

# PROTEC BAILLEUR

Garantie Loyers impayés – Contrat individuel

## CONDITIONS GENERALES - Pack CONFORT

Référence : GLI-INDIV-MUT-CON-01B-20210601-0

Géré par PROGEAS, siège social 9, avenue Raymond Manaud – Immeuble C4.3 – 33520 Bruges, SAS au capital social de 9 604,29€, RCS BORDEAUX : 411 357 023, N°ORIAS : 07 001 994 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)), Soumise au contrôle de l'ACPR – 4 Place de Budapest, CS 92459, 75436 Paris Cedex 09 - [acpr.banque-france.fr](http://acpr.banque-france.fr)

Auprès de pour l'ensemble des garanties sauf la Protection Juridique, MUTUAIDE ASSISTANCE, ci-après désigné par « l'Assureur » ou « Mutuaide » Société au capital social de 12 558 240 € entièrement versé, ayant son siège social 8/14 avenue des Frères Lumière – 94368 Bry-sur-Marne- Entreprise régie par le Code des Assurances RCS 383 974 086 Créteil – TVA FR31 3 974 086 000

Le présent contrat est régi par le Code des Assurances et par les présentes Conditions Générales ainsi que les conditions particulières.

Aucune mention ajoutée et portant renvoi, surcharge ou dérogation aux clauses imprimées ou dactylographiées n'est opposable aux parties si elle n'a pas été validée par la compagnie et le gestionnaire souscripteur.

Les mêmes dispositions sont valables pour tout avenant au contrat.

## SOMMAIRE

1.	DÉFINITIONS.....	5
2.	GARANTIES.....	7
2.1.	OBJET DE LA GARANTIE.....	7
2.2.	NATURE DE LA LOCATION.....	7
2.3.	MONTANT DES GARANTIES.....	7
3.	Durée, vie et résiliation du CONTRAT.....	7
3.1.	PRISE D’EFFET.....	7
3.2.	DURÉE.....	7
3.3.	TERRITORIALITE.....	7
3.4.	OBLIGATIONS DE L’ASSURE.....	7
3.5.	MISE EN GARANTIE DU LOT.....	8
3.6.	CALCUL ET PAIEMENT DE LA PRIME.....	8
3.7.	INSUFFISANCE OU MANQUEMENT DE COTISATION.....	8
3.8.	REAJUSTEMENT DE LA PRIME.....	8
3.9.	RESILIATION.....	8
3.9.1.	Par l’Assureur.....	8
3.9.2.	Par le Souscripteur.....	9
3.9.3.	De plein droit.....	9
3.10.	DECLARATION DES SINISTRES.....	9
4.	LE DOSSIER DE SOLVABILITÉ DU LOCATAIRE.....	9
4.1.	NOUVEAU LOCATAIRE POUR LEQUEL LE BAIL EST SIGNE APRES LA PRISE D’EFFET DU CONTRAT.....	9
4.1.1.	Locataire salarié y compris en période d’essai *.....	10
4.1.2.	Locataire exerçant une profession indépendante ou commerciale.....	10
4.1.3.	Locataire retraité et / ou handicapé.....	10
4.1.4.	Locataire dirigeant de société.....	10
4.1.5.	Logement de fonction : Locataire personne morale :.....	10
4.1.6.	Stagiaire de la Fonction Publique.....	10
4.1.7.	Locataire étudiant.....	10
4.1.8.	Locataire Frontalier.....	10
4.2.	LOCATAIRE DEJA EN PLACE A LA DATE DE SOUSCRIPTION DU CONTRAT.....	11
4.2.1.	Lot précédemment assuré chez un autre assureur.....	11
4.2.2.	Lot non assuré précédemment chez un autre assureur.....	11
5.	LE CALCUL DE LA SOLVABILITE DU LOCATAIRE.....	12
5.1.	CALCUL DE LA SOLVABILITE DU CANDIDAT A LA LOCATION.....	12
5.2.	LES REVENUS PRIS EN COMPTE.....	12
5.3.	LES EXCLUSIONS.....	12
5.3.1.	Ne sont pas éligibles à la garantie.....	12
5.3.2.	Ne pourront jamais être pris en considération les revenus suivants.....	12
5.4.	COLOCATION MULTIPLE.....	12

5.5.	CLAUSE TRANSITOIRE.....	12
5.5.1.	Lot précédemment assuré .....	12
5.5.2.	Lot non précédemment assuré .....	13
6.	LA GARANTIE DES LOYERS IMPAYÉS .....	13
6.1.	OBJET DE LA GARANTIE.....	13
6.2.	MONTANT ET DELIMITATION DES GARANTIES .....	13
6.3.	CLAUSE SPECIALE DP 10.....	13
6.4.	MISE EN ŒUVRE DES GARANTIES ET GESTION DES SINISTRES.....	13
6.4.1.	Procédure de déclaration de sinistre par l'Assuré .....	14
6.4.2.	Procédure Judiciaire.....	14
6.4.3.	Paiement des indemnités.....	15
6.4.4.	Arrêt de la garantie .....	16
6.5.	EXCLUSIONS .....	17
6.5.1.	Les lots concernant les baux .....	17
6.5.2.	Les pertes consécutives .....	17
7.	Garantie des frais de déménagement.....	18
8.	GARANTIE DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES .....	18
8.1.	DEFINITION DETERIORATIONS IMMOBILIERES .....	18
8.2.	OBJET DE LA GARANTIE.....	18
8.3.	GARANTIE DETERIORATIONS IMMOBILIERES .....	18
8.3.1.	Montant des garanties.....	18
8.3.2.	Délimitation de la garantie .....	18
8.3.3.	Paiement de la prime.....	18
8.4.	OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR.....	18
8.5.	LA DÉCLARATION DE SINISTRE ET LA GESTION DU DOSSIER .....	19
8.5.1.	Le délai de déclaration .....	19
8.5.2.	La constitution du dossier sinistre .....	19
8.5.3.	Règlement du sinistre .....	19
8.5.4.	Tableau de vétusté.....	20
8.6.	EXCLUSIONS SPÉCIFIQUES.....	21
9.	GARANTIE INOCCUPATION TEMPORAIRE D'UN LOT .....	21
9.1.	DEFINITION INOCCUPATION TEMPORAIRE D'UN LOT D'HABITATION .....	21
9.2.	OBJET DE LA GARANTIE.....	21
9.3.	GARANTIE INOCCUPATION TEMPORAIRE D'UN LOT .....	21
9.3.1.	Montant des garanties.....	21
9.3.2.	Délimitation de la garantie .....	22
9.3.3.	Paiement de la prime.....	22
9.4.	OBLIGATIONS DE L'ASSURE.....	22
9.5.	LA DÉCLARATION DE SINISTRE ET LA GESTION DU DOSSIER .....	22
9.5.1.	Le délai de déclaration .....	22

9.5.2.	La constitution du dossier sinistre .....	22
9.5.3.	Règlement du sinistre .....	22
9.6.	EXCLUSIONS SPÉCIFIQUES.....	23
10.	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	23
10.1.	PRESCRIPTION .....	23
10.2.	SUBROGATION .....	23
10.3.	NON CUMUL DE LA GARANTIE DES LOYERS IMPAYES ET D'UNE CAUTION .....	24
10.4.	PLURALITE D'ASSURANCES .....	24
10.5.	DECHEANCE.....	24
11.	Exclusions gÉnÉrales .....	24
12.	CADRE JURIDIQUE.....	25
12.1.	RECLAMATION CLIENT ET LITIGES – MEDIATION.....	25
12.1.1.	RÉclamation .....	25
12.1.2.	Litiges .....	25
12.2.	ORIAS.....	25
12.3.	LOI « INFORMATIQUE ET LIBERTE ».....	25
12.4.	LEGISLATION .....	26
12.5.	REGLEMENTATION.....	26
12.6.	AUTORITE DE CONTROLE DE L'ASSUREUR.....	26

## 1. DÉFINITIONS

### ASSURÉ

Le propriétaire des lots immobiliers. **L'assuré est le seul bénéficiaire des garanties des contrats.**

### ASSUREUR

Entreprise régie par le Code des assurances

MUTUAIDE ASSISTANCE Société au capital social de 12 558 240 € entièrement versé, ayant son siège social 8/14 avenue des Frères Lumière – 94368 Bry-sur-Marne

### BÉNÉFICIAIRE

Il s'agit de la personne qui percevra les indemnités en cas de sinistre, en l'espèce l'Assuré.

### BIENS OU LOTS IMMOBILIERS

Appartements, maisons individuelles, garages et accessoires à l'habitation principale propriétés du Souscripteur et qui font l'objet d'un bail d'habitation ou d'un bail mixte avec l'assuré, c'est-à-dire ceux permettant à la fois l'habitation et/ou l'exercice d'une profession libérale. Les logements en meublé faisant l'objet d'un bail d'au moins 12 mois (9 mois pour les étudiants).

### BAIL

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

Il doit être conforme à la législation en vigueur.

- Bail d'habitation : Régi par la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le bail d'habitation est un contrat de location d'un local à usage d'habitation. Il peut être aussi à usage mixte (local d'habitation et professionnel).

Pour un bail d'habitation non meublé, la loi fixe une durée minimale de location qui varie selon la qualité du locataire :

- Pour une personne physique : 3 ans
- Pour une personne morale (compagnie, groupe...) : 6 ans

Pour un bail d'habitation meublé, la durée de ce dernier est d'un an minimum (9 mois pour les étudiants).

À tout moment, le locataire est en capacité de résilier le bail d'habitation, à condition de respecter un délai de préavis de 3 mois (réduit à 1 mois en zone tendue ou selon le motif de départ).

- Bail commercial : Le bail commercial est un contrat de location d'un immeuble au sein duquel le locataire exploite un fonds commercial, industriel ou artisanal. Par rapport aux baux classiques, le bail commercial est soumis à un régime juridique particulier

### BAILLEUR

Le propriétaire qui met son bien à disposition d'un locataire en contrepartie du paiement d'un loyer déterminé dans le bail.

