

Contrat d'assurance pour  
**Administrateurs de Biens**

---

**Garanties des  
Loyers impayés,  
Risques annexes et  
Absence de locataire**

Dispositions Spéciales  
Dispositions Générales

GLI ADB SEYNA – 2021-11

# Sommaire

<b>DEFINITIONS CONTRACTUELLES</b>	<b>3</b>
<b>DISPOSITIONS SPECIALES</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE 1 MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET AGRÉMENT DU LOCATAIRE</b>	<b>5</b>
1.1 Nouveau locataire et locataire en place depuis moins de 9 mois	5
1.2 Locataire déjà en place depuis au moins 9 mois à la date de prise d'effet des garanties	9
1.3 Reprise d'un contrat garantissant les loyers impayés	9
<b>CHAPITRE 2 GARANTIE DES LOYERS IMPAYÉS</b>	<b>10</b>
2.1 Objet de la garantie	10
2.2 Mise en œuvre de la garantie	10
2.3 Début de la garantie	10
2.4 Fin de la garantie	10
2.5 Limitation de la garantie	10
<b>CHAPITRE 3 DÉPART PRÉMATURÉ OU DÉCÈS DU LOCATAIRE</b>	<b>10</b>
<b>CHAPITRE 4 GARANTIE DES DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES</b>	<b>11</b>
4.1 Définition de la garantie	11
4.2 Mise en œuvre de la garantie	11
4.3 Montant de la Garantie	11
<b>CHAPITRE 5 GARANTIE DU CONTENTIEUX</b>	<b>11</b>
<b>CHAPITRE 6 ABSENCE DE LOCATAIRE</b>	<b>12</b>
6.1 Garantie de Carence Locative (Première location)	12
6.2 Garantie de Vacance Locative (Locations suivantes)	13
<b>CHAPITRE 7 PROTECTION JURIDIQUE</b>	<b>14</b>
7.1 Conditions de la garantie	14
7.2 Garantie « litiges »	14
7.3 Fonctionnement de la garantie et frais pris en charge	14
7.4 Exclusions et Dépenses non garanties	15
7.5 Montants et plafonds de prise en charge (en € TTC)	15
7.6 Déclaration de sinistre	16
7.7 Arbitrage (article L127-4 du code des assurances)	16
7.8 Conflits d'intérêts (article L127-5 du code des assurances)	16
7.9 Secret professionnel (article L127-7 du code des assurances)	16
7.10 Obligation à désistement	16
7.11 Examen des réclamations	16
<b>CHAPITRE 8 GESTION ET RÈGLEMENT DES SINISTRES</b>	<b>17</b>
8.1 Que faire en cas de sinistre ?	17
8.2 Composition des dossiers de sinistre	18
8.3 Sinistres Loyers Impayés	19
8.4 Sinistres Déteriorations Immobilières	20
8.5 Sinistres Absence de Locataire	20
<b>CHAPITRE 9 GESTION ET RÈGLEMENT DES SINISTRES</b>	<b>21</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>24</b>
1. Vie du contrat	24
2. Déclarations à faire par le Souscripteur	25
3. Déclaration du Souscripteur – Sanctions	26
4. Exclusions générales	26
5. La cotisation	26
6. Déchéance	27
7. Pluralité d'assurances	27
8. Loi applicable – Tribunaux compétents	27
9. Langue utilisée	27
10. Subrogation	27
11. Fausse déclaration intentionnelle ou non intentionnelle	27
12. Prescription	27
13. Information sur la protection des données personnelles	28
14. Réclamations et procédures de médiation	29
15. Autorité de contrôle	29
16. Intégralité du contrat	29
17. Information de l'assuré	29
18. Réquisition	29

## DISPOSITIONS SPÉCIALES ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU CONTRAT

### GARANTIES DES LOYERS IMPAYÉS, RISQUES ANNEXES & ABSENCE DE LOCATAIRE

Votre contrat est divisé en 3 parties :

1. Les **Dispositions Spéciales** : elles exposent en détail la nature et l'étendue des garanties prévues par le contrat.
2. Les **Dispositions Générales** : elles contiennent les dispositions légales.
3. Les **Dispositions Particulières** : elles précisent les caractéristiques de vos risques et les options que vous avez choisi de souscrire.

Malgré le souci de clarté que nous avons apporté à la rédaction de ce contrat, il se peut que vous souhaitiez obtenir des précisions complémentaires. Votre intermédiaire est à votre disposition à cet effet.

#### « GLI ADB SEYNA – 2021-11 »

ODEALIM INSOR :14 rue de Richelieu - 75001 Paris - Société de courtage d'assurances  
SAS au capital de 25.000 EUR - Code NAF 6622Z - RCS Paris B 432 320 745 - N° Orias 07001564 [www.orias.fr](http://www.orias.fr)  
Sous le contrôle de l'ACPR, Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution,  
4 place de Budapest CS 92459 75436 Paris Cedex 09

## Définitions contractuelles

#### ANNÉE D'ASSURANCE

Période de 12 mois consécutifs s'écoulant entre chaque échéance principale.

#### ASSURÉ

La personne physique ou morale, propriétaire non occupant d'un lot destiné à la location ayant donné mandat au Souscripteur pour la gestion locative, la location et la relocation. Il a exprimé auprès de son mandataire sa volonté expresse de bénéficier des garanties.

#### ASSUREUR

Seyna, SA au capital de 801.929,04€ dont le siège social est situé 20 bis rue Louis-Philippe, 92200 Neuilly sur Seine, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n°843 974 635, entreprise régie par le code des assurances.

Pour la garantie Protection Juridique : Cfdp Assurances, entreprise d'assurances régie par le Code des Assurances, SA au capital de 1.692.240 €, ayant son siège social Immeuble l'Europe – 62 rue de Bonnel – 69003 LYON, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 958 506 156

#### BULLETIN D'ADHÉSION

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

#### CAUTION SOLIDAIRE

La ou les personne(s) physique(s) qui régularise(nt) chacune un engagement de cautionnement dans le cadre du bail conclu par le *locataire*.

#### CENTRE DE GESTION MANDATÉ PAR L'ASSUREUR

ODEALIM INSOR  
Immeuble Le Portant - 152 Grand Rue de Saint Clair  
69300 CALUIRE-ET-CUIRE

#### CODE

Code des Assurances.

#### DATE D'EFFET DE LA GARANTIE

Le lot est assuré au plus tôt à la date mentionnée aux Dispositions Particulières ou sur le bulletin d'adhésion, et dès lors qu'il figure sur le bordereau récapitulatif transmis par le Souscripteur.

#### DÉPÔT DE GARANTIE

Somme prévue par le bail et versée par le locataire pour garantir l'exécution de ses obligations.

#### 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

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

#### LOCATAIRE

La ou les personnes physiques titulaires du bail conforme à la législation en vigueur.

#### LOCATAIRE DÉFAILLANT

La ou les personnes physiques, titulaires du bail, qui n'ont pas payé les sommes dues par elles au bailleur, dans les 35 jours suivant le premier terme impayé.

## LOCAUX ASSURÉS

Bâtiment appartenant à l'Assuré, situé en France Métropolitaine ou dans les départements et région d'Outre-mer, loué et mis à disposition d'un ou des locataires par le Souscripteur :

- locaux à usage d'habitation principale ou secondaire y compris les garages privés, places de stationnement et locaux annexes attachés au logement (bail unique),
- locaux à usage mixte d'habitation principale et professionnel (profession libérale uniquement).

## 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.

## NOUS

L'Assureur.

## PÉRIODE D'INDEMNISATION « LOYERS IMPAYÉS »

Pour un locataire défaillant (hors cas du congé légal non respecté ou décès du locataire, exposés au chapitre 3), période commençant à la date d'exigibilité du premier terme impayé et se terminant par la première des dates suivantes :

- la date de reprise des lieux,
- lorsque la dette a été remboursée,
- la restitution des clés au propriétaire ou à son mandataire.
- la date de réception par le Souscripteur de l'ordonnance statuant sur le sort du mobilier en cas de séquestration suite à expulsion.

Cette période d'indemnisation peut être soumise à une limitation mentionnée aux Dispositions Particulières. Cette période n'est pas modifiée par l'expiration, la résiliation ou la suspension du contrat survenant postérieurement au sinistre.

## PÉRIODE PROBATOIRE

Période intermédiaire qui se situe entre la date de d'effet du contrat et la date de prise d'effet des garanties. L'assurance ne produit pas d'effet pendant cet intervalle de temps.

## PLAFOND GLOBAL DE GARANTIE

Cumul des indemnités réglées au titre d'un sinistre, dont le montant est précisé aux Dispositions Particulières.

## QUITTANCE SUBROGATIVE

Document par lequel le Souscripteur reconnaît avoir perçu l'indemnisation du préjudice subi et nous transférer les droits et actions du propriétaire mandant à l'encontre du locataire à hauteur du montant versé.

## REVENU LOCATIF

- Immeubles neufs ou totalement réhabilités : L'ensemble des loyers, **charges et taxes exclues**, tel que stipulé dans les grilles agréées et annexées au contrat.
- Immeubles anciens - locations suivantes : L'ensemble des loyers hors charges.

## 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.

Les ressources prises en compte doivent avoir un caractère régulier et permanent (versement assuré pendant les douze prochains mois à compter de la date de signature du bail).

Les revenus non pris en compte :

Les revenus temporaires, précaires, ou non réguliers, ne doivent pas être pris en compte. Il en va ainsi des allocations chômage, prestations RMI/RSA, indemnités de stage, salaires perçus pour solde de tout compte, avances sur commissions, avantages en nature, primes exceptionnelles, revenus financiers ou fonciers, ainsi que toutes sortes d'allocations, à l'exception des allocations suivantes :

- allocations familiales,
- allocation aux adultes handicapés,
- aide personnalisée au logement (cette allocation doit être versée directement au Souscripteur).

Ces allocations seront acceptées sous réserve d'un justificatif établi avant l'entrée dans les lieux et validé par la CAF (Caisse d'Allocations Familiales).

## SINISTRE

Événement survenant postérieurement à la date de prise d'effet du contrat et pouvant faire jouer la garantie de l'Assureur.

Tous litiges successifs concernant un même lot ou un même locataire constituent un seul sinistre, même s'ils font l'objet de différentes déclarations. Seront notamment considérés comme un seul sinistre pour l'appréciation du plafond de garantie, les sinistres mettant en jeu successivement plusieurs garanties du présent contrat.

Pour la garantie Protection Juridique :

Il s'agit du refus exprès ou tacite qui est opposé à une réclamation dont l'Assuré est l'auteur ou le destinataire.

## SOUSCRIPTEUR (PRENEUR D'ASSURANCE)

Le professionnel de l'immobilier ou le gestionnaire de biens, signataire de la police dont les garanties bénéficient aux propriétaires des lots immobiliers dont la gestion lui a été confiée.

Le Souscripteur est le seul responsable du paiement des cotisations ainsi que des déclarations faites à l'occasion de la souscription de la police.

Il doit posséder une carte professionnelle de gestion locative.

## VOUS

Le Souscripteur.

## Préambule

### Objet du contrat

L'objet du contrat est de garantir l'Assuré contre les risques juridiques et financiers et les conséquences qui s'y rattachent dans le cadre d'une location des lots immobiliers garantis dont la gestion a été confiée au Souscripteur.

Les garanties ne s'appliquent qu'aux lots bénéficiant d'un bail conforme à la législation en vigueur à sa date d'établissement. Si de nouvelles dispositions législatives, en cours de bail, imposaient la modification du contrat de location, les garanties ne seraient maintenues que si le contrat de location était rendu conforme à la Loi.

## CHAPITRE 1 MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET AGRÉMENT DU LOCATAIRE

### Le Souscripteur s'engage à :

- Proposer autant que possible la souscription au présent contrat à l'ensemble des propriétaires des locaux d'habitation dont il assume la gestion locative.
- Obtenir du locataire et de son éventuelle caution solidaire, toutes les garanties nécessaires sur sa solvabilité lors de la conclusion du bail.
- Inclure dans le bail une clause résolutoire de plein droit pour défaut de paiement d'un terme convenu.
- Inclure dans le bail une clause de solidarité et d'indivisibilité du paiement des loyers, taxes et charges conformément à la législation en vigueur.
- 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.
- Respecter les dispositions de la Loi « MOLLE » (Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion), dite Loi Boutin du 25 mars 2009 et la Loi n°2009-1437 du 24 novembre 2009, qui interdisent au bailleur de cumuler "assurance Loyers Impayés" et "caution solidaire" pour les logements loués « vides », sauf dans le cas d'un locataire étudiant ou apprenti.
- Respecter les dispositions de la Loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), n°2014-366 du 24 mars 2014, pour les baux conclus après le 26 mars 2014.
- Respecter les dispositions légales relatives à l'évolution et l'encadrement des loyers.

