier en conséquence, à compter de l'échéance annuelle suivante, la cotisation du présent contrat, sous réserve d'en informer le Souscripteur trois mois auparavant.

En cas de majoration de la cotisation, 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 modification.

La résiliation prendra effet un mois après la notification du Souscripteur et l'Assureur aura droit à la fraction de cotisation calculée sur les anciennes bases au prorata du temps écoulé entre la date de la dernière échéance et la date d'effet de la résiliation.

A défaut de cette résiliation, la nouvelle cotisation sera considérée comme acceptée par le Souscripteur.

## **8 - SANCTIONS**

**Toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle, toute omission ou déclaration**

**inexacte par le Souscripteur entraînent, selon le cas, l'application des sanctions prévues aux articles L 113-8 ou L 113.9 du Code.**

## **9 - DECHEANCE**

**Si, de mauvaise foi, le Souscripteur fait de fausses déclarations, emploie comme justification des documents inexacts ou use de moyens frauduleux, l'Assuré est déchu de tout droit à indemnité pour le sinistre en cause. Dans le cas d'un règlement déjà effectué, l'Assuré sera tenu de rembourser à l'Assureur toutes les sommes versées au titre du sinistre en cause.**

**Le Souscripteur devra en outre prendre toutes les mesures afin de limiter les dommages, répondre aux demandes de l'Assureur et lui transmettre, dès réception, tous courriers, recommandés, avis, actes judiciaires ou extra judiciaires.**

**L'Assureur se réserve le droit de lui réclamer une indemnité proportionnée au préjudice qu'un manquement à ces obligations peut lui causer.**

## **10 - AUTRES ASSURANCES**

Si les risques garantis par le présent contrat sont ou viennent à être couverts par une autre assurance, le Souscripteur ou l'Assuré doit en aviser immédiatement l'Assureur par lettre recommandée, conformément à l'article

**L 121.4** du Code.

L'Assuré en cas de sinistre pourra s'adresser 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.

## **11 - TERRITORIALITE**

Les garanties du présent contrat s'exercent en France Métropolitaine exclusivement.

## **12 - SUBROGATION**

L'Assureur est subrogé dans les termes de l'article L 121.12 du Code jusqu'à concurrence des indemnités payées par lui au titre de la garantie, dans les droits et actions de l'Assuré contre le Locataire défaillant, ainsi que contre les cautions.

**Si la subrogation ne peut plus s'opérer, du fait de l'Assuré ou du Souscripteur en faveur de l'Assureur, celui-ci est déchargé de ses obligations envers l'Assuré ou le Souscripteur dans la mesure où aurait pu s'exercer la subrogation.**

A cet effet, l'Assuré ou le Souscripteur lui donnera bonne et valable quittance des indemnités reçues et mandat pour exercer en son nom

toutes les actions qu'il tient du bail, et ce, devant toute juridiction.

### 13 - LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT

Les contrôles que Great American International Insurance Ltd est légalement tenu d'effectuer au titre de la lutte contre le blanchiment d'argent et contre le financement du terrorisme, notamment sur les mouvements de capitaux transfrontaliers, peuvent conduire Great American International Insurance Ltd à vous demander à tout moment des explications ou des justificatifs, y compris sur l'acquisition des biens assurés ou sur les sommes versées au contrat.

### 14 - FAUSSE DECLARATION INTENTIONNELLE OU NON INTENTIONNELLE

Toute réticence ou fausse déclaration portant sur les éléments constitutifs du risque ou du Sinistre connus de l'Assuré l'expose aux sanctions prévues par le Code des Assurances, c'est-à-dire : réduction d'indemnités ou nullité du contrat (articles L.113-8 et L.113-9 du Code des Assurances).

### 15- PRESCRIPTION

Les dispositions relatives à la prescription des actions dérivant du contrat d'assurance sont fixées par les articles L 114-1 à L 114-3 du Code des assurances reproduits ci-après :

Article L 114-1 du Code des assurances :

Toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par 2 ans à compter de l'événement qui y donne naissance.

Toutefois, ce délai ne court pas :

- En cas de réticence, omission, déclaration fautive ou inexacte sur le risque couru, que du jour où l'Assureur en a eu connaissance ;
- En cas de sinistre, que du jour où 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 où ce tiers a exercé une action en justice contre l'Assuré ou a été indemnisé par ce dernier.

La prescription est portée à 10 ans dans les contrats d'assurance sur la vie lorsque le bénéficiaire est une personne distincte du souscripteur et, dans les contrats d'assurance contre les accidents atteignant les personnes, lorsque les bénéficiaires sont les ayants droit de l'Assuré décédé.

Pour les contrats d'assurance sur la vie, nonobstant les dispositions du b, les actions du

bénéficiaire sont prescrites au plus tard 30 ans à compter du décès de l'Assuré.

Article L 114-2 du Code des assurances :

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 avec accusé de réception adressée par l'Assureur à l'Assuré en ce qui concerne l'action en paiement de la cotisation et par l'Assuré à l'Assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité.

Article L 114-3 du Code des assurances :

Par dérogation à l'article 2254 du Code civil, les parties au contrat d'assurance ne peuvent, même d'un commun accord, ni modifier la durée de la prescription, ni ajouter aux causes de suspension ou d'interruption de celle-ci.

Information complémentaire :

Les causes ordinaires d'interruption de la prescription sont énoncées aux articles 2240 et suivants du Code civil ; parmi ces dernières figurent notamment : la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait, demande en justice même en référé, acte d'exécution forcée. Pour connaître l'exhaustivité des causes ordinaires d'interruption de la prescription, se reporter aux articles du Code civil précités.

### 16 - INFORMATIQUE & LIBERTE

L'assuré est informé que les informations recueillies font l'objet de traitements destinés à la gestion du contrat et à la relation commerciale. Elles ne pourront pas être utilisées dans un but de prospection pour les produits d'assurances distribués par Solly Azar Assurances, dont le nom et l'adresse figurent sur le présent document.

Conformément à la loi "Informatique et Libertés" du 6 janvier 1978, telle que modifiée par la loi du 6 août 2004, l'assuré bénéficie d'un droit d'accès, de modification, de rectification, de suppression et d'opposition relatif aux données vous concernant en adressant une demande écrite à Solly Azar Assurances dont le nom et l'adresse figurent sur le présent document.



## 17 - EXAMEN DES RECLAMATIONS

En cas de difficultés, consultez le Centre de Gestion.

Si, sa réponse ne vous satisfait pas, vous pouvez adresser votre réclamation au Médiateur de la Fédération Française des Sociétés d'Assurances dont les coordonnées postales sont les suivantes :

BP 290 - 75425 Paris cedex 09,

et ceci sans préjudice des autres voies d'actions légales.

## 18 - AUTORITE DE CONTROLE

L'autorité chargée du contrôle des entreprises d'assurances qui accordent les garanties prévues par le présent contrat est l'**Autorité de Contrôle Prudentiel et de résolution** :

**ACPR**  
**61, rue Taitbout**  
**75436 PARIS Cedex 09.**

**AUCUNE MENTION AJOUTEE ET PORTANT RENVOI, SURCHARGE OU DEROGATION AUX CLAUSES IMPRIMEES OU DACTYLOGRAPHIEES, N'EST OPPOSABLE AUX PARTIES SI ELLE N'A PAS ETE VALIDEE PAR L'ASSUREUR ET LE SOUSCRIPTEUR.**