### CAUTION

La personne qui en cas de défaillance du locataire se substitue à ce dernier. La caution, appelée aussi le garant, s'engage à effectuer le paiement des dettes du locataire si ce dernier est en situation d'impayé.

### CONDITIONS GÉNÉRALES

Document contractuel liant le Souscripteur à l'Assureur et qui définit les règles générales applicables aux contrats.

### CONDITIONS PARTICULIÈRES

Document contractuel qui lie le Souscripteur à l'Assureur et qui définit les garanties applicables au contrat.

### COTISATION

Montant forfaitaire dont le Souscripteur est redevable à l'Assureur.

### COURTIER DÉLÉGATAIRE

PROGEAS Courtier en assurance ayant reçu délégation de production et gestion pour les garanties du présent contrat de la part de l'Assureur.

### DÉLAI D'ATTENTE

Période pour laquelle aucune indemnité n'est due. Ce délai d'attente peut également être appelé « Seuil d'intervention ».

## ÉTATS DES LIEUX

### ▪ Etat des lieux d'entrée

Actes écrits et paraphés sur toutes les pages, datés, contresignés par l'Assuré ou son représentant et par le locataire, ou fait par huissier, qui constate l'état des lieux loués à l'entrée du locataire.

### ▪ Etat des lieux de sortie

Actes écrits et paraphés sur toutes les pages, datés, contresignés par l'Assuré ou son représentant et par le locataire, ou fait par huissier, qui constate l'état des lieux loués à la sortie du locataire.

## FAIT GÉNÉRATEUR DU SINISTRE

C'est l'origine du sinistre causant le préjudice à l'assuré. Il est propre à chaque garantie.

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

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

## FRANCHISE

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

## INDEMNISATION

Somme d'argent versée par l'assureur, par suite d'un sinistre, en exécution du présent contrat.

## INDEMNITÉS D'OCCUPATION

Indemnités fixées par jugement, en compensation des loyers,

- Soit dans le cas où le bail a été résilié après acquisition de la clause résolutoire,
- Soit dans le cas où un congé (à l'initiative du bailleur ou du locataire) a été validé.

## LOCATAIRE

Occupant d'un logement donné à bail par un propriétaire en contrepartie du versement d'un loyer.

Le locataire demeure tiers au présent contrat.

## LOCAUX ASSURABLES

Locaux à usage exclusif d'habitation et ses accessoires à l'habitation principale : garages, emplacements de parking et caves.

Locaux à usage mixte (professionnel et habitation).

Locaux meublés dont la durée des baux est d'au moins un an.

Locaux meublés dont la durée des baux est d'au moins 9 mois si le locataire a la qualité d'Etudiant.

## IMPORTANT

Le(s) garantie(s) ne s'applique(nt) qu'aux lots bénéficiant d'un bail conforme à la législation et la réglementation en vigueur et à la condition qu'ils figurent sur le bordereau de cotisations. Les cotisations auront dû être dans le respect des conditions prévues au présent contrat.

## LOYERS GARANTIS

Prix de la location mensuelle ou trimestrielle du bien loué tel que fixé au bail.

## PLAFOND DE GARANTIE

Limite d'indemnisation par l'Assureur fixée aux conditions particulières du contrat.

## PREMIER TERME IMPAYÉ

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

Le point de départ du premier terme impayé est le 1er jour du mois pour les locataires en place et le jour suivant la date de sortie des locataires.

## QUITTANCEMENT

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

## RÉCLAMATION

Mise en cause écrite de la responsabilité de l'assuré, fondée sur un fait dommageable, réel ou allégué.

Cette mise en cause peut être formulée soit de façon amiable, par lettre adressée à l'assuré ou à l'assureur, soit par assignation devant toute juridiction judiciaire ou administrative, ou devant toute instance arbitrale.

## RÉSIDENCE PRINCIPALE

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

## SINISTRE

La réalisation de l'évènement susceptible de mettre en jeu la garantie du contrat.

## SOUSCRIPTEUR

Voir Assuré.

## 2. GARANTIES

### 2.1. OBJET DE LA GARANTIE

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

Les Conditions Générales précisent la nature et le mode de fonctionnement des garanties : Loyers Impayés et si elles ont été souscrites par le souscripteur, c'est-à-dire mentionnées comme acquises aux conditions particulières, les garanties Détériorations Immobilières, Inoccupation temporaire d'un lot, Vacance de Locataire, Différentiel de Loyer et Protection Juridique.

La garantie est acquise sous réserve du bon paiement de la cotisation et des conditions de mises en garantie mentionnées aux présentes conditions générales.

### 2.2. NATURE DE LA LOCATION

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

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

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

### 2.3. MONTANT DES GARANTIES

Les montants des garanties et des franchises sont fixés aux Conditions Particulières.

## 3. DURÉE, VIE ET RÉSILIATION DU CONTRAT

### 3.1. PRISE D'EFFET

Le présent contrat est parfait dès sa signature par les parties, étant entendu que seule la signature de l'Assureur, ou de l'un de ses représentant engage l'Assureur. Sa date d'effet est indiquée aux conditions particulières.

Il ne produit toutefois ses effets qu'à la date portée aux Conditions Particulières, sous réserve de l'encaissement effectif de la cotisation.

### 3.2. DURÉE

Sauf disposition contraire, le contrat est conclu pour une durée de 12 mois à compter de la prise d'effet, et se renouvelle d'année en année par tacite reconduction à la date anniversaire, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de 2 mois.

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

### 3.3. TERRITORIALITE

La garantie s'exerce en France métropolitaine, en Principauté de Monaco, dans les DROM (Départements et régions d'outremer) et COM (Collectivités d'outre-mer) et la Nouvelle Calédonie.

### 3.4. OBLIGATIONS DE L'ASSURE

L'assuré doit mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour s'assurer de la qualité et de solvabilité des candidats locataires. L'assuré procède lui-même et sous sa responsabilité à l'agrément des locataires. En aucun cas l'Assureur ne peut se substituer aux obligations du Souscripteur.

L'assuré donne mandat à la compagnie pour exercer en son nom toute action découlant du contrat de bail et consécutive à la mise en œuvre de la garantie.

L'assuré ne peut prétendre à indemnité que pour autant que la réglementation en vigueur au moment de la prise d'effet du contrat de location ait été respectée.

### 3.5. MISE EN GARANTIE DU LOT

La garantie est octroyée sur la base des déclarations faites par le souscripteur ou par la production du questionnaire de déclaration des risques.

Les garanties prennent effet dès la date d'effet du contrat sous réserves du bon paiement de la cotisation par le souscripteur.

Toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle, est sanctionnée par la nullité du contrat prévue à l'article L 113-8 du Code des assurances.

### 3.6. CALCUL ET PAIEMENT DE LA PRIME

La cotisation annuelle est forfaitaire et doit être réglée chaque année par le souscripteur pour permettre le maintien des garanties. Nonobstant, selon mention aux conditions particulières, le paiement peut être fractionné par période mensuelle ou trimestrielle. Ce fractionnement n'est qu'une facilité de paiement accordée par l'assureur.

La prime est révisable annuellement d'un commun accord entre les parties 90 jours (quatre-vingt-dix jours) au moins avant l'échéance anniversaire de la police.

Toute modification ou création de taxe sera répercutée dès son entrée en vigueur.

### 3.7. INSUFFISANCE OU MANQUEMENT DE COTISATION

A défaut de paiement d'une prime ou d'une partie de la prime dans les 10 jours de son échéance, la prime de l'année entière d'assurance devient immédiatement exigible, et l'assureur indépendamment de son droit de poursuivre l'exécution du contrat en justice, peut, par lettre recommandée informer le souscripteur de la suspension de la garantie.

Cette suspension devient effective trente jours après l'envoi de cette lettre.

En parallèle, tout sinistre survenu pendant la période de suspension des garanties ne sera pas pris en charge y compris si l'impayé persiste après la remise en vigueur du contrat.

### 3.8. REAJUSTEMENT DE LA PRIME

Le taux de prime peut être réajusté à l'échéance du contrat selon l'aggravation du risque, ou à tout moment si le taux de taxes applicable venait à être majoré. A réception de la notification de révision du taux faite par l'assureur, le souscripteur dispose d'un délai de 30 jours pour résilier le contrat par lettre recommandée adressée à l'assureur ou au courtier délégataire.

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

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

Passé ce délai de 30 jours, à défaut de résiliation, la nouvelle prime sera réputée acceptée par le souscripteur.

### 3.9. RESILIATION

Le contrat peut être résilié par l'une ou l'autre des parties par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception chaque année à la date d'échéance principale (date anniversaire du contrat) moyennant un préavis de deux mois (article L 113-12 du Code des Assurances).

Il peut être résilié avant la date d'échéance dans l'un des cas et conditions prévus par l'article L113-16 du Code des Assurances :

#### 3.9.1. Par l'Assureur

- En cas d'aggravation du risque en cours de contrat (article L 113-4 du Code des Assurances) ;
- En cas d'omission ou de déclaration inexacte de la part du Souscripteur (article L 113-9 du Code des Assurances) ;
- Après sinistre (article L 113-10 du Code des Assurances). Dans ce cas, le souscripteur a la possibilité de résilier les autres contrats souscrits auprès de l'Assureur dans un délai d'un mois à compter de la notification de la résiliation par l'Assureur.

### 3.9.2. Par le Souscripteur

- Chaque année, à sa date d'échéance principale moyennant préavis de deux mois au moins.
- En cas de diminution du risque (article L 113-4 du Code des Assurances) ;
- En cas de résiliation par l'Assureur d'un autre contrat du souscripteur après sinistre,
- En cas d'augmentation de prime.

Si l'Assureur vient à modifier le taux de prime applicable aux risques garantis par le présent contrat, la prime est modifiée dans la même proportion à l'échéance annuelle anniversaire qui suit cette modification.

Le Souscripteur aura alors le droit de résilier le contrat ou la garantie dans les trente jours suivant celui où il a eu connaissance de cette majoration.

Cette résiliation prendra effet un mois après la notification par lettre recommandée à l'Assureur ou après déclaration faite contre récépissé. Le Souscripteur sera alors redevable d'une fraction de prime calculée sur les bases de la prime précédente, au prorata du temps écoulé entre la date de la dernière échéance et la date d'effet de la résiliation.