Le Souscripteur procède lui-même à la certification des locataires dont la solvabilité a été vérifiée selon les dispositions des paragraphes 1.1, 1.2 et 1.3 ci-dessous.

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

### 1.1 Nouveau locataire et locataire en place depuis moins de 9 mois

La garantie prend effet à la date de souscription, sous réserve que le locataire en place depuis moins de 9 mois, ait acquitté la totalité du quittancement émis à la date d'effet des garanties (dépôt de garantie, loyers, charges ou arriérés de charges) et qu'il n'ait pas fait l'objet d'incidents de paiement ou de litige de quelque nature que ce soit depuis l'origine de ce bail.

#### 1.1.1 Vérification de la solvabilité du locataire

Les garanties sont accordées dans le cas où le locataire justifie, à la date de la signature du bail, d'une solvabilité suffisante.

Cette solvabilité est contrôlée par le Souscripteur, sans le concours de l'Assureur, sauf en cas de souscription à l'option Vériloc®, qui désigne la certification préalable à la signature du bail, du dossier des candidats locataires, effectué et confirmé par le Centre de Gestion.

La durée de validité de la certification Vériloc® est de 30 jours. A défaut de signature du bail dans ce délai, la certification est considérée comme caduque. Il appartient alors au Souscripteur d'actualiser l'ensemble du dossier de location.

## Contrôle des ressources

La solvabilité est acquise, lorsque le montant du revenu net global d'au moins un locataire est supérieur ou égal au nombre de fois le loyer annuel indiqué dans le tableau suivant, en fonction de la situation de ce dernier.

### Revenu net global minimum :

CAS n° 1	CAS n°2		CAS n°3		CAS n°4
- Titulaire d'un C.D.I. hors période d'essai et hors préavis (licenciement ou démission) - Retraité et autre pensionné	- Artisan, Commerçant, - Profession Libérale, - Travailleur Non Salarié (T.N.S.) - Salarié rémunéré à la commission		- Titulaire d'un CDD - Titulaire d'un Contrat d'Intérim		- Etudiant - Apprenti
2,7 x loyer annuel	Ancienneté de la situation pour une même activité pratiquée		Durée restante du contrat au jour de la souscription du contrat d'assurance		Caution solidaire obligatoire (cf. critères ci-après)
	Au moins égale à 2 ans	Inférieure à 2 ans	Au moins égale à 8 mois	Entre 2 et 8 mois	
	2,7 x loyer annuel	3 x loyer annuel avec certification Vériloc® obligatoire	3 x loyer annuel	4 x loyer annuel avec certification Vériloc® obligatoire	

### Cas du locataire étudiant ou apprenti

La présence d'une caution solidaire est obligatoire lorsque la location est consentie exclusivement à un ou plusieurs étudiants ou apprentis.

#### La caution solidaire :

La personne qui se porte caution solidaire devra :

- Être une personne physique,
- Disposer d'un revenu net global au minimum de 3 fois le montant du loyer annuel et relever du Cas n° 2 avec au moins 2 ans d'ancienneté, ou du Cas n°1,
- Présenter les mêmes justificatifs que le locataire,
- Disposer d'une résidence fiscale en France,
- Régulariser un engagement de caution pour chaque locataire et conforme aux articles 8-1 (VI) et 22-1 de la Loi du 06 juillet 1989 pour la durée du bail et deux renouvellements minimum (actes distincts même si la caution solidaire est constituée d'un couple marié).

**Attention :** Les revenus de la caution et du locataire ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité. De même, les revenus de deux personnes non issues du même foyer fiscal ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité de la caution solidaire.

Pour bénéficier de la caution solidaire en cas de colocation avec un étudiant (ou apprenti), seul le nom de l'étudiant (ou de l'apprenti) doit apparaître sur le bail.

### En cas de pluralité de locataires :

Lorsque les colocataires relèvent des Cas n°1, ou n°2 (depuis au moins 2 ans), leurs revenus peuvent s'additionner pour l'appréciation de leur solvabilité.

De même, lorsque l'un des colocataires relève du Cas n°3 :

- les revenus peuvent s'additionner avec les revenus des locataires relevant des Cas n°1 ou n°2 (depuis au moins 2 ans),
- la solvabilité est acquise en respectant les critères du Cas n°3, avec une certification Vériloc® obligatoire.

Dans les autres cas, le cumul des revenus est impossible et l'un au moins des colocataires doit respecter les critères précisés dans le tableau ci-dessus.

### Cas de locaux à usage d'habitation secondaire

Dans le cas des résidences secondaires, le Loyer ne doit pas dépasser 30% du Revenu net global du Locataire.

### 1.1.2 Agrément des locataires et caution solidaire

Lorsque cette solvabilité a été vérifiée selon les dispositions précitées, le Souscripteur procède à la certification du locataire et de l'éventuelle caution solidaire, en rassemblant les pièces justificatives précisées dans le tableau suivant.

**Composition du Dossier de Location pour chaque locataire et éventuelle caution solidaire :**

Situation ►  Pièces à obtenir ▼	Titulaire d'un C.D.I. hors période d'essai ou préavis (licenciement et démission)	Retraité et autre pensionné	Artisan, Commerçant, Profession Libérale, Travailleur Non Salarié (T.N.S.) ou salarié rémunéré à la commission	Titulaire d'un CDD, ou contrat d'Intérim	Etudiant ou Apprenti
3 derniers bulletins de salaires (réglés en France)	●	○		●	
Dernier avis d'imposition sur le revenu (en intégralité)	●	●	●	●	
Contrat de travail ou Attestation d'employeur (datant de moins d'un mois)	●		○	●	○
Pensions ou allocations diverses	●	●	●	●	●
Dernier décompte de la (des) caisse(s) de retraite (si retraité(e) depuis - 3ans)		●			
Commerçant : Extrait K-bis (datant de moins de 3 mois) Profession libérale : Carte professionnelle en cours de validité Artisan : Extrait DI (datant de moins de 3 mois)			●		
Attestation de l'expert-comptable justifiant des bénéfices sur l'année en cours et précédente			●		
Fiche de renseignements	○	○	○	○	○
R.I.B., R.I.P. ou R.I.C.E. d'un compte domicilié en France (pour les baux conclus avant le 08/11/2015)	●	●	●	●	●
Copie d'une pièce d'identité délivrée par l'Administration française	●	●	●	●	●
3 dernières quittances de loyer	●	●	●	●	○
Carte d'étudiant					●
Acte de Caution Solidaire	<b>Caution solidaire interdite pour un bail vide signé après le 27 mars 2009, ou pour un bail meublé signé après le 26 mars 2014</b>				●
Lors de la remise des clés : Attestation d'assurance Habitation	●	●	●	●	●

● Obligatoire ○ Facultatif

**Vous devez conserver la copie de ce dossier de location pendant toute la durée d'occupation des locaux loués. Il vous sera demandé pour consultation en cas de sinistre. Si, en cas de sinistre, il apparaît qu'il est incomplet ou que son contenu ne nous permet pas d'exercer un recours contre le locataire défaillant, notre garantie ne vous serait pas acquise.**

### 1.1.3 Contrôle des pièces justificatives

- Les originaux doivent vous être présentés, par le locataire et l'éventuelle caution solidaire, afin de vérifier l'authenticité des documents.
- Outre la cohérence de l'ensemble des informations contenues dans le dossier de location, **les points suivants doivent être obligatoirement vérifiés, sous peine de déchéance de garantie, pour chaque locataire et l'éventuelle caution solidaire :**
  - **Pièce d'identité** délivrée par l'administration française : la période de validité.  
En cas de Carte de Séjour, s'assurer que la durée de validité restante à la date d'effet du bail est d'un minimum 6 mois. Dans le cas contraire, obtenir le récépissé (en cours de validité) établi par la Préfecture pour justifier de la demande de renouvellement.
  - **Bulletins de salaire** : le titulaire ; le numéro de Sécurité Sociale, le montant du plafond de Sécurité Sociale, et l'exactitude des différents cumuls.  
L'absence de "saisie sur salaire", "avis à tiers détenteur", "opposition", "cession de dettes ordinaires" ou "retenue" indiqués sur les bulletins de salaire. Ces mentions présument des difficultés financières du locataire ou de la caution.  
En cas d'acompte sur au moins un bulletin de salaire, l'agrément Vériloc® du dossier est obligatoire.  
Le numéro de SIREN de l'employeur est aussi à vérifier, via les sites internet [www.societe.com](http://www.societe.com) ou [www.infogreffe.fr](http://www.infogreffe.fr), car il permet de contrôler l'existence de l'entreprise et sa santé financière.  
Un appel auprès de l'employeur permet de vérifier la présence dans l'effectif, l'emploi occupé et le niveau de la rémunération.
  - **Avis d'imposition** : le nombre de parts, la situation matrimoniale et la cohérence avec les revenus annoncés ainsi que l'absence de majorations qui présument des difficultés financières du locataire ou de la caution.
  - **Contrat de travail et/ou Attestation d'employeur** : papier à entête de l'entreprise, cachet, titulaire, type de contrat de travail, revenus (vraisemblables pour l'emploi désigné), date (l'attestation de l'employeur doit être datée de moins d'un mois).
  - **Carte d'étudiant** : la période de validité ou attestation de l'établissement scolaire ou universitaire confirmant l'inscription de l'étudiant pour l'année en cours ou la suivante.
  - **Extrait K-bis** : le numéro de SIREN (existence de la société et sa santé financière via les sites internet [www.societe.com](http://www.societe.com) ou [www.infogreffe.fr](http://www.infogreffe.fr)).

- **Allocations** : les justificatifs de paiement doivent être visés par l'organisme payeur (cachet, daté de moins d'un mois, signature).

- **3 dernières quittances de loyer** : l'absence d'impayés ou de litige de quelque nature que ce soit.

Si le candidat locataire ne peut produire qu'un certificat d'hébergement, nous vous recommandons la plus grande vigilance et vous invitons à soumettre le dossier au service Vériloc®, sauf cas du locataire étudiant ou récemment étudiant quittant le domicile parental. Joindre également une facture de téléphonie du candidat locataire.

### 1.1.4 Contrat de location

#### Le bail

- Le contrat de location doit prévoir une clause résolutoire de plein droit pour défaut de paiement d'un terme convenu.
- Dans le cadre d'une location avec pluralité d'occupants, une clause de solidarité et d'indivisibilité du paiement des loyers, taxes et charges, conformément à la législation en vigueur, doit être prévue au bail.
- En cas de bail meublé, la durée de location est d'un an minimum, exception faite d'un bail meublé établi pour un étudiant (pouvant être de neuf mois). Dans le cas d'un bail meublé, l'inventaire du mobilier doit obligatoirement être annexé au bail et être distinct de l'état des lieux d'entrée.

**Lorsque le bail ne respecte pas l'un de ces points, la garantie n'est pas acquise.**

#### Les états des lieux

Un état des lieux d'entrée devra être établi contradictoirement par le mandataire. Il en sera de même pour l'état des lieux de sortie et ce, conformément à l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989.



## 1.2 Locataire déjà en place depuis au moins 9 mois à la date de prise d'effet des garanties

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

Il faut que le locataire soit :

- à jour du paiement de ses loyers et charges au moment de mise en garantie et qu'il règle régulièrement ses loyers pendant trois mois consécutifs,
- qu'il soit titulaire d'un bail conforme à la législation en vigueur contenant une clause résolutoire de plein droit pour défaut de paiement d'un terme convenu ainsi qu'une clause de solidarité et d'indivisibilité du paiement des loyers, taxes et charges.

### Attention :

- La garantie ne peut pas être accordée si le locataire n'a pas acquitté la totalité du quittancement émis à la date d'effet des garanties (dépôt de garantie, loyers, charges ou arriérés de charges...) ou s'il a fait l'objet d'incidents de paiement ou de litige de quelque nature que ce soit dans les douze derniers mois précédant la date de mise en garantie.
- Les baux « vides » signés après le 27-03-2009 et les baux « meublés » signés après le 26-03-2014 avec un acte de cautionnement ne sont pas éligibles au présent contrat, sauf si cet acte n'est plus valide au jour de la mise en garantie.

L'Assureur considère que le dossier constitué lors de la signature du bail est suffisant, pour autant qu'il contienne au minimum une copie des pièces d'identité des titulaires du bail, un relevé d'identité bancaire (ou postal ou de Caisse d'Épargne) pour les baux conclus avant le 08-11-2015, le contrat de location, ainsi qu'une attestation à jour de l'assurance multirisque habitation du locataire.

## 1.3 Reprise d'un contrat garantissant les loyers impayés

### 1.3.1 Locataire en place depuis moins de 9 mois

Lorsque les lots d'un propriétaire étaient déjà assurés pour les mêmes risques par un autre Assureur, et qu'il s'est écoulé moins d'un mois entre la date de résiliation du précédent contrat et la date de souscription, la garantie prend effet à la date de la souscription, sans période probatoire, sous réserve que le locataire en place depuis moins de 9 mois ait acquitté la totalité du quittancement émis à la date d'effet des garanties (dépôt de garantie,

loyers, charges ou arriérés de charges...) et qu'il n'ait pas fait l'objet d'incidents de paiement ou de litige de quelque nature que ce soit depuis l'origine de ce bail.

