



## ASSURANCE DES LOYERS IMPAYÉS

Conditions Générales d'Assurance n° 09/2009



Assurance Loyers Impayés est un contrat géré par NOVELIA - S.A. au capital de 1.000.000 € - 1 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz - CS 70826 - 35208 Rennes cedex 2 - Société de courtage en assurances (n° ORIAS 07 00 1 889 vérifiable sur [www.orias.fr](http://www.orias.fr)) - SIREN B 383286473 RCS Rennes - NAF 6622Z- soumise au contrôle de l'ACAM - 61, rue Taitbout - 75436 Paris Cedex 09) - En cas de réclamation, le service client de NOVELIA peut être contacté à l'adresse ci-dessus.

**Assureur :** DAS Assurances Mutuelles – société d'assurance mutuelle à cotisations fixes – RCS LE MANS 775 652 142 et DAS – société anonyme au capital de 60 660 096 euros – RCS LE MANS 442 935 227 - Entreprises régies par le Code des Assurances - 34, Place de la République 72045 LE MANS CEDEX 2 - Tél. 02 43 47 54 00 – Télécopie : 02 43 47 54 99

## SOMMAIRE

### I – La Garantie des Loyers Impayés

■ 1 – Les sinistres* garantis	p. 4
■ 2 – Les garanties dont vous bénéficiez	p. 4
■ 3 – Le fonctionnement de la garantie dans le temps	p. 4
3.1 – Prise d'effet de la garantie	
3.2 – Durée de la garantie	
3.3 – Fin de la garantie	
■ 4 – L'agrément des locataires	p. 4
4.1 – Locataire entré dans les lieux depuis 6 mois ou plus lors de la prise d'effet du contrat	
4.2 – Locataire entré dans les lieux depuis moins de 6 mois ou postérieurement à la prise d'effet du contrat	
■ 5 – Les limites de la garantie	p. 5
■ 6 – Ce qui n'est pas garanti	p. 5
■ 7 – Ce que vous devez faire : nous déclarer le sinistre et nous informer du suivi	p. 6
■ 8 – Ce que nous devons faire : vous verser les sommes à vous revenir	p. 6

### II – La Protection Juridique des Immeubles de Rapport (option)

■ 9 – Les litiges* garantis	p. 7
■ 10 – Les prestations dont vous bénéficiez	p. 7
10.1 – La prévention et l'information juridiques	
10.2 – La recherche d'une solution amiable	
10.3 – La défense judiciaire	
10.4 – L'exécution et le suivi	
■ 11 – Les frais pris en charge	p. 7
■ 12 – Ce qui est garanti	p. 8
■ 13 – Ce qui n'est pas garanti	p. 8
■ 14 – Ce que vous devez faire : nous déclarer le litige et nous informer du suivi	p. 8
■ 15 – Ce que nous devons faire	p. 8
■ 16 – Le libre choix de l'avocat	p. 8
■ 17 – Le conflit d'intérêts*	p. 8
■ 18 – Le recours à l'arbitrage	p. 9

### III – La Garantie des Détériorations Immobilières (option)

■ 19 – Les sinistres garantis	p. 9
■ 20 – Ce qui n'est pas garanti	p. 9
■ 21 – Les limites de la garantie	p. 9
■ 22 – Ce qui n'est pas garanti	p. 9
■ 23 – Ce que vous devez faire : nous déclarer le sinistre et nous informer du suivi	p. 10
■ 24 – Ce que nous devons faire : vous verser votre indemnité	p. 10

## IV – La Garantie Vacance Locative

■ 25 – Ce qui est garanti	p. 10
■ 26 – La durée de la garantie	p. 10
■ 27 – Le montant de la garantie	p. 11
■ 28 – Ce qui n'est pas garanti	p. 11
■ 29 – La mise en œuvre des garanties	p. 11

## V – Dispositions Communes aux Garanties

■ 30 – Ce qui n'est pas garanti	p. 11
■ 31 – La subrogation*	p. 11
■ 32 – La prescription*	p. 12

## VI – La vie du contrat

■ 33 – La prise d'effet et la durée de votre contrat	p. 12
■ 34 – La déclaration du risque et ses conséquences	p. 12
34.1 – A la souscription du contrat	
34.2 – En cours de contrat	
34.3 – Sanctions	
34.4 – La déclaration des autres assurances	
■ 35 – La cotisation	p. 13
■ 36 – L'indexation des montants figurant au contrat	p. 13
■ 37 – La révision de la cotisation	p. 13
■ 38 – Comment mettre fin au contrat ?	p. 13
38.1 – Les divers cas de résiliation	
38.2 – Les modalités de résiliation	
■ 39 – Informatique et liberté	p. 13
■ 40 – A qui s'adresser en cas de réclamation ?	p. 13
■ 41 – L'autorité chargée du contrôle de Nous	p. 14

## Le lexique des principaux termes du contrat

■ Lexique	p. 15
-----------	-------

### Les textes qui régissent votre contrat :

Votre contrat est régi par :

- le Code des Assurances,
- les présentes Conditions Générales qui définissent les garanties et nos engagements réciproques,
- vos Conditions Particulières qui spécifient les options que vous avez souscrites. Elles sont établies d'après les éléments fournis par vous lors de la souscription et peuvent être modifiées par avenant en cours de contrat.