En dehors de l'échéance annuelle en cas de cessation d'activité ou de non-renouvellement de sa carte de gestion à l'exception des cas de cession du fonds de commerce de gestion locative du Souscripteur dont une partie était assuré au titre du présent contrat, le contrat se transmettant au cessionnaire dans les conditions de l'article L121-10 du Code.

La résiliation prendra effet au terme de la période de garantie en cours.

### 3.9.3. De plein droit

- En cas de retrait d'agrément de l'Assureur (article L 326-12 du Code des Assurances),
- En cas de destruction ou disparition du bien désigné aux conditions particulières (Article L.121-9 du code). Cette perte ou cette disparition ne doit pas résulter d'un événement garanti,
- En cas de réquisition de l'appartement dans les cas et conditions prévus par la législation en vigueur,
- En cas de procédure de sauvegarde de redressement ou de liquidation judiciaire (si au terme d'un délai de 30 jours après envoi d'une mise en demeure le mandataire judiciaire n'a pas exercé l'option conférée par les articles L622.13, L631-14-1 et L641-10 du code du commerce)

## 3.10. DECLARATION DES SINISTRES

L'assuré doit déclarer tout sinistre dès qu'il en a connaissance. Cette déclaration doit préciser la nature et les circonstances du litige.

Pour la prise en charge d'un sinistre, Vous devez contacter :

PROGEAS (Service Sinistre GLI) , avenue Raymond Manaud – Immeuble C4.3 – 33520 Bruges – [sinistresgli@progeas.fr](mailto:sinistresgli@progeas.fr) - tel

## 4. LE DOSSIER DE SOLVABILITÉ DU LOCATAIRE

Le Souscripteur s'engage à vérifier que les candidats locataires et les garants éventuels répondent aux conditions de capacité locative énoncées ci-dessous à la date de signature du bail et devra fournir les pièces conformément aux conditions exposées ci-après. Lors d'un sinistre et en cas de non-respect de ces conditions, l'assureur pourra opposer à l'assuré un refus de garantie.

Un lot peut être mis en garantie soit dès le début du bail (Locataire entrant « non encore dans les lieux »), ou bien en cours de bail (« Locataire en place »).

Le dossier locataire doit comprendre au minimum :

- une pièce justificative d'identité (Carte nationale d'identité française ou étrangère, passeport français ou étranger, permis de conduire français ou étranger ou document justifiant du droit de séjour) ;
- la photocopie de sa dernière quittance de loyer s'il était locataire ou la photocopie de sa dernière taxe foncière s'il était propriétaire ou l'attestation sur l'honneur de la mise à sa disposition d'un logement à titre gratuit ;
- un contrat de bail comprenant une clause résolutoire de plein droit, paraphé sur toutes les pages et signé par toutes les parties au contrat.

### 4.1. NOUVEAU LOCATAIRE POUR LEQUEL LE BAIL EST SIGNE APRES LA PRISE D'EFFET DU CONTRAT

La garantie n'est accordée que si les pièces suivantes ont été obligatoirement réunies en complément des éléments précédemment cités :

#### 4.1.1. Locataire salarié y compris en période d'essai \*

- une attestation d'emploi datant de moins de trente jours à la date de signature du bail, établie par l'employeur ou par un de ses représentants ayant la capacité juridique d'attester et précisant que le locataire est titulaire d'un contrat à durée indéterminée, qu'il n'est ni en période d'essai, ni en période de préavis, ainsi que le montant de son salaire net annuel et sa date d'embauche ou une copie de son contrat de travail,
- les trois derniers bulletins de salaire précédant la signature du bail,
- le dernier avis d'imposition sur le revenu, du ou des locataires, précédant la signature du bail.

\* Pour les salariés en période d'essai, le souscripteur portera à sa charge une carence équivalente à la durée de la période d'essai du locataire.

#### 4.1.2. Locataire exerçant une profession indépendante ou commerciale

- une copie de la carte professionnelle ou l'avis d'inscription au répertoire des métiers ou au registre du commerce,
- le dernier avis d'imposition sur le revenu, du ou des locataires, précédant la signature du bail.

#### 4.1.3. Locataire retraité et / ou handicapé

Si la situation du locataire est Retraité(e) et / ou Handicapé(e) et que le logement est un T1, un T2 ou un T3 alors, par dérogation aux taux de solvabilité mentionné aux conditions particulières, la solvabilité du locataire sera déterminée de la façon suivante :

- Pour une personne seule : la solvabilité est acquise si le « Revenu résiduel » (= Revenu Net – Montant du loyer – Charges Locatives) est supérieur à 450 €,
- Pour un couple: la solvabilité est acquise si le « Revenu résiduel » (= Revenu Net – Montant du loyer – Charges Locatives) est supérieur à 650 €.

Le dossier de solvabilité devra comprendre les éléments complémentaires suivants :

- les justificatifs de paiement des caisses de retraite pour les personnes retraitées depuis moins d'un an,
- le dernier avis d'imposition sur le revenu, du ou des locataires, précédant la signature du bail.

#### 4.1.4. Locataire dirigeant de société

- un extrait K-bis de la société de moins de 3 mois,
- le dernier avis d'imposition ou une attestation de revenus établie par l'expert-comptable pour l'année en cours, lorsque la société à moins de deux ans d'existence.

#### 4.1.5. Logement de fonction : Locataire personne morale :

- un extrait K-bis de la société de moins de 3 mois,
- les deux derniers bilans et les deux derniers comptes d'exploitation précédant la signature du bail.

#### 4.1.6. Stagiaire de la Fonction Publique

- une attestation de nomination,
- les trois derniers bulletins de salaire précédant la signature du bail,
- le dernier avis d'imposition sur le revenu, du ou des locataires, précédant la signature du bail.

#### 4.1.7. Locataire étudiant

- une copie de la carte d'étudiant ou du récépissé d'inscription de l'année en cours dans un établissement d'enseignement.

Il ne sera pas tenu de justifier de revenus ; néanmoins, obligation sera faite à (aux) personne(s) se portant caution(s) solidaire(s) de justifier d'un revenu mensuel au moins égal à trois mois de loyer hors charges et taxes.

Par ailleurs, il sera tenu compte dans le calcul des revenus mensuels du (des) cautionnaire(s) des versements ALS ou ALP à condition qu'elles soient versées par tiers payant directement au souscripteur. Si la caution est à l'étranger, la dénonce reste contractuellement obligatoire en cas de sinistre.

#### 4.1.8. Locataire Frontalier

Il est possible de mettre en garantie des lots situés en France continentale pour des locataires dont le domicile fiscal se trouve en Belgique, Allemagne, Suisse, Italie, Espagne ou au Luxembourg et dont le contrat de travail s'exécute sur le territoire de ces six pays.

Le locataire devra remplir les conditions de solvabilité.

Le souscripteur s'engage à apporter une attention toute particulière au choix du locataire et à la vérification de l'authenticité des pièces du dossier.

Pour l'ensemble des typologies de dossier précédemment citées et dans la mesure où l'un des documents ne peut pas être récolté par le souscripteur, ce dernier aura la possibilité de soumettre le dossier pour étude au courtier délégataire qui se réserve le droit d'accorder ou non l'agrément du dossier en fonction des éléments qui lui seront présentés.

Le souscripteur s'engage à récolter l'ensemble des documents précités ; par conséquent, en cas de sinistre, si le dossier présenté n'est pas complet, le sinistre ne pourra pas faire l'objet d'une prise en charge (sauf dérogation accordée par le délégataire).

#### **4.2. LOCATAIRE DEJA EN PLACE A LA DATE DE SOUSCRIPTION DU CONTRAT**

Il convient alors de distinguer deux situations :

- le cas du lot qui était précédemment assuré chez un autre assureur avant la souscription du contrat
- le cas du lot non assuré avant la souscription du contrat

##### **4.2.1. Lot précédemment assuré chez un autre assureur**

Le dossier doit toujours comprendre :

- un contrat de bail comprenant une clause résolutoire de plein droit, paraphé sur toutes les pages et signé par toutes les parties au contrat ;
- un état du compte du locataire détaillé (Débit – Crédit – Solde évolutif) ;
- une pièce justificative d'identité (Carte nationale d'identité française ou étrangère, passeport français ou étranger, permis de conduire français ou étranger ou document justifiant du droit de séjour) ;
- toute pièce utile susceptible de faciliter l'action de recouvrement de l'Assureur ou son délégataire contre le locataire et ses cautions éventuelles dans le strict respect de la loi du 25 mars 2009.

##### **4.2.2. Lot non assuré précédemment chez un autre assureur**

Le dossier doit toujours comprendre :

- un contrat de bail comprenant une clause résolutoire de plein droit, paraphé sur toutes les pages et signé par toutes les parties au contrat ;
- un état du compte du locataire détaillé (Débit – Crédit – Solde évolutif) démontrant que ce dernier est à jour de son loyer à la date du transfert ;
- une pièce justificative d'identité (Carte nationale d'identité française ou étrangère, passeport français ou étranger, permis de conduire français ou étranger ou document justifiant du droit de séjour)
- pour ce qui est des baux signés avant la loi du 25 mars 2009, s'il existe une ou plusieurs cautions, un acte d'engagement pour chacune d'entre elles.

Pour que le lot soit éligible à la garantie, le souscripteur devra être en possession des éléments suivants :

##### **4.2.2.1. Locataire salarié**

- le dernier bulletin de salaire précédant immédiatement la signature du bail ou sa dernière feuille d'imposition ou une attestation d'emploi en bonne et due forme.

##### **4.2.2.2. Locataire exerçant une profession indépendante ou commerciale**

- le dernier avis d'imposition sur le revenu précédant la signature du bail.

##### **4.2.2.3. Locataire retraité**

- le dernier bulletin de pension qui précède immédiatement la date de signature du bail ou le dernier avis d'imposition sur le revenu précédant la signature du bail.