Les garanties sont accordées dans le cas où le locataire justifiait à la date de signature du bail d'une solvabilité suffisante.

Cette solvabilité doit être contrôlée par le Souscripteur, sans le concours de l'Assureur, suivant les dispositions du paragraphe 1.1 du présent contrat.

### 1.3.2 Locataire en place depuis au moins 9 mois à la date de souscription à l'assurance

Lorsque les lots d'un propriétaire étaient déjà assurés pour les mêmes risques par un autre Assureur, et qu'il s'est écoulé moins d'un mois entre la date de résiliation du précédent contrat et la date de souscription au présent contrat, la garantie est acquise immédiatement sous réserve que le locataire en place depuis au moins 9 mois ait acquitté la totalité du quittancement émis à la date d'effet des garanties (dépôt de garantie, loyers, charges ou arriérés de charges) et qu'il n'ait pas fait l'objet d'incidents de paiement ou de litiges relatifs à la jouissance du bien depuis au moins six mois. **Lorsque ces conditions ne sont pas respectées, la garantie n'est pas acquise.**

Le locataire doit être titulaire d'un bail conforme à la législation en vigueur contenant une clause résolutoire de plein droit pour défaut de paiement d'un terme convenu ainsi qu'une clause de solidarité et d'indivisibilité du paiement des loyers, taxes et charges.

L'Assureur considère que le dossier constitué lors de la signature du bail est suffisant, pour autant qu'il contienne au minimum une copie des pièces d'identité des titulaires du bail, un relevé d'identité bancaire (ou postal ou de Caisse d'Épargne) pour les baux conclus avant le 08-11-2015, le contrat de location, ainsi qu'une attestation à jour de l'assurance multirisque habitation du locataire.

**Exclusions : Les baux assurés ou ayant été assurés dans le cadre d'un contrat VISALE sont exclus, à l'exception des baux dont le locataire respectait lors de l'entrée dans les lieux les critères d'éligibilité du présent contrat.**

## CHAPITRE 2 GARANTIE DES LOYERS IMPAYÉS

---

### 2.1 Objet de la garantie

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des loyers dus (ou indemnités d'occupation) par un Locataire défaillant en vertu d'un contrat de location dont la gestion est confiée au Souscripteur.

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

### 2.2 Mise en œuvre de la garantie

La garantie est acquise au plus tôt à la date de mise en garantie du lot, et pour les sinistres dont l'origine est postérieure à la date de prise d'effet des garanties.

La garantie reste acquise pour les sinistres dont l'origine est antérieure à la date de résiliation du contrat.

### 2.3 Début de la garantie

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

### 2.4 Fin de la garantie

La garantie prend fin automatiquement à la première des dates suivantes :

- à l'expiration de la période d'indemnisation,
- à la reprise des lieux hors cas du congé légal non respecté ou décès du locataire, exposés dans le Chapitre 3,
- en cas de séquestration du mobilier suite à expulsion, à la date de réception par le Souscripteur de l'ordonnance statuant sur le sort du mobilier,

- 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,
- lorsque l'assuré retire son mandat de gestion initialement donné au Souscripteur,
- dès que l'assuré est remboursé de sa créance en principal. En cas de résiliation, il s'agit de la date du dernier règlement soldant la créance en principal arrêtée à la date de résiliation.
- en cas de suspension et/ou résiliation suite à mise en demeure pour non-paiement des cotisations.

### 2.5 Limitation de la garantie

L'indemnité à la charge de l'Assureur, en cas de sinistre, ne peut pas excéder l'un ou l'autre des montants suivants figurant aux Dispositions Particulières :

- Le loyer mensuel charges et taxes comprises conforme au bail ou l'équivalent proportionnel en nombre de jours,
- le plafond global de garantie.

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

## CHAPITRE 3 DÉPART PRÉMATURÉ OU DÉCÈS DU LOCATAIRE

---

Dans le cadre de la garantie loyers impayés, l'Assureur garantit également à l'Assuré le remboursement des loyers jusqu'à la relocation des locaux pour les cas et les durées maximums de prise en charge énumérés ci-dessous :

- en cas de départ prématuré du locataire sans respecter les délais de préavis, sauf accord de l'Assuré ou du Souscripteur : dans la limite du congé légal,
- en cas de décès : dans la limite de 3 mois de loyer maximum, et de 6 mois maximum au titre des frais de garde-meubles.

Le règlement définitif interviendra déduction faite d'éventuels acomptes, du dépôt de garantie et/ou d'une franchise éventuellement stipulée aux Dispositions Particulières.

## CHAPITRE 4 GARANTIE DES DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

---

### 4.1 Définition de la garantie

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des frais de réparation consécutifs à toutes dégradations, destructions, altérations et disparitions perpétrées par le locataire, sur les biens faisant l'objet de l'engagement de location et sur les équipements réputés « immeubles par destination » désignés dans l'état des lieux d'entrée et dont le locataire a la jouissance exclusive, à l'exclusion des dommages causés au mobilier, même en cas de location meublée.

Ces disparitions ou dégradations sont constatées lors du départ du locataire, survenu pendant la période de validité du contrat, par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement.

La garantie de l'Assureur comprend également le remboursement :

- des dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion,
- des pertes immatérielles suivantes :
  - les frais et honoraires d'expert qui pourrait être missionné,
  - la perte pécuniaire consécutive au temps matériellement nécessaire, à dire d'expert, à la remise en état des locaux, pour les détériorations immobilières garanties. L'indemnisation sera basée sur le montant du loyer du locataire sortant et ne pourra dépasser deux mois de loyer.

### 4.2 Mise en œuvre de la garantie

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

En cas de départ furtif du locataire et si un état des lieux de sortie ne peut être établi contradictoirement, le Souscripteur devra requérir le Ministère d'un huissier de Justice afin d'établir l'état des lieux de sortie, avec convocation préalable du locataire par lettre recommandée avec accusé réception, à sa dernière adresse connue. Cette convocation sera adressée par l'huissier de Justice.

Les frais d'huissier de Justice seront remboursés pour moitié par l'Assureur sous réserve de détériorations immobilières relevant de la présente garantie.

### 4.3 Montant de la Garantie

L'indemnité versée par l'Assureur est égale au montant des dommages sans pouvoir dépasser celui figurant aux Dispositions Particulières.

La garantie de l'Assureur intervient après épuisement du dépôt de garantie ou d'un montant équivalent à un mois de loyer pour les baux de logements vides conclus après le 10 février 2008 (ou de deux mois pour tous les autres baux).

Il est fait exception à cette règle lorsque cette retenue a déjà été faite au titre du même sinistre.

## CHAPITRE 5 GARANTIE DU CONTENTIEUX

---

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 assurées.

Ces frais comprennent les frais et honoraires d'huissier de Justice, d'avocat 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 meuble, frais de déménagement).

### 6.1 Garantie de Carence Locative (Première location)

La garantie n'est acquise à l'Assuré que si elle est mentionnée aux Dispositions Particulières.

#### 6.1.1 Objet de la Garantie

L'Assureur garantit la perte de revenu locatif résultant de l'inoccupation de locaux destinés à la location et situés dans un immeuble neuf ou totalement réhabilité.

#### 6.1.2 Conditions de mise en garantie du lot

Seuls les locaux désignés sur la grille de loyers préalablement agréés par le Souscripteur et le Centre de Gestion, et annexée aux Dispositions Particulières, bénéficient de la garantie.

#### 6.1.3 Début de la Garantie

La garantie débute dès lors que les conditions de mise en jeu précisées au 6.1.6 sont remplies.

#### 6.1.4 Montant et durée de la Garantie

L'Assureur garantit une proportion du montant du revenu locatif attendu, pendant une période, dont les valeurs sont indiquées aux Dispositions Particulières.

Le revenu locatif est égal à la valeur locative préalablement agréée, dans le respect des dispositions légales relatives à l'encadrement des loyers.

#### 6.1.5 Fin de la Garantie

La garantie prend fin automatiquement à la première des dates suivantes :

- à l'expiration de la période d'indemnisation,
- à la date à laquelle le lot fait l'objet d'une mise en location,
- à la date de résiliation du mandat de gestion,
- à la date à laquelle le propriétaire signifie au Souscripteur sa volonté de céder son bien.

#### 6.1.6 Conditions de mise en jeu de la garantie

Dans le cas d'un logement neuf ou entièrement réhabilité, la mise en jeu de la garantie est subordonnée au respect des conditions suivantes :

##### ● disponibilité du bien pour une mise en location

La disponibilité du bien se situe à la date de livraison des parties communes et privatives. Elle se vérifie par l'absence de réserves susceptibles de gêner la location sur les procès-verbaux de réception, ainsi que par la remise des clés au Souscripteur.

##### ● signature du bulletin d'adhésion et régularisation du mandat de gestion

Le Souscripteur devra transmettre au Centre de Gestion la copie du bulletin d'adhésion régularisé par l'Assuré au moins trois mois avant la livraison du bien.

Il devra également disposer au plus tôt du mandat de gestion régularisé par l'Assuré, afin de pouvoir débiter la commercialisation locative, tel que précisé au paragraphe suivant.

##### ● début de la commercialisation locative

Le Souscripteur doit débiter la commercialisation locative au moins trois mois avant la date de livraison.

**A défaut, la garantie sera reportée de trois mois à compter de la date de départ de la commercialisation locative.**

##### ● Mise en œuvre des moyens de recherche des locataires.

Le Souscripteur s'emploie à rechercher un locataire, dès qu'il en a la faculté dans le cadre de son mandat.

Dans le cadre de sa commercialisation locative, le Souscripteur s'engage à mettre en œuvre tous les moyens publicitaires et autres procédés couramment utilisés dans la profession pour la recherche de locataires, et ce pendant toute la période de garantie.

A cet effet, le Souscripteur devra être en mesure de fournir au Centre de Gestion des justificatifs attestant des démarches publicitaires déployées :

- Annonce presse : copie de la page du journal dans lequel est publiée l'annonce, faisant apparaître le nom du journal, sa date de parution et sa périodicité ainsi que le descriptif de l'annonce et le montant du loyer proposé. L'annonce devra être visible pendant un minimum de 15 jours par mois, en fonction de la périodicité du support.
- Annonce Internet : copie d'écran de l'annonce diffusée sur des sites Internet d'audience nationale (se référer aux Dispositions Particulières), faisant ressortir le descriptif de l'annonce, le montant du loyer proposé, ainsi que la date d'édition de l'annonce.

**Faute de pouvoir justifier mensuellement d'au moins un de ces moyens, l'indemnité sera réduite de 50%.**

## 6.2 Garantie de Vacance Locative (Locations suivantes)

La garantie n'est acquise à l'Assuré que si elle est mentionnée aux Dispositions Particulières.

### 6.2.1 Objet de la Garantie

L'Assureur garantit la perte de revenu locatif résultant de l'inoccupation des locaux destinés à la location suite à la résiliation de son bail par le locataire et de son départ effectif.

### 6.2.2 Conditions de mise en garantie du lot

Sauf conditions de délivrance précisées aux Dispositions Particulières, la vacance locative s'applique à tous les locaux assurés dès lors que cette garantie est acquise au contrat.

Lorsque la garantie est proposée en option, celle-ci ne peut être souscrite pour des locaux faisant l'objet d'une demande de congé de la part du locataire ou du propriétaire, ou d'un retard de paiement dans les loyers.

Cette garantie ne peut être mise en jeu que pour les lots occupés depuis six mois consécutifs au minimum par un locataire.

Les lots assurés doivent figurer sur les listes transmises par le Souscripteur, tel que prévu au 2.2 des Dispositions Générales, déclarations à faire par le Souscripteur en cours de contrat.

### 6.2.3 Début de la Garantie

Pour chaque locataire successif, la garantie n'interviendra qu'à partir de la franchise précisée aux Dispositions Particulières, décomptée à la fin du préavis légal et, en tout état de cause, à la récupération des locaux après le départ du 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, le début de la garantie sera différé du temps nécessaire à l'exécution des réparations ou de la remise à niveau des prestations d'origine ; la franchise sera décomptée à la fin des travaux.

### 6.2.4 Montant et durée de la Garantie

L'Assureur garantit une proportion du montant du revenu locatif attendu, pendant une période, dont les valeurs sont indiquées aux Dispositions Particulières.

Le revenu locatif garanti est calculé sur la base du dernier loyer mensuel hors charges appelé en intégralité au précédent locataire (hors réindexation si celle-ci intervient dans le mois précédent le départ du locataire).

Pour les lots situés dans les villes en zone tendue, il sera fait application d'une franchise qui ne pourra être inférieure à 2 mois de loyers.