##### **4.2.2.4. Locataire dirigeant de société**

- un extrait Kbis de la société,
- le dernier bulletin de salaire, précédant immédiatement la signature du bail, pour les dirigeants salariés,
- le dernier avis d'imposition et une attestation de revenus établie par l'expert-comptable pour l'année en cours, pour les dirigeants non-salariés.

##### **4.2.2.5. Locataire personne morale**

- un extrait Kbis.
- le dernier bilan et le dernier compte d'exploitation précédant la signature du bail.

A défaut de pouvoir fournir à l'Assureur ou à son délégataire les éléments de solvabilité demandés, le lot ne pourra être mis en garantie qu'à la condition que le souscripteur apporte la preuve d'un paiement régulier du loyer sur les six derniers mois. On entend par paiement régulier le règlement du terme de loyer avant que le suivant soit appelé.

## 5. LE CALCUL DE LA SOLVABILITE DU LOCATAIRE

### 5.1. CALCUL DE LA SOLVABILITE DU CANDIDAT A LA LOCATION

Le rapport revenus sur loyers charges incluses ne doit pas excéder le taux de solvabilité maximum fixé aux conditions particulières du contrat, la solvabilité est acquise.

### 5.2. LES REVENUS PRIS EN COMPTE

On entend par revenus nets réguliers et permanents :

- les salaires,
- les 13ème mois à condition que ce dernier ait déjà été perçu dans son intégralité,
- les retraites,
- les pensions d'invalidité (sur présentation d'un justificatif),
- les pensions alimentaires (obligation de fournir la copie du dispositif du jugement),
- les revenus mobiliers et immobiliers (limité à 50% de leur montant) (sur présentation des deux derniers avis d'imposition et la copie de la dernière taxe foncière)
- Les allocations et prestations régulières autres que les allocations logement pourront être prises en compte dans le calcul de la solvabilité, des revenus nets du ou des locataires. Le montant de l'allocation logement devra être justifié. Il en sera de même pour l'aide personnalisée au logement.

### 5.3. LES EXCLUSIONS

#### 5.3.1. Ne sont pas éligibles à la garantie

- **les intermittents du spectacle ou assimilé exerçant une activité artistique non salariée,**
- **les travailleurs saisonniers,**
- **les salariés en contrat à durée déterminée de moins de 8 mois (à compter de la date de signature du bail)**
  - **sauf s'ils peuvent justifier de deux années d'activité régulière,**
  - **sauf s'il s'agit d'un contrat à durée déterminée de 6 mois et plus qui viendrait en complément d'un colocataire en contrat à durée indéterminée dont les revenus représenteront au moins 75 % des revenus globaux**
- **les intérimaires, sauf s'ils justifient de deux années d'activité régulière,**
- **les étrangers employés par une société étrangère et envoyés pour effectuer une mission en France,**
- **les associations.**

#### 5.3.2. Ne pourront jamais être pris en considération les revenus suivants

- **salaires d'un travailleur non salarié dont l'activité est inférieure à 24 mois**
- **CDD, intérimaire, intermittent, contractuels, militaires, dont la durée du contrat restant à courir est inférieure à 6 mois à la date de signature du bail**
- **promesse d'embauche**
- **revenus de l'étranger non imposables en France**
- **les pensions alimentaires**
- **les prestations compensatoires**
- **les revenus présentant une saisie sur rémunérations ou un avis à tiers détenteurs**
- **les primes occasionnelles**
- **les frais de panier, les frais vestimentaires, les indemnités de déplacement**

### 5.4. COLOCATION MULTIPLE

Sous réserve de la conformité d'un bail spécifique à la colocation multiple, la capacité locative des colocataires doit répondre aux conditions de mise en garantie.

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires et maintien dans les lieux d'un ou des autres colocataires, il convient d'établir un avenant au bail actant les colocataires sortants et ceux restant dans les lieux. La capacité locative devra rester conforme aux dispositions de garantie.

### 5.5. CLAUSE TRANSITOIRE

#### 5.5.1. Lot précédemment assuré

Lorsque le lot du souscripteur était déjà assuré pour les mêmes risques par un autre assureur et qu'il s'est écoulé moins de trois mois entre la date de résiliation du précédent contrat et la date de souscription, la solvabilité du locataire est acquise de plein droit.

L'assureur considère aussi que le dossier constitué lors de la signature du bail est suffisant. De même l'assureur considère que le bail en cours est éligible à la garantie, sous réserve qu'il comporte une clause résolutoire.

### 5.5.2. Lot non précédemment assuré

Lorsque le lot du souscripteur n'était pas assuré au jour de la souscription du contrat et faisaient l'objet d'un bail en cours, la solvabilité du locataire est acquise.

L'assureur considère aussi que le dossier constitué lors de la signature du bail est suffisant. De même l'assureur considère que le bail en cours est éligible à la garantie, sous réserve qu'il comporte une clause résolutoire.

## 6. LA GARANTIE DES LOYERS IMPAYÉS

### 6.1. OBJET DE LA GARANTIE

La compagnie garantit à l'assuré le remboursement des pertes pécuniaires qu'il subit du fait du non-paiement, par la défaillance du (ou des) locataire(s), des loyers, charges et taxes (ou indemnités d'occupation) prévus au bail, et correspondant à la location du (ou des) lot(s) immobilier(s) pour lesquels la garantie a été souscrite.

Sont donc compris dans les pertes pécuniaires :

- Les loyers, charges et taxes (ou indemnités d'occupation) dus par le locataire et figurant sur les bordereaux de cotisation transmis préalablement à la compagnie ou à son délégataire,
- Les frais de contentieux y afférents (commandement de payer, huissiers de justice, avocats, etc... sur factures acquittées),
- Les frais de procédure d'expulsion (dommages matériels pour ouverture des locaux, frais pour utilisation de la force publique, frais de déménagement et de garde-meubles, etc...) sur factures acquittées.

Il est, en outre, arrêté et convenu entre les parties que l'indemnisation des frais se fera sous déduction de l'article 700 (NCP) éventuellement attribué par le tribunal.

### 6.2. MONTANT ET DELIMITATION DES GARANTIES

L'indemnité de l'Assureur est limitée au plafond fixé dans les Conditions Particulières du contrat. Le cas échéant si elle est mentionnée aux mêmes Conditions Particulières, l'Assuré conservera à sa charge la franchise spécifique.

La durée de la garantie commence à compter du premier terme exigible resté impayé.

Enfin, la garantie cessera immédiatement et de plein droit :

- Le jour de la reprise des lieux par l'assuré (quand bien même le locataire n'a pas effectué son préavis),
- Le jour où l'assuré a été intégralement remboursé de sa créance en principal, frais et intérêts.

### 6.3. CLAUSE SPECIALE DP 10

Par dérogation à toute autre stipulation, qui pourrait lui être contraire et qui serait mentionnée aux Conditions Particulières, il est convenu que la compagnie s'engage à prendre en charge le coût du droit proportionnel, Article 10 du tarif des huissiers de justice (D.P. 10), et ce en cas de règlement intégral par le locataire de sa dette en principal.

L'indemnité de la compagnie ne pouvant en aucun cas excéder la somme de 500 € (cinq cents Euros) pour un même débiteur à une même adresse.

### 6.4. MISE EN ŒUVRE DES GARANTIES ET GESTION DES SINISTRES

Les loyers doivent être réglés par le Locataire dans les délais et formes prévus au bail.

A défaut de paiement,

- au plus tard dans les 20 jours qui suivent la date d'exigibilité du loyer prévu au bail, l'assuré adresse au Locataire une relance écrite par lettre simple,
- au plus tard dans les 35 jours qui suivent la date d'exigibilité du loyer prévu au bail, la relance étant restée inopérante, une lettre recommandée avec accusé de réception sera adressée au Locataire et à son éventuelle caution avec une sommation de payer dans un délai de 8 jours,
- faute de paiement par le locataire, au 50ème jour de la date d'exigibilité du loyer prévu au bail, la lettre recommandée étant restée inopérante, l'assuré adressera une déclaration de sinistre au Courtier Délégataire.

Faute pour le Souscripteur d'envoyer une déclaration complète au courtier délégataire dans les 70 jours, ce dernier opérera un report proportionnel dans l'indemnisation du sinistre. La période d'indemnisation sera ainsi réduite du même nombre de jours que le nombre de jours de retard constaté entre la date de réception de la déclaration et la date du premier terme impayé\*.

\*Premier terme impayé

On entend par premier terme impayé le mois de loyer charges comprises qui n'est pas intégralement payé par le locataire au plus tard le quinze du mois suivant celui de son exigibilité. Le point de départ du premier terme impayé est le 1er jour du mois.

La date d'exigibilité est obligatoirement

- Le 5 du mois en cours pour les loyers à terme à échoir,
- le 5 du mois suivant pour les loyers à terme échu.

Exemple : Le 1er terme impayé sera le 1er janvier si le mois de janvier n'est pas intégralement payé :

- Avant le 15 février, dans le cas d'un loyer à terme à échoir,
- Avant le 15 mars dans le cas d'un loyer terme échu.

#### 6.4.1. Procédure de déclaration de sinistre par l'Assuré

La déclaration de sinistre doit être adressée au délégataire au plus tard le 70ème jour suivant le premier terme impayé et doit comporter :

- La déclaration de sinistre dûment renseignée, datée et signée ;
- La copie du bail comprenant une clause résolutoire de plein droit ;
- Un décompte exact et détaillé faisant apparaître le détail des sommes dues et des règlements effectués par le locataire avec les dates des règlements depuis le 1er terme impayé ;
- En cas de régularisation de charge : les justificatifs correspondants ;
- Le dossier complet du locataire ;
- Le dossier complet de la caution éventuelle ;
- Dans le cas où le locataire est sorti et que le bail a pris fin :
  - Le décompte définitif avec imputation du dépôt de garantie,
  - La copie du courrier recommandé adressé au locataire lui communiquant l'état définitif de sa dette locative (accompagné du récépissé) ; ce courrier devra être adressé à la dernière adresse connue dans le cas où le locataire ne communiquerait pas sa nouvelle adresse,
  - L'état des lieux de sortie contradictoire,
  - La copie de la lettre de congé ou de remise des clés.
- Tous les documents ou informations utiles à l'instruction de l'affaire ou pouvant permettre une solution rapide et efficace du litige, ainsi que tout changement dans la situation du locataire (changement de compte bancaire, de n° de téléphone, d'employeur) dont le bénéficiaire ou le Souscripteur a eu connaissance.