### 6.2.5 Fin de la Garantie

La garantie prend fin automatiquement à la première des dates suivantes :

- à l'expiration de la période d'indemnisation,
- à la date à laquelle le lot fait l'objet d'une relocation,
- à la date de résiliation du mandat de gestion,
- à la date à laquelle le propriétaire signifie au Souscripteur sa volonté de céder son bien.

### 6.2.6 Conditions de mise jeu de la garantie

En cas de départ d'un locataire, le Souscripteur met à profit le temps du préavis dont il dispose le cas échéant pour fixer avec le propriétaire les conditions du nouveau loyer (dans le respect des dispositions légales relatives à l'évolution et l'encadrement des loyers) afin d'engager le processus de relocation. Le loyer demandé devra être compatible avec ceux pratiqués dans le voisinage du lot assuré.

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

Le Souscripteur s'engage à mettre en œuvre tous les moyens publicitaires et autres procédés couramment utilisés dans la profession pour la recherche de locataires. Il débutera cette recherche au minimum à compter du mois précédant la fin du congé, ou fin des travaux, et la poursuivra pendant toute la période de garantie.

Le Souscripteur devra être en mesure de fournir au Centre de Gestion des justificatifs attestant des démarches publicitaires déployées :

- Annonce presse : copie de la page du journal dans lequel est publiée l'annonce, faisant apparaître le nom du journal, sa date de parution et sa périodicité ainsi que le descriptif de l'annonce et le montant du loyer proposé. L'annonce devra être visible pendant un minimum de 15 jours par mois, en fonction de la périodicité du support.
- Annonce Internet : copie d'écran de l'annonce diffusée sur des sites Internet d'audience nationale (se référer aux Dispositions Particulières), faisant ressortir le descriptif de l'annonce, le montant du loyer proposé, ainsi que la date d'édition de l'annonce.

**Faute de pouvoir justifier mensuellement d'au moins un de ces moyens, l'indemnité sera réduite de 50%.**

## CHAPITRE 7 PROTECTION JURIDIQUE

Conformément aux dispositions des articles L.322-2-3, la gestion des sinistres « protection juridique » est confiée à un service spécialisé.

Cette garantie aide l'Assuré à résoudre un Litige l'opposant à son Locataire par une assistance amiable, voire par une prise en charge de frais de procédure judiciaire dans la limite des montants contractuels garantis.

L'assurance de protection juridique est régie par le Code des Assurances (articles L127-1 à L127-8, article R127-1).

### 7.1 Conditions de la garantie

Les garanties sont acquises à l'Assuré sous les conditions suivantes :

- les actions doivent résulter de l'application des règles de droit et ne pas être prescrites,
- l'origine du Litige doit être postérieure à la date d'effet de la garantie du lot faisant l'objet du Litige et antérieure à sa résiliation,
- le Litige doit être déclaré dans les deux (2) mois suivant le jour où l'Assuré en a eu connaissance,
- en cas d'action judiciaire seulement, le montant des intérêts en jeu doit être **supérieur à un mois de loyer**.

### 7.2 Garantie « litiges »

La présente garantie couvre l'Assuré en sa qualité de propriétaire des Locaux assurés lorsqu'il est confronté à un Litige avec un Locataire ne faisant pas l'objet d'une exclusion.

La garantie est acquise à l'Assuré :

- **En cours de bail** : cession ou sous-location sans autorisation, demande de réalisation de travaux injustifiés, refus du Locataire de laisser exécuter des travaux de conservation, réalisation de travaux de transformation sans autorisation, contestation des augmentations de loyer, des répartitions des charges, usage non paisible ou non conforme à la destination du bien immobilier, défaut d'assurance...
- **En fin de bail** : défaut de présentation à l'état des lieux, de remise des clés, refus de laisser visiter les lieux loués, contestation du congé, , contestation du montant restitué au titre du dépôt de garantie, non-exécution des réparations locatives, mauvais entretien des équipements, dégradations importantes, contestation des modalités de renouvellement du bail.

### 7.3 Fonctionnement de la garantie et frais pris en charge

#### L'assistance juridique téléphonique

Des juristes qualifiés sont à l'écoute de l'Assuré pour répondre à ses interrogations, l'informer sur ses droits, lui proposer des solutions concrètes et envisager avec lui, dans le cadre d'un accompagnement personnalisé, la suite à donner à sa difficulté.

Ce service permet d'apporter par téléphone des renseignements juridiques relevant du droit français et relatifs à la garantie de protection juridique décrite ci-avant.

#### La gestion amiable des Litiges

À la suite d'une déclaration de Litige, l'Assureur s'engage à l'égard de l'Assuré à :

- le conseiller et l'accompagner dans les démarches à entreprendre,
- l'assister dans la rédaction de courriers de réclamation,
- l'aider à réunir les pièces et témoignages nécessaires à la constitution de son dossier,
- intervenir directement auprès du Locataire afin d'obtenir une solution négociée et amiable,
- le faire assister par des experts qualifiés quand la spécificité de la matière le nécessite et que cela est utile à la résolution du Litige,
- prendre en charge, dans la limite des montants garantis, les frais et honoraires de spécialistes, voire ceux de son avocat lorsque le Locataire est lui-même défendu dans les mêmes conditions,
- lui proposer une médiation indépendante des parties. Le médiateur sera désigné sur une liste par une association ou un groupement professionnel. Il prendra contact avec les parties, les réunira et les mettra en condition de trouver par elles-mêmes la solution au Litige en cours.

#### La gestion judiciaire des litiges

Lorsque toute tentative de résolution amiable du Litige a échoué, et dans tous les cas si le montant en principal des intérêts en jeu est supérieur au seuil d'intervention, il appartient à l'Assuré de décider de porter son Litige devant la juridiction compétente.

Lorsque qu'il est fait appel à un avocat ou toute autre personne qualifiée par la législation ou la réglementation en vigueur pour défendre, représenter ou servir les intérêts de l'Assuré, ce dernier a la liberté de le choisir. S'il n'en connaît pas, il peut se rapprocher de l'Ordre des avocats du barreau compétent ou demander par écrit à l'Assureur de lui communiquer les coordonnées d'un avocat.

L'Assureur lui garantit le remboursement dans la limite des montants garantis :

- des frais et honoraires des avocats, experts et spécialistes dont il a besoin pour soutenir sa cause,
- des frais et honoraires de l'expert judiciaire,
- des frais d'huissier pour la signification des actes,
- des taxes diverses relatives aux juridictions saisies.

Le remboursement sera effectué au plus tard dix (10) jours après réception de la facture acquittée et interviendra toutes taxes comprises.

Les honoraires sont réglés une fois la prestation effectuée.

#### Le suivi jusqu'à parfaite exécution des décisions

Parce qu'un Litige ne se termine pas à la délivrance d'une décision de justice, l'Assureur accompagne l'Assuré jusqu'à la parfaite exécution de la décision de justice, soit à l'amiable, soit par la saisine d'un huissier territorialement compétent. L'Assureur prend en charge

les frais et honoraires de cet huissier dans la limite des montants contractuels garantis jusqu'au total désintéressement de l'Assuré.

L'intervention de l'Assureur cesse : en cas d'insolvabilité notoire du débiteur constatée par un procès-verbal de carence dressé par huissier, en cas d'incarcération du débiteur, en cas de liquidation judiciaire du débiteur, lorsque le débiteur est sans domicile fixe.

#### 7.4 Exclusions et Dépenses non garanties

La garantie n'a pas d'effet dès lors que les frais engagés ou les dommages subis par l'Assuré sont consécutifs à des événements exclus par le contrat couvrant les loyers impayés ou l'absence de locataire.

Sont également exclus :

- les litiges dont les manifestations initiales sont antérieures et connues de l'Assuré à la prise d'effet du contrat ou qui présentent un caractère non aléatoire,
- les Litiges ne relevant pas de la garantie expressément décrite et ne concernant pas les Locaux assurés,
- les Litiges en rapport avec un bien immobilier qui ne répond pas aux exigences légales ou jurisprudentielles de décence et d'habitabilité,
- les Litiges en rapport avec une violation intentionnelle des obligations légales ou incontestables, une faute, un acte frauduleux ou dolosif commis volontairement par vos représentants légaux contre les biens et les personnes en pleine conscience de leurs conséquences dommageables et nuisibles,
- les Litiges garantis par une assurance dommages ou responsabilité civile et ceux relevant du défaut de souscription par l'Assuré d'une assurance obligatoire,
- les Litiges liées aux détériorations immobilières,
- les Litiges en rapport avec un impayé de loyers ou de charges locatives et les procédures de résiliation ou d'expulsion en découlant.

Ainsi que :

- les frais engagés sans son accord préalable, sauf urgence caractérisée nécessitant la prise immédiate d'une mesure conservatoire,
- les frais liés à l'exécution d'une décision judiciaire autres que ceux d'un auxiliaire de justice (déménagement, garde meuble, serrurier, ...),
- les amendes, les cautions, les consignations pénales, les astreintes, les intérêts et pénalités de retard,
- toute somme de toute nature à laquelle l'Assuré pourrait être condamné à titre principal et personnel,
- les frais et dépens exposés par la partie adverse et que l'Assuré doit supporter par décision judiciaire, ou qu'il a accepté de prendre en charge dans le cadre d'un protocole d'accord,
- les sommes au paiement desquelles l'Assuré pourrait être éventuellement condamné au titre des articles 700 du code de procédure civile, 375 et 475-1 du code de procédure pénale, 1761-1 du code de justice administrative, ainsi que de leurs équivalents devant les juridictions étrangères,
- les sommes dont l'Assuré est légalement redevable au titre d'émoluments proportionnels,
- les honoraires de résultat.

#### 7.5 Montants et plafonds de prise en charge (en € TTC)

<b>BARÈME APPLICABLE AUX HONORAIRES D'AVOCATS ET D'EXPERTS</b>	
<b>Phase amiable</b>	
<b>Démarches amiables</b>	
Intervention amiable	120
Protocole ou transaction	340
<b>Consultation, expertise</b>	
Consultation de spécialiste	1 000
Expertise amiable contradictoire	1 200
<b>MARD (Modes Amiables de Résolution des Différends)</b>	
Conciliateur de justice (assistance) / Médiation de la consommation (assistance)	400
Médiation conventionnelle ou judiciaire / Arbitrage / Procédure participative	600
Arbitrage	
Procédure participative	
<b>Phase judiciaire</b>	
<b>Assistance</b>	
Assistance préalable à toute procédure pénale	200
Assistance à une instruction	
Assistance à une expertise judiciaire comprenant la rédaction des dires (forfait)	
<b>Commissions - Juridictions de première instance</b>	
Démarches au parquet (forfait)	100
Saisie SARVI (forfait)	
Commissions diverses	450
Ordonnance sur requête (forfait)	200
Référé, Procédure accélérée au fond	450
Référé d'heure à heure	450
Tribunal de police	450
Tribunal correctionnel	750
Tribunal / Chambre de proximité	750
Juge des contentieux de la protection	750
Juge de l'exécution	
Juge de l'exequatur	
Tribunal judiciaire	750
Tribunal de commerce	
Tribunal administratif	
Autres juridictions	
Incidents d'instance et demandes incidentes	450
<b>Juridictions de recours</b>	
Cour ou juridiction d'appel	1 050
Recours devant le premier président de la cour d'appel	450
Cour de cassation, Conseil d'État	2 100

PLAFONDS, FRANCHISE ET SEUIL D'INTERVENTION	
Plafond maximum de prise en charge par sinistre : Dont plafond pour : - démarches amiables : - expertise judiciaire :	8 000 500 2 000
Seuil d'intervention judiciaire : <i>* le loyer servant de référence pour ce seuil d'intervention est le loyer appliqué à la date de survenance du sinistre.</i>	1 mois de loyer*
Franchise :	0

Les montants du tableau sont cumulables et représentent le maximum des engagements par affaire. Ils comprennent les frais habituels inhérents à la gestion d'un dossier (frais de copie, de téléphone, de déplacement, de postulation...) et constituent la limite de la prise en charge même en cas de pluralité ou de changement d'avocat.

Subrogation : Les indemnités qui pourraient être allouées à l'Assuré au titre des articles 700 du Code de Procédure Civile, 375 et 475-1 du Code de Procédure Pénale, L761-1 du Code de Justice Administrative, ainsi que les dépens et autres frais de procédure lui bénéficient par priorité pour les dépenses dûment justifiées restées à sa charge, et subsidiairement à l'Assureur dans la limite des sommes qu'il a engagées.

## 7.6 Déclaration de sinistre

L'Assuré peut accéder aux services de l'Assureur :

- Par téléphone : 01 49 95 99 12
- Par courriel : seynapj@cfdp.fr
- Par courrier : 31 rue Saint Augustin – 75002 PARIS

Pour déclarer un Litige, l'Assuré doit adresser à l'Assureur :

- la description de la nature et des circonstances de son Litige avec la plus grande précision et sincérité,
- les éléments établissant la réalité de son préjudice,
- les coordonnées du Locataire,
- et toutes les pièces et informations utiles à l'instruction du dossier telles qu'avis, lettres, convocations, actes d'huissier, assignations...