**A défaut pour le Souscripteur d'envoyer une déclaration de sinistre complète à l'Assureur ou à son délégataire, ce dernier pourra lui opposer une déchéance de garantie.**

L'Assureur ou son délégataire se réserve le droit de vérifier la solvabilité du locataire, a posteriori, au moment de la déclaration de sinistre.

#### 6.4.2. Procédure Judiciaire

Le courtier délégataire fera délivré par voie d'huissier un commandement de payer et en communiquera une copie au souscripteur. A l'expiration du délai de deux mois suivant sa délivrance, le courtier délégataire demandera au souscripteur un nouvel état de la dette.

Si cela s'avère nécessaire, le courtier fera délivrer au locataire défaillant une Assignation.

Toute autre procédure sans l'accord préalable de l'Assureur ne sera pas prise en charge.

L'assuré devra laisser la direction du procès au Courtier Délégataire qui transmettra le dossier à son avocat partenaire. Le Courtier Délégataire s'engage à informer l'assuré de l'avancement de la procédure judiciaire.

Pendant toute la durée du sinistre, l'assuré devra prévenir le Courtier Délégataire de toute modification de situation du Locataire et de tout incident ou élément pouvant faire évoluer la procédure contentieuse mise en place.

**Les directives prises sans concertation du Courtier Délégataire ne devront pas porter préjudice aux intérêts de l'Assureur, sous peine de déchéance (ex : transaction avec le locataire, effacement de dette, acceptation d'un plan de surendettement, ...) et/ou de restitution des indemnités déjà versées.**

**En cas de retard pris dans la procédure du fait de l'assuré ou du souscripteur, l'Assureur suspendra les indemnisations pendant la période durant laquelle l'Assuré a failli à ses obligations.**

**Par ailleurs, l'assuré s'engage à communiquer au préalable de la transmission du dossier à son avocat le montant des honoraires de ce dernier. Le délégataire se réserve le droit de refuser la transmission du dossier à l'avocat s'il estime que le coût des honoraires est trop important.**

#### Cas particulier

- Cas du dossier non encore déclaré en loyers impayés

Dans le cas où le locataire a donné congé ou a quitté les lieux avant le 50ème jour de la date d'exigibilité du loyer prévu au bail, la délivrance du commandement de payer est inutile. L'assuré adressera sa déclaration de sinistre immédiatement au Courtier Délégataire.

- Cas du dossier déjà déclaré en loyers impayés
  - En présence de détériorations immobilières constatées, l'assuré devra établir une nouvelle déclaration de sinistre pour ces sommes dues au titre de la garantie détériorations immobilières conformément aux obligations définies aux Conventions Spéciales de la garantie « détériorations immobilières ».
  - En l'absence de détériorations immobilières constatées dans les délais légaux, l'assuré établira le décompte de sortie du Locataire dans les 60 jours maximum après le départ du locataire et transmettra les pièces relatives aux modalités de départ au courtier tels que la lettre de congé, l'attestation de remise des clés, l'état des lieux de sortie contradictoire, etc.

L'Assureur poursuivra alors la procédure de recouvrement.

**Faute pour l'assuré d'envoyer une déclaration complète à l'Assureur dans les 90 jours suivant la date de départ du locataire, ce dernier opérera un report proportionnel dans l'indemnisation du sinistre. La période d'indemnisation sera ainsi réduite du même nombre de jours que le nombre de jours de retard constaté entre la date de réception de la déclaration et la date du sinistre.**

#### 6.4.3. Paiement des indemnités

Procédure à suivre pendant la prise en charge du sinistre :

##### 6.4.3.1. Production des décomptes mensuels

L'assuré doit s'engager à aviser l'Assureur ou son délégataire du non-paiement des termes suivants par production, à chaque début de mois (avant le 20 du mois), d'un décompte détaillé de la dette comprenant les versements éventuels des différents intervenants (locataire, caution, avocat, huissier ...) faits entre ses mains ou celles de l'Assuré, depuis le 1er terme impayé.

Ce décompte servira de base au paiement des indemnités, les indemnités versées par l'Assureur ou son délégataire ne devront pas y figurer.

L'assuré devra prévenir immédiatement l'Assureur ou son délégataire de toute modification dans la situation matérielle du locataire qui pourrait faire évoluer le recouvrement et le type de contentieux mis en place.

##### 6.4.3.2. Paiement des indemnités

L'Assureur s'engage à indemniser l'assuré à terme échu, comme suit :

##### 6.4.3.3. Premier règlement

Le premier règlement sera effectué par l'Assureur ou son délégataire dès l'ouverture du sinistre (sous réserve que les conditions de prise en charge soient intégralement réunies) en prenant en compte les impayés dès le premier mois.

Ce règlement interviendra déduction faite de tous les acomptes que le locataire ou sa caution pourrait verser directement entre les mains de l'Assuré au cours de la période couverte par l'indemnité.

##### 6.4.3.4. Règlements suivants

- Les versements suivants se feront à chaque début de mois civil sous réserve de l'envoi du décompte actualisé de la dette locative avant le 20 du mois
- La date de référence sera le premier terme impayé.

Le dépôt de garantie sera déduit du dernier règlement, sauf à prouver que ce dernier a servi à couvrir des détériorations immobilières dues par le locataire.

Lors du dernier règlement, il conviendra d'adresser une quittance subrogative reprenant l'ensemble des règlements effectués dans le dossier sinistre.

Dans le cas où le locataire viendrait à verser entre les mains du Souscripteur ou du bénéficiaire toute somme déjà payée par la Compagnie dans le cadre de l'indemnité contractuelle, celles-ci seraient restituées à l'Assureur ou à son délégataire dès leur encaissement et au plus tard dans les 15 jours suivants le jour où il en a eu connaissance.

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

#### 6.4.4. Arrêt de la garantie

La cessation de garantie du lot intervient dans les cas suivants :

- l'Assuré refuse de faire jouer la clause résolutoire du bail
- le plafond de garantie mentionné aux Conditions Particulières est atteint
- la dette en principal et frais exigibles auront été intégralement réglés par le Locataire défaillant
- une mesure légale ou réglementaire autorise le Locataire à ne plus s'acquitter des loyers
- à la date de remise des clés du Locataire, ou à la reprise des locaux par l'Assuré, ou du PV d'expulsion, soit à la date de la décision du juge de l'exécution statuant sur le sort des meubles dans la limite de deux mois maximum de loyer, charges et taxes à compter de la saisine du juge de l'exécution

## 6.5. EXCLUSIONS

En complément des cas d'exclusions prévus aux dispositions générales, les exclusions particulières suivantes s'appliquent pour chacune des garanties.

### 6.5.1. Les lots concernant les baux

- les baux pour lesquels les loyers dont le montant mensuel charges et taxes comprises excède 3600 € ;
- les baux portant sur des locaux sous-loués ;
- les baux portant sur des locaux loués au personnel d'ambassades, de consulats et à des diplomates en général ;
- les baux commerciaux, (une garantie annexe devant être souscrite pour leur couverture) ;
- les baux exclusivement professionnels,
- les locations saisonnières, temporaires ou secondaires,
- les résidences services et universitaires (sauf dérogation),
- les locaux vides, les espaces publicitaires,
- les biens immobiliers à caractère social du type HLM,
- les immeubles insalubres ou en état de péril et ce en vertu des articles L- et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;

### 6.5.2. Les pertes consécutives

- au non-paiement des frais d'agence et aux honoraires de location,
- au non-paiement du dépôt de garantie impayé,
- à la consignation des loyers,
- au non-paiement des loyers lorsqu'il est la conséquence d'une grève généralisée sur une commune, un département ou l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation de locataires représentative et reconnue ;
- au non-paiement des loyers lorsque ce non-paiement est légitime ou consécutif à des dispositions d'ordre général prises par une assemblée ou un organisme représentant les locataires ;
- au non-paiement des loyers légitime par une suspension collective des loyers provenant d'une autorité légale, qu'il s'agisse d'une dispense ou d'un report total ou partiel, temporaire ou définitif ;
- au non-paiement des loyers si le bien loué est impropre à sa destination ;
- au non versement ou à la non restitution des fonds, effets ou valeurs, reçus par le souscripteur, ses collaborateurs ou ses préposés ;
- à la diminution du loyer ou dispense de paiement accordée par l'Assuré ou résultant de la loi,
- aux dommages et intérêts ou amendes fixés par le tribunal ;
- aux frais de garde des meubles et de déménagement dans le cadre de la procédure ;
- aux frais de déplacement de l'avocat ;
- aux frais et honoraires de l'avocat postulant ;
- aux frais de relance, les clauses pénales, frais administratifs du Souscripteur ou les frais de rejet bancaire ;
- aux honoraires libres des huissiers de justice sans accord préalable du Courtier Délégué ;
- les dépens, amendes et frais y relatifs, les dommages et intérêts éventuellement mis à la charge de l'Assuré par le tribunal ;
- aux pertes financières consécutives à un conflit entre le bailleur et/ou l'administrateur de bien et le locataire, ou un conflit entre le bailleur et l'administrateur de bien.
- aux lots déjà en situation d'impayé au moment de la souscription par le souscripteur ;
- aux lots en impayé au moment de la souscription du contrat

Concernant les lots en situation d'impayés au moment de la souscription par l'assuré et nonobstant les dispositions de la clause transitoire, la garantie pourra être acquise à l'issue d'une période de six mois sans incident de paiement, calculée à compter du jour où le locataire a régularisé sa situation.

- au non-paiement des loyers lorsque celui-ci est consécutif au non-respect par le bénéficiaire de ses obligations contractuelles et/ou légales envers le locataire.
- à un dommage résultant d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât des eaux, d'un vol, de catastrophes naturelles, ou de tout autre dommage entraînant une perte de jouissance partielle ou totale des locaux pour le bénéficiaire.