La déclaration du Litige doit être faite auprès de l'Assureur dans les deux (2) mois suivant le jour où l'Assuré en a eu connaissance. **En cas de non-respect de ce délai, l'Assuré encourt une déchéance, c'est-à-dire la perte du droit à être garanti, si l'assureur établit que votre retard lui a causé un préjudice ; il n'encourt aucune déchéance si le retard est dû à un cas de force majeure.**

L'Assuré doit éviter de prendre une initiative sans concertation préalable avec l'Assureur : **s'il venait à prendre une mesure, de quelque nature qu'elle soit, s'il mandate un avocat ou tout autre auxiliaire de justice, expert ou sachant, avant d'en avoir avisé l'Assureur et obtenu son accord écrit, les frais exposés resteront à sa charge.** Néanmoins, si l'Assuré justifie d'une situation d'urgence caractérisée nécessitant la prise immédiate d'une mesure conservatoire, l'Assureur le remboursera, dans la limite des montants contractuels garantis, des frais et honoraires des intervenants que mandatés, sans avoir obtenu son accord préalable.

**En cas de fausse déclaration intentionnelle de sa part sur la cause, les circonstances ou encore les conséquences du**

**Litige, l'Assuré peut être déchu de ses droits à garantie, voire encourir des sanctions pénales.**

## 7.7 Arbitrage (article L127-4 du code des assurances)

En cas de désaccord entre l'Assuré et l'Assureur au sujet de mesures à prendre pour régler un 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 judiciaire statuant en la forme des référés. Les frais exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à la charge de l'Assureur ; toutefois, le Président du Tribunal judiciaire, statuant en la forme des référés, peut en décider autrement lorsque l'Assuré a mis en œuvre 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 a 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 des montants contractuels garantis.

## 7.8 Conflits d'intérêts (article L127-5 du code des assurances)

En cas de conflit d'intérêts entre l'Assuré et l'Assureur ou de désaccord quant au règlement du Litige, l'Assuré bénéficie du libre choix de l'avocat ou de toute autre personne qualifiée par la législation ou la réglementation en vigueur pour le défendre, et de la possibilité de recourir à la procédure de désaccord et d'arbitrage.

## 7.9 Secret professionnel (article L127-7 du code des assurances)

Les personnes qui ont à connaître des informations que l'Assuré communique pour les besoins de sa cause, dans le cadre de la garantie, sont tenues au secret professionnel.

## 7.10 Obligation à désistement

Toute personne, chargée d'une prestation juridique, qui a un intérêt direct ou indirect à son objet, doit se désister.

## 7.11 Examen des réclamations

Toute réclamation concernant le traitement d'un dossier peut être formulée par priorité à l'interlocuteur habituel du Souscripteur, et si sa réponse ne le satisfait pas, auprès du Service Relation Client de l'Assureur :

- en remplissant le formulaire de réclamation sur le site internet Cfdp <https://www.cfdp.fr/deposer-une-reclamation/>
- par email à [relationclient@cfdp.fr](mailto:relationclient@cfdp.fr)
- ou par courrier : Cfdp Service Relation Client – Immeuble l'Europe, 62 rue de Bonnel 69003 Lyon Cedex.

L'Assureur s'engage, à compter de la réception de la réclamation, à en accuser réception sous dix (10) jours ouvrables, et en tout état de cause à la traiter dans un délai maximum de deux (2) mois. Si la réponse ne satisfait pas, l'Assuré peut user de toutes les voies de droit.



**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. Tout manquement du Souscripteur à ses obligations autorise l'Assureur à refuser la prise en charge du sinistre.

**8.1 Que faire en cas de sinistre ?**

Nature de l'événement	Délais à respecter	Mesures à prendre par le Souscripteur
<p><b>Loyers Impayés</b> En cas de retard dans le paiement des loyers et charges, ou en cas de départ prématuré du locataire</p>	<p><b>Dans les 35 jours</b> suivant le premier terme impayé.</p> <p><b>60 jours au plus tard</b> après le premier terme resté impayé.</p> <p><b>Ensuite</b></p>	<p>Adresser au(x) locataire(s) et à l'éventuelle caution solidaire, une lettre recommandée avec accusé de réception, réclamant le montant du quittancement émis.</p> <p>Si la dette n'est pas complètement soldée, déclarer et transmettre le dossier de sinistre complet au Centre de Gestion, qui se chargera de requérir le Ministère d'un huissier de Justice afin de délivrer au Locataire un commandement de payer (également signifié à la caution dans un délai maximum de 15 jours).</p> <p>Adresser au Centre de Gestion un décompte actualisé à chaque nouveau quittancement. Préciser tout paiement fait directement au Souscripteur postérieurement à la déclaration de sinistre. Consulter l'Assureur préalablement à la mise en place de tout accord de règlement amiable (plan d'apurement, plan Banque de France, FSL...).</p>
<p><b>Solde de tout compte</b></p>	<p><b>Dans les 2 mois</b> suivant l'état des lieux de sortie</p> <p><b>3 mois au plus tard</b> suivant l'état des lieux de sortie</p>	<p>Adresser au(x) locataire(s) et à l'éventuelle caution solidaire une lettre recommandée avec accusé réception leur demandant de régler le montant définitif restant du consécutivement au départ. Ce montant doit être justifié au(x) locataire(s) et à l'éventuelle caution solidaire.</p> <p>Transmettre au Centre de Gestion le <b>dossier de sinistre complet</b> même si un accord amiable écrit, <b>sous condition suspensive de l'accord de l'Assureur</b>, est intervenu entre le locataire et l'Assuré ou le Souscripteur.</p>
<p><b>Détériorations Immobilières</b></p> <p>Dégradations ou disparitions constatées lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie</p>	<p><b>Dans les 10 jours</b> suivant l'état des lieux de sortie</p> <p><b>Dans les 35 jours</b> qui suivent la date à partir de laquelle les dommages sont constatés.</p>	<p>Adresser au(x) locataire(s) et à l'éventuelle caution solidaire une lettre recommandée avec accusé réception leur demandant de régler le montant des réparations. Ce montant est déterminé par un devis établi par une entreprise choisie par le Souscripteur.</p> <p>Transmettre au Centre de Gestion le <b>dossier de sinistre complet</b> même si un accord amiable écrit, <b>sous condition suspensive de l'accord de l'Assureur</b>, est intervenu entre le locataire et l'Assuré ou le Souscripteur.</p>

Absence de locataire		
Nature de l'événement	Délais à respecter	Mesures à prendre par le Souscripteur
Carence Locative	<b>Au plus tôt</b>	Vérifier le respect des conditions de mise en jeu de la garantie, notamment, mettre en œuvre tous les moyens publicitaires et autres procédés couramment utilisés dans la profession pour la recherche de locataires.
	<b><u>Au plus tard le 30<sup>ème</sup> jour</u></b> qui suit la date d'expiration de la période de franchise.	Déclarer le sinistre au Centre de Gestion.
Vacance Locative	<b>Au plus tôt</b>	Si les locaux nécessitent des travaux préalables à toute occupation, le Souscripteur en informe par lettre recommandée le propriétaire. Faire remettre en état le logement. Faire rafraîchir les peintures si le logement n'a pas été repeint depuis plus de 5 ans. Mettre en œuvre tous les moyens publicitaires et autres procédés couramment utilisés dans la profession pour la recherche de locataires
	<b><u>Au plus tard le 30<sup>ème</sup> jour</u></b> qui suit la date d'expiration de la période de franchise.	Déclarer le sinistre au Centre de Gestion Justifier la date d'achèvement des éventuels travaux.
	<b><u>Au plus tard 6 mois</u></b> après la signification du congé	Le Souscripteur devra proposer au bailleur son accord écrit pour réduire le montant du loyer en considération des prix pratiqués sur le marché environnant.

## 8.2 Composition des dossiers de sinistre

<b>Loyers Impayés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Formulaire de déclaration de sinistre disponible sur l'extranet d'INSOR,</li> <li>- Dossier de location, contrat de location, mandat de gestion, bulletin d'adhésion et titre de propriété</li> <li>- Décompte détaillé des sommes dues par le locataire défaillant au jour de l'envoi du dossier sinistre laissant apparaître le loyer hors charges et les provisions sur charges (dispositions de la Loi ELAN),</li> <li>- Courriers de rappel et de mise en demeure,</li> <li>- Mandat d'action en Justice,</li> <li>- Documents ou informations nécessaires à l'instruction du dossier permettant de favoriser une solution rapide du litige,</li> <li>- Tout accord amiable éventuel intervenu, <b>sous condition suspensive de l'Assureur</b>, entre le Locataire défaillant et le Souscripteur et/ou l'Assuré.</li> </ul>
<b>Solde de tout compte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dossier à constituer comme pour les sinistres "Loyers impayés",</li> <li>- Décompte définitif et détaillé des sommes dues par le locataire,</li> <li>- Justificatif des sommes appelées,</li> <li>- Lettre de congé,</li> <li>- État des lieux d'entrée ou procès-verbal de constat établi contradictoirement,</li> <li>- État des lieux de sortie ou procès-verbal de constat établi contradictoirement.</li> </ul>

<p><b>Détériorations Immobilières</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dossier à constituer comme pour les sinistres "Loyers impayés",</li> <li>- Lettre de congé,</li> <li>- État des lieux d'entrée ou procès-verbal de constat établi contradictoirement,</li> <li>- État des lieux de sortie ou procès-verbal de constat établi contradictoirement,</li> <li>- Etat descriptif et estimatif des réparations,</li> <li>- Devis établi par l'entreprise choisie par le Souscripteur détaillé poste par poste et pièce par pièce,</li> <li>- Facture acquittée, conforme au devis présenté,</li> <li>- Justificatif de la rénovation antérieure du bien, ou justificatif de la date de construction ou justificatif de la date d'acquisition</li> </ul>
<p><b>Absence de Locataire</b></p>	<p><b>Carence Locative :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le formulaire de déclaration de sinistre disponible sur l'extranet du Centre de Gestion,</li> <li>- Le procès-verbal de livraison des parties privatives et de remise des clés, accompagné de la liste des réserves, ainsi que l'attestation de levée des réserves (de nature à gêner la location),</li> <li>- Le procès-verbal de livraison des parties communes accompagné de la liste des réserves ainsi que l'attestation de levée des réserves (de nature à gêner la location),</li> <li>- Le mandat de gestion,</li> <li>- Les justificatifs des moyens mis en œuvre en vue de la location du lot,</li> <li>- En cas de mise en location, le nouveau contrat de bail.</li> </ul> <p><b>Vacance Locative :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Formulaire de déclaration de sinistre disponible sur l'extranet du Centre de Gestion,</li> <li>- Contrat de location initial,</li> <li>- Etat des lieux de sortie ou procès-verbal de constat,</li> <li>- Lettre de congé sauf s'il s'agit d'un départ furtif, accompagnée du récépissé d'accusé de réception faisant ressortir les dates de réception et de distribution du courrier,</li> <li>- Justificatif pour préavis réduit,</li> <li>- Si des travaux ont été effectués, le justificatif de leur date d'achèvement,</li> <li>- Mandat de gestion et bulletin d'adhésion,</li> <li>- Extrait de compte du locataire sortant faisant apparaître de façon distincte le montant du loyer principal appelé ainsi que celui des charges,</li> <li>- Justificatifs des moyens mis en œuvre en vue de la relocation du lot,</li> <li>- En cas de mise en location, le nouveau contrat de bail.</li> </ul>

## 8.3 Sinistres Loyers Impayés

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

#### 8.3.1.1 Loyers impayés

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 60 jours, le début de la période d'indemnisation sera reporté d'un nombre de jours équivalent à ce retard. Il en est de même lorsque le dossier transmis est incomplet et que les pièces manquantes retardent la mise en œuvre des opérations contentieuses.

#### 8.3.1.2 Solde de tout compte

Sauf cas fortuit ou de force majeure, la déclaration ou la réception tardive d'un solde de tout compte a pour effet de réduire d'autant le montant de l'indemnisation.

En conséquence, si le solde de tout compte est reçu après le délai de 3 mois suivant l'état des lieux de sortie, le montant de l'indemnisation définitive est réduit d'un nombre de jours équivalent à ce retard. Il en est de même lorsque le dossier transmis est incomplet et que les pièces manquantes retardent la mise en œuvre des opérations contentieuses.

### 8.3.2 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 œuvre sa garantie.

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

Le règlement de l'indemnité intervient après déduction d'éventuels acomptes versés par le Locataire défaillant, de toutes aides au logement dont il peut bénéficier 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 à 1 mois de loyer pour les baux vides conclus après le 10 février 2008, ou 2 mois pour tous les autres baux) sera déduit du dernier règlement de l'assureur.**

## 8.4 Sinistres Détériorations Immobilières

A 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, quels qu'en soient les conséquences ou le montant.