## 7. GARANTIE DES FRAIS DE DÉMÉNAGEMENT

Le locataire reste un tiers au contrat liant l'assureur au propriétaire bailleur.

Si dans le cadre d'un sinistre mettant en jeu la garantie Loyers Impayés un règlement peut intervenir avec le locataire, limitant ainsi la période d'impayés, la compagnie peut prendre en charge les frais de déménagement du locataire dans la limite suivante :

- 2 mois de loyer si le déménagement est effectif dans les 6 mois qui suivent le premier terme impayé.
- 1 mois de loyer si le déménagement est effectif dans les 8 mois qui suivent le premier terme impayé.

La prise en charge ne pourra être effectuée que sur présentation d'une facture acquittée.

## 8. GARANTIE DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

Cette garantie est souscrite en complément de la garantie principale LOYERS IMPAYÉS.

### 8.1. DEFINITION DETERIORATIONS IMMOBILIERES

Actions volontaires altérant ou détruisant le bien immobilier. Elles sont constatées par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie établis contradictoirement entre le propriétaire du bien (ou son représentant) et le locataire.

### 8.2. OBJET DE LA GARANTIE

L'assureur s'engage à garantir le paiement des détériorations immobilières causées par le locataire et dûment constatées à la reprise des lieux, par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie, établis contradictoirement.

Seuls les dommages imputables au locataire, de par les obligations découlant de la Loi applicable au bail en vigueur au jour de la constatation, seront pris en charge.

En l'absence d'état des lieux de sortie contradictoire, le propriétaire fera établir un constat par huissier, le coût de cette formalité restant à sa charge.

Pour les locataires se trouvant dans les lieux avant la signature du contrat et dont la location n'a pas été précédée d'un état des lieux, ces derniers seront considérés comme étant en bon état lors de la prise de possession et ce, en vertu de l'article 1731 du code civil.

A défaut d'avoir établi correctement ou fait établir ces constats, l'assureur sera dégagé de toute obligation de paiement et de recours du fait des dégradations immobilières.

### 8.3. GARANTIE DETERIORATIONS IMMOBILIERES

#### 8.3.1. Montant des garanties

Les montants des garanties et des franchises sont fixés aux Conditions Particulières.

#### 8.3.2. Délimitation de la garantie

L'indemnité de l'assureur est limitée au plafond fixé dans les conditions particulières du contrat. Le cas échéant si mentionné aux mêmes conditions particulières, l'assuré conservera à sa charge la franchise spécifique. Dans tous les cas, la garantie de l'assureur n'interviendra qu'après épuisement du dépôt de garantie.

Il est précisé que la compagnie s'engage à indemniser l'assuré, dans la limite du plafond de garantie indiqué ci-dessus, vétusté déduite calculée sur la base de 6 % l'an, avec un maximum de 50 % et appliquée à partir de la date de construction ou de réfection du lot locatif concerné. En l'absence de justificatif, le coefficient de vétusté maximale sera appliqué par défaut.

#### 8.3.3. Paiement de la prime

La prime de la garantie Détériorations Immobilières est indissociable de la prime de la garantie principale Loyers impayés.

### 8.4. OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR

A l'entrée dans les lieux comme à la sortie, un état des lieux contradictoire ou, à défaut, établi par Huissier est obligatoire. Lors du départ du/des locataire(s), l'état des lieux de sortie sera établi entre le(s) locataire(s) et l'assuré.

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

aussitôt adresser au locataire, par lettre recommandée avec AR, une mise en demeure d'avoir à assister à un état des lieux de sortie.

Huit jours après cette mise en demeure restée infructueuse, le Souscripteur fera appel à un Huissier pour établir l'état des lieux de sortie.

En cas de départ furtif du locataire et si sa nouvelle adresse est inconnue, le Souscripteur fera appel directement à un huissier pour établir l'état des lieux de sortie.

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

Dans un délai de deux mois à compter de l'établissement de l'état des lieux de sortie (ou du PV de constat d'huissier) constatant les détériorations immobilières, l'assuré établit le décompte liquidatif de sortie détaillé comprenant les devis/factures des détériorations immobilières, toutes sommes imputables au locataire sortant (ex : TOM, régularisation de charges, reliquat de loyer,...), déduction faite du dépôt de garantie.

L'assuré adresse une mise en demeure de payer (lettre recommandée avec AR) à la nouvelle adresse du locataire sortant, ou à défaut à sa dernière adresse connue, ainsi qu'à la caution le cas échéant.

## 8.5. LA DÉCLARATION DE SINISTRE ET LA GESTION DU DOSSIER

### 8.5.1. Le délai de déclaration

Dans un délai de trente jours à compter de la mise en demeure de payer restée infructueuse, l'assuré déclare le sinistre au courtier délégataire.

### 8.5.2. La constitution du dossier sinistre

Le dossier sinistre devra contenir les pièces suivantes :

- La déclaration de sinistre dûment renseignée, datée et signée ;
- La copie du bail comprenant une clause résolutoire de plein droit ;
- Le décompte informatique exact et détaillé du compte locataire faisant apparaître le détail des sommes dues et des règlements effectués avec les dates des règlements depuis le 1er terme impayé ;
- En cas de régularisation de charge : les justificatifs correspondants ;
- Le dossier complet du locataire ;
- Le dossier complet de la caution éventuelle ;
- Les états des lieux contradictoires d'entrée et de sortie ou PV de constat d'huissier ;
- Le décompte liquidatif de sortie, justifiant des sommes retenues ;
- Les devis détaillé (dénomination des postes de réparation, par pièces)
- Les factures originales conformes au devis ;
- La lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de payer adressée au locataire, et celle adressée à la caution le cas échéant ;
- Tous les documents ou correspondances échangés entre le(s) locataire(s), l'assuré et/ou le souscripteur relatives aux modalités de départ du locataire ou à tout litige sur l'état du logement ;
- Tous les documents ou informations utiles à l'instruction de l'affaire ou pouvant permettre une solution rapide et efficace du litige, ainsi que tout changement dans la situation du locataire (changement de compte bancaire, de n° de téléphone, d'employeur) dont le bénéficiaire ou le Souscripteur a eu connaissance.

### 8.5.3. Règlement du sinistre

Dès lors que le dossier est complet, l'Assureur ou son délégataire s'engage à verser l'indemnité due dans les 15 jours qui suivent la réception du décompte définitif de la dette, ou dans le cas de la désignation d'un expert dans les 15 jours qui suivent la réception du rapport d'expertise.

L'indemnité est versée déduction faite de la vétusté (cf 5-4 TABLEAU DE VÉTUSTÉ) à raison de 50 % de l'indemnité due sur la base du (ou des) devis réalisé(s), le solde sur présentation des factures acquittées conformes au(x) devis.

## 8.5.4. Tableau de vétusté

<b>Appareils sanitaires plomberie (lavabo, évier, bidet, baignoire, WC traditionnel)</b>			
Durée de souscription	Neuf	Bon état	Mauvais état
< 10 ans	100 %	80 %	0%
Entre 10 ans et 15 ans	90 %	70 %	
Entre 15 ans et 20 ans	80 %	50 %	
Entre 20 ans et 25 ans	60 %	30 %	
Entre 25 ans et 30 ans	40 %	20 %	
Au-delà de 30 ans	20 %	10 %	

<b>Persiennes, volets roulants, menuiseries intérieures et extérieures, revêtements de sols et murs (carrelage, parquet et faïences)</b>				
Durée de souscription	Neuf	Bon état	Etat Moyen	Mauvais état
< 10 ans	100 %	80 %	50 %	0%
Entre 10 ans et 15 ans	80 %	70 %	30 %	
Entre 15 ans et 20 ans	70 %	50 %	10 %	
Entre 20 ans et 25 ans	60 %	30 %	0 %	
Entre 25 ans et 30 ans	30 %	10 %	0 %	
Au-delà de 30 ans	10 %	0 %	0 %	

<b>Peintures, papiers peints, moquettes et sols plastiques</b>				
Durée de souscription	Neuf	Bon état	Etat Moyen	Mauvais état
< 2 ans	100 %	80 %	50 %	0%
Entre 2 ans et 4 ans	85 %	50 %	30 %	
Entre 4 ans et 6 ans	70 %	30 %	10 %	
Entre 6 ans et 8 ans	50 %	10 %	0 %	
Entre 8 ans et 10 ans	30 %	0 %	0 %	
Au-delà de 10 ans	10 %	0 %	0 %	

<b>Meuble sous évier, vasque en résine, vide-ordure individuel, électricité, radiateur</b>				
Durée de souscription	Neuf	Bon état	Etat Moyen	Mauvais état
< 5 ans	100 %	80 %	50 %	0%
Entre 5 ans et 6 ans	90 %	70 %	40 %	
Entre 6 ans et 8 ans	80 %	50 %	30 %	
Entre 8 ans et 10 ans	70 %	30 %	20 %	
Entre 10 ans et 15 ans	60 %	20 %	10 %	
Entre 15 ans et 20 ans	40 %	10 %	0 %	
Au-delà de 20 ans	20 %	0 %	0 %	

A l'occasion de chaque sinistre et quel qu'en soit le montant, l'Assuré conservera à sa charge une somme correspondant au dépôt de garantie perçu à l'entrée du locataire sur la base de :

- Deux mois de loyers pour les baux souscrits avant le 09/02/2008,
- Un mois de loyer pour les baux souscrits après le 09/02/2008.

Cette franchise ne sera appliquée qu'une seule fois en cas de mise en œuvre de plusieurs garanties, elle sera déduite en fin de sinistre.

Dans le cas où aucun dépôt de garantie n'a été perçu, l'Assuré conservera à sa charge l'équivalent des deux derniers mois de loyer hors charges quittancés pour les baux souscrits avant le 09/02/2008 et un mois pour les baux souscrits après le 09/02/2008.

## 8.6. EXCLUSIONS SPÉCIFIQUES

Outre les exclusions générales et sauf mention contraire aux conditions particulières, la garantie ne s'applique pas pour :

- les dommages résultant d'un défaut d'entretien, de l'usure normale ou de la vétusté ;
- les frais de nettoyage, l'entretien et débarras ;
- Les biens meubles sauf meuble sous évier et meubles d'une cuisine intégrée ;
- les dommages causés aux espaces verts, aménagements extérieurs, arbres, plantations, éléments de clôture et de fermeture de terrains privatifs ou des espaces verts, aux terrasses, piscines, saunas, jacuzzis,
- les dommages couverts par une police multirisque habitation selon les dispositions de l'article 7G de la loi n°89/462 du 6 juillet 1989,
- les frais de remplacement de serrure ainsi que ceux relatifs à l'utilisation des services d'un serrurier, à l'exception de ceux consécutifs à l'exécution d'une décision judiciaire, ou d'un commandement d'Huissier de Justice ;
- Les dommages dans des locaux frappés d'arrêté de péril ou d'insalubrité,
- les dommages causés par la transformation des lieux loués lorsque ces travaux ont été autorisés par l'Assuré ou le nu propriétaire en cas de division de la propriété ;
- Les dommages causés par le propriétaire du lot assuré ou un représentant du souscripteur, ou l'un de ses préposés.

## 9. GARANTIE INOCCUPATION TEMPORAIRE D'UN LOT

Cette garantie est souscrite en complément de la garantie principale LOYERS IMPAYÉS.

### 9.1. DEFINITION INOCCUPATION TEMPORAIRE D'UN LOT D'HABITATION

Période durant laquelle le lot assuré n'est pas loué consécutivement au départ du locataire les circonstances suivantes :

- Par suite d'une expulsion consécutive à une action engagée dans le cadre de la garantie « Loyers Impayés »
- En cas de départ furtif du locataire
- En cas de départ négocié du locataire (avec accord de l'assureur)
- En cas de réduction du préavis du congé prévu par la loi
- Suite au décès du locataire
- Lorsque la garantie Détériorations Immobilières est mise en jeu et qu'elle est acquise pour un sinistre.

### 9.2. OBJET DE LA GARANTIE

La location reste du domaine de l'assuré qui doit accomplir les diligences nécessaires pour trouver un locataire solvable notamment après un congé donné par l'ancien occupant.

Néanmoins, dans certains cas, l'assuré n'a pas la totale maîtrise de la situation.

C'est pourquoi, cette garantie s'appliquera exclusivement dans les cas suivants :

- Par suite d'une expulsion consécutive à une action engagée dans le cadre de la garantie « Loyers Impayés »
- En cas de départ furtif du locataire
- En cas de départ négocié du locataire (avec accord de l'assureur)
- En cas de réduction du préavis du congé prévu par la loi
- Suite au décès du locataire
- Lorsque la garantie Détériorations Immobilières est mise en jeu et qu'elle est acquise pour un sinistre.

Dans ces cas, une indemnité pourra être versée pour compenser la perte pécuniaire consécutive à l'impossibilité de relouer rapidement, en raison soit de délais trop courts, soit du temps nécessaire pour faire effectuer par des entreprises qualifiées les travaux de remise en état, pris en charge au titre des détériorations immobilières.

Le point de départ pour le calcul de cette indemnité sera la date de reprise légale des locaux (remise des clefs par le locataire ou par l'huissier).

## 9.3. GARANTIE INOCCUPATION TEMPORAIRE D'UN LOT

### 9.3.1. Montant des garanties

Les montants des garanties et des franchises sont fixés aux Conditions Particulières.

### 9.3.2. Délimitation de la garantie

L'indemnité de l'assureur est limitée au plafond fixé dans les conditions particulières du contrat. Le cas échéant si mentionné aux mêmes conditions particulières, l'assuré conservera à sa charge la franchise spécifique.

En cas de cumul de garanties, cette indemnité est comprise dans le plafond de 90 000 € accordé au titre des loyers et charges impayés.

### 9.3.3. Paiement de la prime

La prime de la garantie Inoccupation temporaire d'un lot est indissociable de la prime de la garantie principale Loyers impayés.

## 9.4. OBLIGATIONS DE L'ASSURE

Dès la réalisation de l'un des événements mentionnés au paragraphe 9-2 des présentes conditions générales, l'assuré engage dans les 15 jours suivants le processus en vue de la relocation du bien.

## 9.5. LA DÉCLARATION DE SINISTRE ET LA GESTION DU DOSSIER

### 9.5.1. Le délai de déclaration

En cas de sinistre, l'assuré doit le déclarer au Courtier Délégataire au plus tard dans un délai de 30 jours après la date de relocation (à compter de la date de signature du nouveau bail) et dans un délai de 30 jours à compter de la date de fin de la garantie.

**A défaut de respect de ces délais, il sera appliqué à l'indemnité un report de garantie c'est-à-dire une réduction d'indemnité de 20 % cumulative par tranche de 30 jours de retard constatée dans la limite de 80 % de réduction.**

### 9.5.2. La constitution du dossier sinistre

Le dossier sinistre devra contenir les pièces suivantes :

- formulaire de déclaration de sinistre,
- bail du locataire sortant,
- quittance du dernier mois complet de loyer charges et taxes appelés au Locataire
- état des lieux de sortie contradictoire ou établi par huissier ou Procès-Verbal de reprise en cas de départ furtif ou Procès-Verbal d'expulsion,
- courrier de préavis, et justificatif du préavis réduit prévu par la loi (sauf en cas de départ furtif, décès et expulsion)
- bail du Locataire entrant ou déclaration de non relocation établie à la date de fin de garantie,
- état des lieux entrant,
- copie des justificatifs de recherches d'un nouveau locataire,
- déclaration d'absence de réalisation de travaux nécessaires à la relocation. A défaut, justificatif de la date d'achèvement des travaux.
- tout document ou information nécessaire à l'instruction du dossier

**A défaut pour le Souscripteur d'envoyer une déclaration de sinistre complète à l'Assureur ou à son délégataire, ce dernier pourra lui opposer une déchéance de garantie.**

### 9.5.3. Règlement du sinistre

Dès lors que le dossier est complet, l'Assureur ou son délégataire s'engage à verser l'indemnité due dans les 15 jours qui suivent la date de relocation (à compter de la date de signature du nouveau bail) ou dans un délai de 30 jours à compter de la date de fin de la garantie si le bien n'a pas été reloué.

## 9.6. EXCLUSIONS SPÉCIFIQUES

Outre les exclusions générales, la garantie ne s'applique pas :

- aux locaux vacants à la date de la première déclaration sur le bordereau des lots à garantir ;
- aux lots ayant fait l'objet d'une demande de résiliation de bail connue de l'Assuré à la date de la première déclaration sur le bordereau des lots à garantir ;
- aux lots dont le montant du loyer mensuel, charges et taxes comprises est supérieur au montant fixé aux Conditions Particulières ;
- aux lots vacants dont le niveau de loyer a fait l'objet d'une augmentation supérieure à l'évolution de l'indice au cours des 12 derniers mois ;
- lorsque l'inoccupation est liée à un changement important de l'environnement du lot intervenu au cours des 12 derniers mois entraînant des nuisances olfactives, visuelles ou sonores ;
- lorsque le non-renouvellement du bail est le fait du propriétaire, sauf s'il est motivé par un manquement du locataire à l'une de ses obligations légales ou contractuelles ;
- aux lots restés inoccupés du fait de démarches insuffisantes du Souscripteur pour trouver un locataire. Le caractère insuffisant ou non des démarches sera apprécié au regard des conditions prévues au paragraphe « obligation du Souscripteur » de la présente annexe ;

L'acceptation par l'Assuré d'un délai de préavis inférieur au délai légal sans justificatif prévu par la loi.

## 10. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### 10.1. PRESCRIPTION

Conformément aux dispositions prévues par l'article L.114-1 du Code des assurances, toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance.

Toutefois, ce délai ne court :

- en cas de réticence, omission, déclaration fautive ou inexacte sur le risque couru, que du jour où l'assureur en a eu connaissance,
- en cas de sinistre, que du jour où les intéressés en ont eu connaissance, s'ils prouvent qu'ils l'ont ignoré jusque-là.

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

La prescription est portée à dix ans dans les contrats d'assurance contre les accidents atteignant les personnes, lorsque les bénéficiaires sont les ayants droit de l'assuré décédé.

Conformément à l'article L.114-2 du Code des assurances, la prescription est interrompue par une des causes ordinaires d'interruption de la prescription constituées par :

- toute demande en justice, même en référé, ou même portée devant une juridiction incompétente ;
- tout acte d'exécution forcée, ou toute mesure conservatoire prise en application du code des procédures civiles d'exécution ;
- toute reconnaissance par l'assureur du droit à garantie de l'assuré, ou toute reconnaissance de dette de l'assuré envers l'assureur.

Elle est également interrompue par :

- la désignation d'experts à la suite d'un sinistre ;
- 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 prime ;
  - l'assuré à l'assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité.

Conformément à l'article L.114-3 du Code des assurances, 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.

### 10.2. SUBROGATION

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

### 10.3. NON CUMUL DE LA GARANTIE DES LOYERS IMPAYES ET D'UNE CAUTION

Etant donné que depuis la loi MOLLE du 25 mars 2009, (dite Loi Boutin) tout bailleur ne peut demander à bénéficier d'un cautionnement lorsqu'il a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives, le locataire doit remplir à lui seul les conditions de solvabilité.

A défaut il ne peut y avoir de souscription au contrat (sauf deux exceptions : le locataire est étudiant ou apprenti).

### 10.4. PLURALITE D'ASSURANCES

Si les risques garantis par le présent contrat sont ou viennent à être couverts par une autre assurance, le souscripteur ou l'assuré doit immédiatement donner à chaque assureur connaissance des autres assurances.

Le souscripteur et l'assuré doivent lors de cette communication, faire connaître le nom de l'assureur avec lequel une autre assurance a été contractée et indiquer la somme assurée (article L.121-4 du Code des assurances).

Lorsque ces assurances sont souscrites conformément aux dispositions de l'article L.121-4, le souscripteur et l'assuré peuvent, en cas de sinistre, être indemnisés auprès de l'assureur de leur choix.