Si la remise en état est réalisée par le Souscripteur et/ou l'Assuré avant le passage de l'expert mandaté par l'Assureur, ce dernier sera en droit de refuser sa garantie.

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

Quatre mois au plus tard après l'état des lieux de sortie, le Souscripteur transmet au Centre de Gestion un état définitif des dépenses (factures acquittées). **A défaut, la garantie ne pourra être mise en œuvre.**

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, d'acquisition ou de réfection du lot locatif concerné.

En l'absence de justificatif de réfection ou lorsque la date de réfection ne pourra être déterminée, la vétusté pourra atteindre le plafond maximum de 100%.

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

- **de tous acomptes** que le locataire pourrait verser directement entre les mains du Souscripteur ou de l'Assuré, sans que ce dernier soit tenu de les reverser à l'Assureur,
- **du dépôt de garantie** (sur justificatifs produits par l'Assuré ou le Souscripteur),
- **d'une franchise** dont le montant est indiqué aux Dispositions Particulières.

**Il est convenu que si les travaux de remise en état sont exécutés par le propriétaire lui-même, l'Assureur ne prendra en compte que les seules factures acquittées des matériaux et fournitures nécessaires.**

**Dans ce cas, le Souscripteur adressera au Centre de Gestion un récapitulatif des matériaux et fournitures utilisés détaillé pièce par pièce et poste par poste.**

## 8.5 Sinistres Absence de Locataire

### 8.5.1 Conséquences du non-respect des obligations du Souscripteur et retard dans la déclaration du sinistre

**Tout manquement du Souscripteur à ses obligations et tout retard de plus d'un mois dans l'envoi de la déclaration, autorise l'Assureur à refuser la prise en charge du sinistre en cas de préjudice causé à l'Assureur.**

### 8.5.2 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 œuvre sa garantie.

L'Assureur verse au Souscripteur les indemnités acquises, dès le **3<sup>ème</sup> mois** suivant la fin des périodes probatoire ou de franchise.

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

### 8.5.3 Franchise

**L'Assuré conservera à sa charge sur chaque sinistre une franchise dont le montant ou la durée est indiqué aux Dispositions Particulières.**

Le contrat n'a pas pour objet de garantir :

ÉVÉNEMENTS GÉNÉRATEURS	RISQUES EXCLUS
<p style="text-align: center;"><b>Exclusions communes à tous les risques assurés</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les baux commerciaux, artisanaux, ruraux.</li> <li>- Les baux assurés ou ayant été assurés dans le cadre d'un VISALE, à l'exception des baux dont le locataire respectait lors de l'entrée dans les lieux les critères d'éligibilité du présent contrat.</li> <li>- Les locations saisonnières, hôtelières et médicalisées.</li> <li>- Les résidences de services.</li> <li>- Les locations à vocation sociale et les logements appartenant à des établissements publics ou à des investisseurs institutionnels.</li> <li>- les logements donnés en location à une association.</li> <li>- les logements loués à du personnel diplomatique.</li> <li>- les logements loués par une personne morale, pour y loger des personnes physiques dans le cadre de son activité sociale ou professionnelle, sauf certification Vériloc® préalable.</li> <li>- les locations de garages, emplacements de parking et caves isolés c'est-à-dire lorsque la location de tels locaux accessoires n'est pas rattachée à la location du local à usage d'habitation ou professionnel.</li> <li>- Les logements de fonction sauf accord préalable, les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, selon les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation,</li> <li>- Les habitations ne répondant pas à la définition du logement décent prévue au décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.</li> <li>- Les pertes financières subies pas l'Assuré résultant du non-versement ou de la non-restitution des fonds, effets ou valeurs reçus par le Souscripteur, ses collaborateurs ou préposés.</li> <li>- Les baux « vides » signés après le 27 mars 2009 avec un acte de cautionnement, sauf si cet acte n'est plus valide au jour de la mise en garantie (sauf cas des étudiants ou apprentis pour les baux signés après le 14 novembre 2009).</li> <li>- Les baux « meublés » signés après le 26 mars 2014 avec un acte de cautionnement, sauf si cet acte n'est plus valide au jour de de la mise en garantie (sauf cas des étudiants ou apprentis).</li> <li>- Les sinistres résultant du non-respect des obligations à la charge du Souscripteur.</li> <li>- Les conséquences d'événements ou litiges antérieurs à la date de prise d'effet des garanties.</li> <li>- Les biens dont le montant du loyer mensuel excède 3.000 euros lors de la mise en garantie, sauf accord préalable de l'Assureur.</li> <li>- Les biens faisant l'objet d'une sous-location.</li> <li>- Le non-respect par le propriétaire ou son mandataire de ses obligations découlant du bail ou de la réglementation.</li> <li>- Les baux conclus entre le propriétaire et son conjoint (marié ou pacsé), ses ascendants, descendants ou collatéraux.</li> <li>- Les lots pour lesquels le Souscripteur ne serait pas titulaire d'un mandat de gérance en cours de validité.</li> <li>- Les conséquences d'événements ou litiges antérieurs à la date de prise d'effet des garanties.</li> <li>- Les dommages ou pertes de Loyers déjà couverts par un contrat d'assurance.</li> <li>- un Sinistre résultant d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât des eaux, d'un vol, d'une catastrophe naturelle, d'une transformation des locaux ou tout dommage pouvant porter atteinte à la jouissance des locaux par le Locataire.</li> </ul>

ÉVÉNEMENTS GÉNÉRATEURS	RISQUES EXCLUS
Loyers impayés	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les impayés résultant d'un litige antérieur à la date d'effet du bulletin d'adhésion ;</li> <li>- le non-paiement des loyers, charges et taxes y afférents lorsque ce non-paiement est légitimé ou consécutif à des dispositions d'ordre général prises par une assemblée, un organisme représentant le Locataire ou toute juridiction compétente.</li> <li>- lorsque le logement est placé sous scellé, la garantie est limitée à 12 mois.</li> <li>- lorsqu'un accord a été pris entre le propriétaire et le Locataire de déduire du Loyer, des réparations, pour un montant excédant un mois de loyer.</li> <li>- Les frais de garde-meubles non consécutifs à une expulsion (limités à deux mois), ou au décès du locataire (limités à six mois).</li> <li>- lorsque le Locataire est incarcéré, l'indemnisation des Loyers sera limitée à 6 mois. La procédure sera toutefois suivie jusqu'à son terme.</li> <li>- dès lors que le comportement du propriétaire constitue une entrave au bon déroulement de la procédure, l'assureur ne pourra valider la prise en charge du Sinistre ou poursuivre ses indemnisations.</li> <li>- Les conséquences d'une grève généralisée par décision d'une organisation syndicale représentative et reconnue.</li> <li>- Le non-paiement, même partiel, par le locataire du dépôt de garantie, des honoraires de location ainsi que des frais inhérents à l'établissement des états des lieux d'entrée / sortie amiables.</li> <li>- la dispense de paiement ou une réduction de Loyer accordée par l'Assuré et/ou par les pouvoirs publics ou la législation.</li> </ul>
Détériorations immobilières	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les dommages résultant d'un litige antérieur à la date d'effet du bulletin d'adhésion ;</li> <li>- les dommages causés à des biens mobiliers et de cuisine intégrée et en général les éléments d'équipements qui peuvent être enlevés ou démontés sans les détériorer ou sans détériorer leur support, même en cas de location meublée ;</li> <li>- Les dommages occasionnés par la force majeure, le défaut d'entretien, l'usure normale, la vétusté, les espaces verts, arbres, plantations, éléments de clôture, boîtes aux lettres ainsi que les dommages causés à l'extérieur du logement.</li> <li>- Les dommages occasionnés par un vice, un défaut ou une malfaçon relatifs au bâtiment.</li> <li>- Les dommages affectant les locaux annexes attenants ou non au logement.</li> <li>- Les dommages relatifs aux parties communes.</li> <li>- Les dommages occasionnés par la transformation des locaux autorisée par le propriétaire.</li> <li>- Les dommages couverts par une police multirisques habitation.</li> <li>- Les détériorations constatées postérieurement à la résiliation du mandat de gestion passé entre l'Assuré et le Souscripteur.</li> <li>- Les détériorations constatées postérieurement à la date de résiliation du contrat.</li> <li>- Les frais ou les dommages subis par l'Assuré lorsque les conditions de la mise en jeu de la garantie (cf. Chapitre 1) ne sont pas réunies.</li> <li>- les dommages d'esthétique ou d'entretien de l'immeuble.</li> <li>- 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).</li> <li>- Les pertes immatérielles consécutives aux dommages exclus de la garantie.</li> </ul>
Frais contentieux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les frais de gestion des impayés, notamment les lettres recommandées préalables à la phase contentieuse.</li> <li>- Les litiges dont le montant est inférieur à 230 €.</li> <li>- Les dépens, amendes et frais y relatifs, les dommages et intérêts éventuellement mis à la charge de l'Assuré par le tribunal.</li> <li>- Les frais de procédure engagés par l'Assuré, ou le Souscripteur, lorsque les conditions de la mise en jeu de la garantie ne sont pas réunies.</li> <li>- Les frais engagés à la seule initiative du Souscripteur et/ou de l'Assuré sans un accord préalable de l'Assureur.</li> <li>- Les litiges ayant fait l'objet d'un refus de prise en charge au titre d'une des autres garanties du présent contrat.</li> <li>- Les litiges résultant d'une situation conflictuelle ou d'un fait générateur antérieur à la date de prise d'effet des garanties.</li> <li>- Le paiement des frais de procédure engagés pour recouvrer les sommes non garanties et/ou non indemnisées au titre du présent contrat.</li> </ul>

ÉVÉNEMENTS GÉNÉRATEURS	RISQUES EXCLUS (suite)
Absence de Locataire	<p><b>Au titre des garanties de Carence et Vacance Locatives :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les locaux qui ne peuvent être loués du fait d'une servitude, d'une obligation, d'un manque d'entretien ou d'un vice les rendant impropres à la location.</li> <li>- La non-location du fait d'un changement important de l'environnement du logement (aéroport, autoroute...), de nuisances visuelles, olfactives ou sonores.</li> <li>- Les lots restant la propriété du promoteur.</li> <li>- Les résidences pour étudiants.</li> <li>- Les habitations louées à titre de résidences secondaires.</li> <li>- Les résidences pour personnes âgées sauf accord préalable pour la vacance locative.</li> <li>- Les baux meublés.</li> <li>- Les baux mobilités inférieurs ou égaux à dix (10) mois.</li> <li>- Les parkings et garages isolés.</li> </ul> <p><b>Au titre de la Carence Locative :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La non-location du fait d'une présentation du bien à un niveau de loyer supérieur à celui figurant sur la grille de loyers agréée.</li> </ul> <p><b>Au titre de la Vacance Locative :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La non-location du fait d'une présentation du bien à un niveau de loyer supérieur au précédent, hors évolution indiciaire ou d'un montant qui n'est pas compatible avec ceux pratiqués dans l'immeuble, ou dans le voisinage, ou ne respectant pas les dispositions légales relatives à l'évolution et l'encadrement des loyers.</li> <li>- Les lots occupés depuis moins de six mois consécutifs.</li> <li>- Les lots occupés par un locataire défaillant.</li> <li>- Les lots occupés par des étudiants lorsque le sinistre naît durant les mois de juin à septembre.</li> <li>- 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.I de la loi n° 89-642 du 6 juillet 1989.</li> <li>- L'acceptation par l'assuré d'un délai de préavis inférieur au délai légal.</li> </ul>

# Dispositions Générales

Le présent contrat est régi par le Code des Assurances ci-après dénommé le Code ainsi que par les présentes Dispositions Générales et les annexes qu'il contient.

## Territorialité :

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

## 1. Vie du contrat

### 1.1. Date d'effet du contrat

Le présent contrat est parfait dès sa signature par les parties. Il ne produira toutefois ses effets qu'à partir de la date indiquée aux Dispositions Particulières et du paiement effectif de la cotisation.

#### Exception à la prise d'effet :

**Les garanties du contrat sont sans effet :**

- lorsqu'une interdiction de fournir un contrat ou un service d'assurance s'impose à l'assureur du fait de sanction, restriction ou prohibition prévues par les lois et règlements,
- ou
- lorsque les biens et/ou les activités assurées sont soumis à une quelconque sanction, restriction, embargo total ou partiel ou prohibition prévus par les lois et règlements.

### 1.2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour la durée initiale indiquée aux Dispositions Particulières. Sauf convention contraire mentionnée aux Dispositions Particulières, à son expiration, il sera reconduit tacitement d'année en année, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties.

### 1.3 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 toute modification intervenant sur les conditions contractuelles.

#### 1-3-1 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 transfert de propriété des biens assurés par suite de leur aliénation ou de décès de l'Assuré (art. L.121-10 du Code des assurances).