### 10.5. DECHEANCE

Si de mauvaise foi, le souscripteur fait de fausses déclarations, emploie comme justification des documents inexacts ou use de moyens frauduleux, il est déchu de tout droit à indemnité pour le sinistre en cause.

Dans le cas d'une indemnisation déjà versée, le souscripteur ou l'assuré seront tenus de rembourser à l'assureur toutes sommes versées au titre de ce sinistre.

## 11. EXCLUSIONS GÉNÉRALES

Indépendamment des exclusions spécifiques à chaque garantie, et sauf mention contraire aux conditions particulières, le contrat ne garantit et ne s'applique jamais :

- En cas de sinistre dont le fait générateur est antérieur à la prise d'effet du contrat ou postérieur à la date de résiliation du contrat d'assurance
- En cas de dommages causés intentionnellement par le souscripteur, son représentant ou l'un de ses préposés, le propriétaire du lot assuré ou avec leur complicité
- En cas de dommages matériels causés par la transformation des locaux suite à des travaux autorisés ou effectués par le propriétaire
- En cas de dommages normalement couverts par une garantie multirisques habitation selon l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989
- Les amendes et condamnations éventuelles prononcées à l'encontre du propriétaire tant en principal qu'en dommages et intérêt, dépens, et/ ou au titre de l'article 700 du Code de procédure civile
- les pertes financières en cas de grève généralisée sur une Commune, un département, ou la totalité du territoire nationale par décision d'une organisation syndicale représentative et reconnue ;
- les pertes financières subies par l'Assuré en raison de la non-restitution ou le non versement de fonds, effets ou valeurs reçu par le souscripteur ou ses préposés (conservée);
- les sinistres en cas de non-paiement des loyers par le Locataire en raison d'une action concertée d'un ou plusieurs Locataires occupant le même ensemble immobilier
- les dommages causés par la guerre civile ou étrangère, la grève et le lock-out;
- les dommages causés par toute source de rayonnement ionisants ou d'origine nucléaire.
- les dommages occasionnés par des inondations, tremblements de terre, raz de marée, éruptions volcaniques ou autre cataclysme ou catastrophe naturelle ;
- Lorsque le Locataire se sera vu accorder, par décision judiciaire ou administrative, le droit de ne plus s'acquitter des loyers en raison du non-respect par l'Assuré ou le souscripteur de leurs obligations légales, réglementaires ou contractuelles ;
- les dommages causés par l'amiante.
- les dommages causés par des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome.

D'autre part, le contrat ne s'applique pas aux cas suivants :

- Baux non conformes à la législation en vigueur ou ne répondant pas aux normes d'habitabilité permettant leur mise en location ;
- Baux précaires ;
- Résidences étudiantes et de services
- Les locations de locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité ;
- Les locations de locaux commerciaux, ruraux, artisanaux et industriels ;

- Les locations pour lesquels le locataire est une personne morale
- Les locaux pour lesquels le locataire serait le conjoint, le concubin, un ascendant, un descendant ou un collatéral, un pacsé du propriétaire;
- Les locations saisonnières, temporaires ;
- Les baux portant sur des locaux d'habitation de type HLM ;
- Les baux uniquement professionnels ;
- baux de garages privés, places de stationnement ou locaux accessoires isolés, lorsque le locataire est une personne physique ou morale distincte du locataire du bail d'Habitation associé ;
- Les baux portant sur des locaux sous-loués.

## 12. CADRE JURIDIQUE

### 12.1. RECLAMATION CLIENT ET LITIGES – MEDIATION

#### 12.1.1. Réclamation

Toute réclamation doit être adressée au Service Gestion des Réclamations PROGEAS à l'adresse suivante :  
PROGEAS, service réclamations  
9, avenue Raymond Manaud – Immeuble C4.3 – 33520 Bruges  
Email : [reclamation@progeas.fr](mailto:reclamation@progeas.fr)

#### 12.1.2. Litiges

Personne ou société à qui devront être signifiés les actes judiciaires en cas de procédure contentieuse engagée à l'encontre des Assureurs :

**MUTUAIDE ASSISTANCE**, 126 rue de la Piazza, CS 20010  
93196 Noisy le Grand CEDEX

La société PROGEAS s'engage à accuser réception de la réclamation dans un délai maximum de 10 jours ouvrés à compter de sa réception.

Sans préjudice du droit pour l'Assuré d'engager une action en justice, si, après avoir contacté son interlocuteur privilégié ou son service Clients par téléphone ou par courrier, une incompréhension subsiste, vous pouvez saisir par écrit le Médiateur de Planète CSCA dont les coordonnées vous seront communiquées sur demande écrite.

La situation de l'Assuré sera étudiée avec le plus grand soin : un accusé réception lui sera adressé sous 8 jours et une réponse lui sera alors adressée dans un délai 40 jours (sauf si la complexité nécessite un délai complémentaire).

Si aucune solution n'a été trouvée, l'Assuré pourra ensuite faire appel au Médiateur de l'Assurance, en écrivant à l'adresse suivante – La Médiation de l'Assurance TSA 50110 – 75441 Paris Cedex 09, ou sur son site internet <http://www.mediation-assurance.org>.

Ce recours est gratuit.

Le Médiateur formulera un avis dans les 90 jours à réception du dossier complet. Son avis ne s'impose pas et laissera toute liberté à l'Assuré pour saisir éventuellement le Tribunal français compétent.

### 12.2. ORIAS

PROGEAS est inscrit sous le numéro : 07001994  
[www.orias.fr](http://www.orias.fr)

### 12.3. LOI « INFORMATIQUE ET LIBERTE »

Droit d'accès aux informations (CNIL) – Collecte des données

Les informations personnelles recueillies dans le cadre du présent document font l'objet d'un traitement automatisé destiné aux activités de l'assureur et à ses partenaires, mandataires, réassureurs, organismes professionnels et sous-traitants.

« Je reconnais avoir été informé(e) conformément à l'Article 32 de la loi du 6 janvier 1978 modifiée :

- Du caractère obligatoire des réponses aux questions posées ci-dessus ainsi que des conséquences qui pourraient résulter d'une omission ou fausse déclaration prévues aux Articles L 113-8 (nullité du contrat) et L 113-9 (réduction des indemnités) du Code des Assurances
- Que les destinataires des données personnelles me concernant pourront être d'une part, les collaborateurs de l'assureur responsable du traitement et, d'autre part, ses intermédiaires, réassureurs, organismes professionnels habilités ainsi que les sous-traitants, missionnés tant en France que dans des pays situés hors de l'Union Européenne
- Que la finalité du traitement est la souscription, la gestion (y compris commerciale) et l'exécution du contrat d'assurance mais que mes données pourront également être utilisées dans la mesure où elles seraient nécessaires :

- A la gestion et à l'exécution des autres contrats souscrits auprès de l'assureur ou auprès des autres sociétés du Groupe auquel il appartient
- Dans le cadre de traitements mis en œuvre par l'Assureur dont l'objet est la recherche et le développement pour améliorer la qualité ou la pertinence de ses futurs produits d'assurance et offres de services

Si une adresse mail personnelle est collectée :

- Que les données recueillies par l'assureur peuvent être utilisées par l'ASSUREUR à des fins de prospection commerciale auxquelles je peux m'opposer en cochant la case ci-contre
- Que, en sa qualité d'assureur, il est fondé à effectuer des traitements de données relatives aux infractions, condamnations et mesures de sûreté soit au moment de la souscription du contrat d'assurance, soit au cours de son exécution ou dans le cadre de la gestion de contentieux conformément à l'autorisation unique donnée par la CNIL en date du 23 Janvier 2014.
- Que, en sa qualité d'organisme financier, l'assureur est soumis aux obligations légales issues principalement du Code Monétaire et Financier en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et contre le financement du terrorisme et, que à ce titre, il met en œuvre un traitement de surveillance des contrats pouvant aboutir à la rédaction d'une déclaration de soupçon ou à une mesure de gel des avoirs conformément à l'autorisation unique donnée par la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL) le 16 Juin 2011.
- Que mes données personnelles pourront également être utilisées dans le cadre d'un traitement de lutte contre la fraude à l'assurance que La CNIL a autorisé l'assureur à mettre en œuvre conformément à l'autorisation unique en date du 17 Juillet 2014 ; ce traitement pouvant conduire, le cas échéant, à une inscription sur une liste de personnes présentant un risque de fraude.
- Que je dispose d'un droit d'accès et de rectification auprès de l'ASSUREUR, Service Information Clients, webmaster@eurodommages.fr pour toute information me concernant.

Des garanties sont prises par PROGEAS pour assurer un bon niveau de protection des données à caractère personnel. En me rendant sur le site [www.progeas.fr](http://www.progeas.fr) à la rubrique «Protection des données», je trouverai plus de détails sur la finalité de ces accessibilités aux données, les pays de localisation des destinataires et sur les garanties de sécurité prises.

Je peux également demander une communication de ces renseignements par voie postale en m'adressant à :

PROGEAS Service Relations Clients  
9 avenue Raymond Manaud – Immeuble C4.3 - 33520 BRUGES

#### 12.4. LEGISLATION

Ce contrat est régi par le Code des Assurances et le droit français.

Pour les risques définis à l'article L 191-2 du titre IX traitant des dispositions particulières pour les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle :

- sont applicables les articles impératifs : L 191-5, L 191-6,
- n'est pas applicable l'article L 191-7 auquel il est dérogé expressément.

Tout litige relatif à l'application de ce contrat relève de la seule compétence des tribunaux français.

#### 12.5. REGLEMENTATION

Le présent contrat est sans effet :

- dès lors que sa mise en œuvre exposerait l'Assureur à une sanction, prohibition ou restriction résultant d'une résolution de l'Organisation des Nations Unies,
- et/ou
- aux sanctions économiques ou commerciales prévues par les lois ou règlements édictés par l'Union Européenne, la France, les États-Unis d'Amérique ou par tout autre droit national applicable prévoyant de telles mesures.

#### 12.6. AUTORITE DE CONTROLE DE L'ASSUREUR

L'autorité chargée du contrôle de l'Assureur est l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), 4 Place de Budapest CS 92459, 75436 Paris.