En cas de survenance d'un des événements prévus par l'Article L 113-16 du Code des assurances (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 ou à partir de la date à laquelle il en a eu connaissance, pour l'assureur.

Elle prend effet un mois après notification à l'autre partie.

#### 1-3-2 Par le souscripteur

- En cas de diminution du risque en cours de contrat, dans le cas et suivant les dispositions du paragraphe "Les déclarations".
- En cas de résiliation par l'assureur d'un autre de ses contrats après sinistre. La demande de résiliation doit être faite dans le mois suivant la notification de la résiliation du contrat sinistré. La résiliation prend effet le 31ème jour à 0 heure à compter du lendemain de l'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception du souscripteur.
- En cas d'augmentation de la cotisation du présent contrat conformément aux dispositions du chapitre « La cotisation ».
- En cas de transfert du portefeuille de l'assureur dans le délai d'un mois à compter de la publication de l'avis de transfert au Journal Officiel (art. L.324-1 du Code).

#### 1-3-3 Par l'Assureur

- En cas de non-paiement des cotisations (conformément aux dispositions du chapitre « 5. La cotisation ») ;
- En cas de non-retour dans les 90 jours suivant la souscription, des Dispositions Particulières signées par le souscripteur ;
- En cas d'absence de lot en garantie et de règlement des primes sur 12 mois ;
- En cas d'aggravation du risque (conformément aux dispositions du paragraphe "Les déclarations").
- Après sinistre (articles R 113-10 du Code des assurances). L'assureur peut notifier au souscripteur, par lettre recommandée, la résiliation du contrat. La résiliation intervient le 31ème jour à 0 heure à compter de la date d'envoi de cette lettre ;
- En cas de retrait non justifié de 30% ou plus des lots garantis, à l'échéance ou en cours de contrat ;
- En cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque à la souscription ou en cours de contrat constatée avant tout sinistre (article L 113-9 du Code des assurances). La résiliation intervient le 11ème jour à 0 heure après la date d'envoi de la lettre recommandée.

#### 1-3-4 De plein droit

- En cas de retrait de l'agrément administratif de l'assureur (Dans les cas et conditions des articles L.326-12 et L.326-13 du Code), la résiliation intervient de plein droit le 40ème jour à midi à compter de la publication de la décision au Journal Officiel.



- En cas de perte totale des locaux loués, sur lesquels repose l'assurance, lorsque cette perte résulte d'un événement non garanti (art. L.121-9 du Code),
- En cas de réquisition de la propriété des locaux loués, dans les cas et conditions prévus par la réglementation en vigueur (article L 160-6 du Code des assurances).
- En cas de procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire : si au terme d'un délai de 30 jours après mise en demeure envoyée par nous, le mandataire n'a pas exercé l'option qui est conférée par les articles L.622-13, L.631-14-1 et L.641-10 du Code du commerce.

### 1-3-5 Par l'héritier, l'acquéreur ou par l'assureur

En cas de décès de l'Assuré ou de transfert de propriété du lot assuré (Article L 121-10 du Code des assurances).

Le contrat peut être résilié :

- par nous dans les 3 mois à compter de la demande de l'héritier (ou des héritiers) ou de l'acquéreur des biens assurés de transférer l'assurance à son nom,
- par l'héritier ou l'acquéreur des biens assurés à tout moment avant la reconduction du contrat.

La résiliation intervient le lendemain à 0 heure de la date d'envoi de la lettre recommandée.

### 1.4 Autres cas

Le contrat peut également être résilié dans les cas et conditions fixées ci-après.

Dans le cas d'une résiliation au cours d'une période d'assurance, la portion de cotisation afférente à la partie de cette période postérieure à la résiliation ne sera pas acquise à l'assureur. Elle sera remboursée au souscripteur si elle a été perçue d'avance.

Toutefois, dans le cadre d'une résiliation pour non-paiement des cotisations (voir le paragraphe 1-3-3 ci-dessus), le souscripteur doit l'intégralité de la cotisation annuelle échue. La portion de cotisation afférente à la période comprise entre la date de résiliation et la fin de l'année d'assurance au cours de laquelle cette résiliation est intervenue reste acquise à l'assureur à titre d'indemnité.

### Quelles formalités respecter en cas de résiliation ?

Lorsque le Souscripteur a la faculté de demander la résiliation, il peut le faire, à son choix, soit :

- par lettre recommandée, le début du délai de préavis étant fixé à la date d'envoi de la lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi ;
- par déclaration faite contre récépissé au Siège Social de l'Assureur ou chez l'intermédiaire (ou délégataire ou gestionnaire) désigné aux Dispositions Particulières ;
- par acte extrajudiciaire.

Lorsque l'Assureur a la faculté de résilier le contrat, il doit le faire par lettre recommandée adressée au dernier siège social connu du Souscripteur.

## 2. Déclarations à faire par le Souscripteur

### 2.1 A la souscription

La garantie est accordée sur la base des déclarations faites par le Souscripteur sur la proposition ou le questionnaire qui doit être rempli lors de la demande de garantie et la cotisation en tient compte.

Le Souscripteur doit répondre exactement aux questions qui lui sont posées et aux demandes de renseignements de l'Assureur (figurant sur les documents de souscription).

Les déclarations du souscripteur sont reproduites dans les Dispositions Particulières du contrat.

Le Souscripteur doit adresser au Centre de Gestion à la date d'effet du contrat, la liste des lots qu'il souhaite inclure immédiatement dans la garantie.

A défaut d'envoi de cette liste dans les trois mois suivant cette prise d'effet du contrat, l'Assureur peut résilier le contrat, sous préavis de dix jours.

### 2.2 En cours de contrat

Le Souscripteur doit déclarer par lettre recommandée, dans les 15 jours de la date à laquelle il en a connaissance, tout événement nouveau modifiant les déclarations faites lors de la souscription et qui rend inexacts ou caduques les déclarations figurant aux Dispositions Particulières.

Si les modifications constituent une aggravation de risque :

- soit l'assureur résilie le contrat par lettre recommandée en respectant un préavis de 10 jours. La résiliation intervient le 11ème jour à 0 heure après la date d'envoi de cette lettre.
- soit l'assureur propose une majoration de cotisation. Dans ce cas, si le Souscripteur ne donne pas suite à cette proposition ou s'il la refuse expressément dans le délai de trente jours à compter de la proposition, l'assureur peut résilier le contrat. La résiliation prendra effet le 31ème jour à 0 heure à compter de l'envoi de la proposition.

Si les modifications constituent une diminution de risque :

- soit l'assureur diminue la cotisation,
- soit, à défaut, le Souscripteur peut résilier le contrat par lettre recommandée en respectant un préavis de 30 jours. La résiliation prendra effet le 31ème jour après l'envoi de cette lettre.

### Transmission des listes de lots assurés

Dans les dix jours suivant le dernier jour de chaque mois ou de chaque trimestre civil, le montant de la cotisation, accompagné du bordereau des lots garantis ou en cours de période probatoire durant le mois ou le trimestre écoulé en indiquant :

- le nom du propriétaire,
- le nom du locataire,
- les références permettant l'identification du lot,
- le montant du quittancement appelé.

La cotisation est calculée, en appliquant le taux prévu aux Dispositions Particulières au montant total des loyers émis tant pour les lots bénéficiant de la garantie que pour ceux en période probatoire.

En cas de sinistre, seuls pourront être indemnisés, les quittancements ayant fait l'objet d'un versement de cotisation. Il en va ainsi des régularisations des charges locatives et des taxes d'enlèvement des ordures ménagères.

### 3. Déclaration du Souscripteur – Sanctions

A défaut de déclaration par le Souscripteur des éléments nécessaires au calcul de la cotisation, le Centre de gestion peut mettre en demeure le Souscripteur par lettre recommandée de satisfaire à cette obligation dans les 10 jours.

Si passé ce délai, la déclaration n'a pas été transmise, le Centre de gestion peut mettre en recouvrement une quittance provisoire correspondant à une fois et demie le montant de la dernière cotisation, sans qu'il puisse résulter de ce seul fait une majoration de la cotisation qui serait due en définitive.

Au cas où cette quittance provisoire ne serait pas réglée, le Centre de gestion pourrait suspendre la garantie puis résilier le contrat ou en poursuivre l'exécution en justice dans les conditions prévues à l'article L.113.3 du Code.

Lorsque le Centre de Gestion aura reçu ladite déclaration, il sera procédé à la régularisation des sommes dues par le Souscripteur.

En cas de réticence ou fausse déclaration intentionnelle de votre part modifiant notre appréciation du risque, le contrat est nul et la cotisation payée nous demeure acquise à titre de pénalité.

En cas d'omission ou de déclaration inexacte non intentionnelle, si nous la constatons avant sinistre, nous pouvons soit résilier le contrat avec un préavis de 10 jours en vous restituant le prorata de cotisation payée pour la période postérieure à la résiliation, soit augmenter votre cotisation à due proportion.

Si nous constatons cette omission ou cette fausse déclaration non intentionnelle après un sinistre, l'indemnité sera réduite à proportion de la part de cotisation payée rapportée à ce qu'elle aurait dû être si nous avions eu connaissance exacte de la situation.

### 4. Exclusions générales

**Indépendamment des exclusions particulières à chaque garantie, le contrat ne garantit jamais :**

- **Les sinistres causés intentionnellement par la ou les personnes assurées ou avec leur complicité,**
- **Les sinistres occasionnés, soit par la guerre étrangère, soit par la guerre civile, émeutes, mouvements populaires ou actes de terrorisme,**
- **Les sinistres causés par des tremblements de terre, éruptions volcaniques, inondations, raz-de-marée ou autres cataclysmes,**
- **Les dommages ou l'aggravation des dommages causés :**
  - **par des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome,**
  - **par tout combustible nucléaire, produit ou déchet radioactif ou par toute autre source de rayonnements ionisants et qui engageant la responsabilité exclusive d'un exploitant d'installation nucléaire,**

- **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. La cotisation

#### 5-1 Variation de la cotisation

En cours de période d'assurance, la cotisation peut varier en cas de « Modifications du contrat », notamment en cas de changement de garanties. L'avenant de modification précise alors le montant de la cotisation supplémentaire ou de la ristourne.

Par ailleurs, en cas de modification du taux de taxe sur les conventions d'assurance ou d'une charge parafiscale, celle-ci sera appliquée conformément aux dispositions réglementaires.

#### 5.2 Révision de la cotisation

Nous ne pouvons modifier la cotisation en cours de contrat (sauf par suite d'une modification du contrat à votre initiative entraînant une modification de la cotisation comme prévu à l'article « Modifications du contrat »).

##### 5.2.1 Modification du tarif

Si pour des raisons techniques, l'assureur modifie les conditions de tarif applicables au présent contrat, la cotisation sera modifiée dès la première échéance annuelle.

Le Souscripteur sera informé du montant de sa cotisation globale sur l'avis d'échéance.

En cas de modification du tarif, le Souscripteur peut résilier le contrat.

La demande doit être faite par lettre recommandée dans un délai d'un mois suivant la réception de l'avis de cotisation ou de l'échéancier.

La résiliation prend effet le 31<sup>ème</sup> jour à 0 heure à compter du lendemain de l'envoi de la lettre de résiliation.

La possibilité de résiliation ci-dessus ne s'applique ni à l'augmentation des taxes et charges parafiscales, ni à tout autre élément de la cotisation qui serait ajouté en application de dispositions réglementaires.

De convention expresse, le paiement de la cotisation majorée vaut acceptation irrévocable de la majoration proposée.

##### 5.2.2. Paiement de la cotisation

La cotisation et ses accessoires, ainsi que les taxes et charges parafiscales y afférentes, sont à payer au plus tard 10 (dix) jours après la date d'échéance indiquée aux Dispositions Particulières.

Le paiement de la cotisation est effectué d'avance au Siège social de l'Assureur ou auprès de l'intermédiaire mentionné sur l'avis d'échéance (ou délégataire ou gestionnaire ou la personne mentionnée sur l'avis d'échéance) ou de tout organisme auquel l'assureur aurait délégué l'encaissement.

Le paiement et l'encaissement de cotisations inexactes ou partielles ne sauraient valoir délivrance ou maintien des garanties.

### 5.2.3. Conséquences du non-paiement de la cotisation

À défaut du paiement de la cotisation dans le délai ci-dessus, l'assureur peut adresser au dernier siège social connu du Souscripteur, une lettre recommandée de mise en demeure qui entraînera :

- la suspension des garanties du contrat si le Souscripteur ne paie pas l'intégralité de la cotisation totale restant due dans un délai de 30 (trente) jours à compter de l'envoi de la mise en demeure,

En cas de paiement de la cotisation dans les 10 (dix) jours suivant la suspension des garanties, les garanties reprendront le lendemain midi du paiement.

- la résiliation du contrat si le paiement de l'intégralité de la cotisation totale restant due n'est toujours pas intervenu dans les dix (10) jours suivants.

Dans ce cas, la portion de cotisation relative à la période postérieure à la date d'effet de la résiliation sera acquise, à titre de dommages et intérêts, à l'assureur qui pourra en poursuivre le recouvrement. S'y ajouteront les frais de recouvrement et les intérêts de retard qui seront à la charge de l'assuré.

Le paiement s'effectue au Siège Social de l'Assureur ou auprès de tout mandataire que l'assureur aurait chargé du recouvrement.

L'encaissement de la cotisation postérieurement à la résiliation ne vaut pas renonciation à la résiliation déjà acquise. La renonciation à une résiliation (acquise ou non) et toute remise en vigueur éventuelle du contrat est soumise à l'accord exprès de l'assureur, matérialisé par un avenant de remise en vigueur.

## 6. Déchéance

**Si, de mauvaise foi, le Souscripteur ou l'Assuré font de fausses déclarations, emploient comme justification des documents inexacts ou usent 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 et transmettre à l'Assureur, 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.**

## 7. Pluralité d'assurances

Si les risques garantis par le présent contrat sont ou viennent à être couverts par une autre assurance, le Souscripteur doit en informer immédiatement l'Assureur par lettre recommandée et lui indiquer l'identité des autres assureurs du risque.

Conformément à l'article L121-4 du Code des assurances :

- Lorsque plusieurs assurances pour un même intérêt, contre un même risque, sont contractées sans fraude, chacune d'elles produit ses effets dans les limites des garanties du contrat et dans le respect des dispositions de l'article L.121-1 du Code des Assurances, quelle que soit la date à laquelle elle a été souscrite. Dans ces limites, vous pouvez vous adresser à l'Assureur de votre choix.

- Quand ces assurances sont contractées de manière dolosive ou frauduleuse, l'assureur peut solliciter la nullité du contrat et l'allocation de dommages et intérêts.

## 8. Loi applicable – Tribunaux compétents

Les relations précontractuelles et contractuelles sont régies par le droit Français.

Toute action judiciaire relative au présent contrat sera de la seule compétence des Tribunaux Français.

## 9. Langue utilisée

La langue utilisée dans le cadre des relations contractuelles et précontractuelles est la langue Française.

## 10. 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.

## 11. Fausse déclaration 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).**

## 12. Prescription

Conformément aux dispositions des articles L 114-1, L 114-2 et L 114-3 du Code des assurances :

#### Article L 114 – 1

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

Toutefois, ce délai ne court :

1. En cas de réticence, omission, déclaration fautive ou inexacte sur le risque couru, que du jour où l'assureur en a eu connaissance ;
2. 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 dix 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 2., les actions du bénéficiaire sont prescrites au plus tard trente ans à compter du décès de l'assuré.

#### Article L 114 – 2

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

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.

Conformément au Code civil, les causes ordinaires d'interruption de la prescription sont :

- La reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait (art 2240)
- La demande en justice, même en référé, et même portée devant une juridiction incompétente ou lorsque l'acte de saisine de la juridiction est annulé par l'effet d'un vice de procédure (art. 2241). Cette interruption vaut jusqu'à l'extinction de l'instance (art 2242) mais est non avenue en cas de désistement du débiteur, s'il laisse périmer l'instance ou si sa demande est définitivement rejetée (art 2243),
- Une mesure conservatoire prise en application du code des procédures civiles d'exécution ou un acte d'exécution forcée (art 2244).

### 13. Information sur la protection des données personnelles

Le Souscripteur est expressément informé de l'existence et déclare accepter le traitement automatisé des informations nominatives et personnelles recueillies auprès de lui par l'Assureur et par le Courtier gestionnaire (et leurs mandataires) dans le cadre de la passation, la gestion et l'exécution de la Garantie dont la gestion des réclamations, du précontentieux, du contentieux et de la défense de ses droits ainsi que la mise en œuvre des obligations de vigilance dans le cadre de la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme, les mesures de gel des avoirs, la lutte contre le financement du terrorisme et les sanctions financières, y inclus le déclenchement d'alertes et les déclarations de suspicion et la mise en œuvre des mesures visées à la lutte contre la fraude à l'assurance.

Il lui est expressément rappelé que, conformément aux dispositions de la loi n° 78-17 du 06 janvier 1978 (modifiée) relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, et au Règlement Européen (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, la fourniture de ces informations est obligatoire car nécessaire à l'obtention de la Garantie ainsi qu'à la gestion de l'adhésion. Ces informations sont destinées exclusivement à l'Assureur et au Courtier gestionnaire (et leurs mandataires) pour les besoins de la gestion de l'adhésion, à leurs partenaires contractuels concourant à la réalisation de cette gestion ainsi, le cas échéant, qu'aux Autorités de tutelle.

Les données du Souscripteur seront conservées durant toute la vie du Contrat d'assurance, jusqu'au 31 Décembre de l'année civile suivant l'expiration à la fois des délais de prescription légaux et des délais prévus par les différentes obligations de conservation imposées par la réglementation.

Le Souscripteur dispose d'un droit d'accès, d'opposition, de rectification, de limitation, de portabilité et de suppression des informations le concernant figurant dans les fichiers de l'Assureur ou du Courtier gestionnaire, dans les conditions prévues par la loi n° 78-17 du 06 janvier 1978 (modifiée), en contactant le Courtier gestionnaire à l'adresse email suivante : [contact-dpo@odealim.fr](mailto:contact-dpo@odealim.fr)

Toute déclaration fautive ou irrégulière peut faire l'objet d'un traitement spécifique destiné à prévenir ou identifier une fraude et peut conduire à une inscription sur une liste de personnes présentant un risque de fraude.

Les conversations téléphoniques entre le Souscripteur et le Courtier gestionnaire sont susceptibles d'être enregistrées à des fins de contrôle de la qualité des services rendus ou dans le cadre de la gestion des Sinistres. Les données recueillies pour la gestion de l'adhésion et des Sinistres peuvent être transmises, dans les conditions et modalités prévues par la législation et les autorisations obtenues auprès de la CNIL, aux filiales et sous-traitants du Courtier gestionnaire hors Union Européenne.

Le Souscripteur a la possibilité de s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique en se rendant sur le site [www.bloctel.gouv.fr](http://www.bloctel.gouv.fr).

L'Assuré pourra adresser ses réclamations touchant à la collecte ou au traitement de ses données à caractère personnel au service du Délégué à la Protection des

Données, dont les coordonnées ont été précisées ci-dessus. En cas de désaccord persistant, le Souscripteur a la possibilité de saisir la CNIL à l'adresse suivante : <https://www.cnil.fr/fr/plaintes>.

## 14. Réclamations et procédures de médiation

### 14.1 Examen des réclamations

En cas de difficulté relative à la gestion du Contrat d'assurance ou d'un Sinistre, sauf en cas de sinistre protection juridique décrit au chapitre 7, le Souscripteur peut adresser sa réclamation au Service Réclamations du Courtier gestionnaire, qu'il est possible de saisir selon les modalités suivantes :

par email : [reclamations@insor.com](mailto:reclamations@insor.com)

Par courrier : Odealim Insor – 14 rue de Richelieu 75001 Paris

Le Service Réclamations du Courtier gestionnaire s'engage à accuser réception de la réclamation dans les 10 jours ouvrables suivant sa date de réception (même si la réponse à la réclamation est également apportée dans ce délai) et, en tout état de cause, à apporter une réponse à la réclamation au maximum dans les 2 mois suivant sa date de réception.

En cas de rejet ou de refus de faire droit en totalité ou partiellement à la réclamation par le Service Réclamations du Courtier gestionnaire, le Souscripteur peut alors s'adresser par écrit à l'Assureur (en mentionnant les références du dossier concerné et en joignant une copie des éventuelles pièces justificatives) :

par courrier : Seyna - Service Réclamations 20 bis rue Louis Philippe 92200 Neuilly-sur-Seine ;

par email : [reclamations@seyna.eu](mailto:reclamations@seyna.eu)

L'Assureur accusera réception de la réclamation dans les 10 jours ouvrables suivant sa date de réception et précisera le délai prévisible de traitement de celle-ci.

**La procédure ci-dessus ne s'applique pas si une juridiction a été saisie du litige que ce soit par le Souscripteur ou par l'Assureur. 14.2 Médiation**

Si le désaccord persiste après la réponse donnée par l'Assureur, le Souscripteur peut solliciter l'avis du Médiateur de la Fédération Française de l'Assurance (F.F.A.) dont les coordonnées sont : La Médiation de l'Assurance - TSA 50110 - 75441 Paris Cedex 09.

Les dispositions du présent paragraphe s'entendent sans préjudice des autres voies d'actions légales.

## 15. Autorité de contrôle

L'autorité chargée du contrôle des entreprises d'assurances qui accordent les garanties prévues par le présent contrat est :

L'ACPR  
(L'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution)  
4 place de Budapest  
CS 92459  
75436 Paris Cedex 09

## 16. Intégralité du contrat

De convention expresse, les réponses du souscripteur aux questions posées constituent un élément substantiel du contrat d'assurance indissociable de celui-ci et déterminant du consentement de l'Assureur à la délivrance de l'assurance.

En conséquence, toute atteinte à la capacité de consentement ou de compréhension de la portée des engagements ou des termes des documents, de même que toute remise en cause du questionnaire et de son contenu qui constituent un tout indissociable du contrat d'assurance sont susceptibles d'affecter la validité même du contrat d'assurance.

## 17. Information de l'assuré

Le souscripteur s'engage à remettre à chaque assuré un résumé des garanties du présent contrat et à l'aviser par lettre recommandée des modifications apportées au dit contrat, de sa suspension ou résiliation, quels qu'en soient les motifs et la partie qui en a pris l'initiative.

## 18. Réquisition

Conformément à l'article L.160-6 du Code, la réquisition de la propriété de tout ou partie d'un bien entraîne de plein droit, la suspension des effets du contrat relatif à ce bien, dans la limite de la réquisition et dans la mesure de la responsabilité de l'Etat.

## Modèle de Fiche de renseignements

### Désignation du bien donné en location

N° _____	Voie _____	Etage _____
Code postal _____	Ville _____	Appartement <input type="checkbox"/> Autre <input type="checkbox"/>
Date du bail _____	Durée _____	Type de Bail : <input type="checkbox"/> Vide <input type="checkbox"/> Meublé
Montant du loyer (hors charges) : _____ €/mois		
Charges : _____ €/mois		Dépôt de garantie : _____

### Renseignements

#### LOCATAIRE

#### COLOCATAIRE

#### CAUTION SOLIDAIRE

si locataire étudiant ou apprenti

Nom	_____	_____	_____
Prénom	_____	_____	_____
Date de naissance	_____	_____	_____
Nationalité	_____	_____	_____
Téléphone	_____	_____	_____
Situation de famille	_____	_____	_____

### Situation professionnelle

Statut (Cas n°1 à 4)* _____	_____	_____
Employeur	_____	_____
Adresse	_____	_____
Téléphone	_____	_____
Profession	_____	_____
Ancienneté	_____	_____

\* Statut : Se référer à l'Annexe « Sélection des locataires » pour le détail des cas possibles. En résumé : Cas n°1 = CDI hors période d'essai et hors préavis (licenciement ou démission), Retraité et autre pensionné ; Cas n°2 : Artisan, Commerçant, Profession Libérale, Travailleur Non Salarie (T.N.S.) ou salarié rémunéré à la commission; Cas n° 3 : CDD ou Intérim (Préciser la durée restante du contrat ou de la mission à la date d'adhésion); Cas n°4= Etudiant ou Apprenti; Autres cas : Souscription impossible.

### Ressources justifiées

Salaire mensuel net	_____	_____	_____
<b>Revenus réguliers :</b>			
. Allocations familiales	_____	_____	_____
. Allocations logement	_____	_____	_____
. RSA, Pôle Emploi	_____	_____	_____
. B.I.C., B.N.C.	_____	_____	_____
. Pension alimentaire	_____	_____	_____
. Pension retraite	_____	_____	_____
. Autres :	_____	_____	_____
Revenus net global :	_____	_____	_____
<b>Total mensuel net</b>	_____ €	_____ €	_____ €

Signature

Signature

Signature



Courtier d'assurances concepteur gestionnaire de contrats couvrant les risques immobiliers

Siège social : Insor – 14 rue de Richelieu - 75001 Paris - Tél. : 01 44 40 84 40

Centre de gestion : Insor Gestion – 152 Grande Rue de Saint Clair 69300 Caluire-et-Cuire - Tél. : 04 72 61 08 40

SAS au capital de 25.000 EUR - Code NAF 6622Z - RCS Paris B 432 320 745 – <https://insor.com> - N° ORIAS 07001564 [www.orias.fr](http://www.orias.fr)

Sous le contrôle de l'ACPR, Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, 4 place de Budapest CS 92459 75436 Paris Cedex 09

INSOR est une société du groupe Odealim