## I – LA GARANTIE DES LOYERS IMPAYÉS

### Article 1 – Les sinistres\* garantis

Au titre de votre immeuble de rapport\* désigné aux Conditions Particulières, nous\* intervenons en cas de non-paiement d'un terme de loyer\* :

- survenu et déclaré entre la date de prise d'effet et la date de résiliation du présent contrat,
- constaté 10 jours après la réception par le locataire d'une sommation de payer par lettre recommandée avec avis de réception que vous lui aurez adressée dans les délais prévus à l'article 7.

### Article 2 – Les garanties dont vous\* bénéficiez

Nous garantissons la prise en charge des pertes pécuniaires\* résultant du défaut de paiement d'un terme de loyer par votre locataire, sous réserve de justifier pour le locataire entré dans les lieux depuis moins de 6 mois ou postérieurement à la prise d'effet du contrat :

- de la solvabilité suffisante de votre locataire lors de la signature du bail, conformément à l'article 4 du présent contrat,
- de la constitution d'un dossier locataire, conformément à l'article 4 du présent contrat.

Nous mettons en œuvre et prenons en charge la procédure nécessaire à la résiliation du bail et à l'expulsion du locataire.

Pour ce faire, vous nous donnez mandat d'agir en justice en votre nom.

### Article 3 – Le fonctionnement de la garantie dans le temps

#### ■ 3.1 – Prise d'effet de la garantie

Pour le locataire entré dans les lieux depuis 6 mois ou plus à la date de souscription du contrat, la garantie prend effet à l'expiration d'un délai de carence\* de 3 mois entiers, le mois au cours duquel l'adhésion à l'assurance est effectuée ne comptant pas.

Tout sinistre prenant naissance au cours du délai de carence ne sera pas pris en charge, même si les impayés se poursuivent au-delà de cette période.

Pour le locataire entré dans les lieux depuis moins de 6 mois à la date de souscription du contrat, la garantie prend effet à la date indiquée aux Conditions Particulières.

#### ■ 3.2 – Durée de la garantie

Notre garantie vous est acquise dès le premier terme de loyer impayé pour une durée maximale de 24 mois.

Dans l'hypothèse d'impayés successifs avec un même locataire, la durée d'indemnisation ne pourra en aucun cas dépasser 24 mois.

#### ■ 3.3 – La fin de la garantie

Notre indemnisation cesse :

- à la date de départ du locataire pour quelque cause que ce soit,
- 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 vous de vos obligations légales ou contractuelles,
- au 6<sup>ème</sup> mois qui suit celui au cours duquel un jugement d'expulsion a été signifié à l'encontre du locataire défaillant,
- dès que vous êtes indemnisé de votre créance en principal, frais et intérêts.

### Article 4 – L'agrément des locataires

#### ■ 4.1 – Locataire entré dans les lieux depuis 6 mois ou plus lors de la prise d'effet du contrat

La garantie ne peut être acquise à l'assuré que dans la mesure où le locataire, à la date de la souscription du présent contrat :

- est à jour du paiement de ses loyers, charges et taxes,
- n'a fait l'objet d'aucun incident de paiement\* ou litige\* dans les 12 derniers mois.

#### ■ 4.2 – Locataire entré dans les lieux depuis moins de 6 mois ou postérieurement à la prise d'effet du contrat

Vous devez demander et obtenir de votre locataire les pièces ci-dessous et vérifier sa solvabilité. En cas de changement de locataire en cours de contrat, le locataire entrant devra fournir les mêmes justificatifs et remplir les critères de solvabilité énoncés par cet article.

#### 4.2.1 – Documents à solliciter de votre locataire au moment de la prise d'effet du contrat de bail et à produire en cas de sinistre

##### a) Documents exigés de tous les locataires

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

##### b) Autres documents

###### ■ Pour les salariés :

- bulletins de salaire des 3 derniers mois du locataire et de son conjoint ou concubin ou partenaire s'il a conclu un pacte civil de solidarité ou du (ou des) colocataire(s),
- si le salarié se trouve en contrat de travail à durée indéterminée vous devez le vérifier sur son contrat.

###### ■ Pour les retraités :

- personne à la retraite depuis moins de 3 ans : notification de droit faite par la caisse de retraite,
- personne à la retraite depuis plus de 3 ans : les 2 derniers avis d'imposition sur le revenu.

###### ■ Pour les non-salariés et les salariés rémunérés à la commission : les 2 derniers avis d'imposition sur le revenu.

En cas de sinistre, s'il est produit un dossier incomplet, la garantie du contrat ne sera pas acquise.

#### 4.2.2 – Vérification de la solvabilité du locataire au moment de la prise d'effet du bail

Vous devez vous assurer que la charge financière représentée par le loyer n'excède pas les ressources du locataire dans les proportions suivantes :

- si le montant du loyer, charges comprises, ne dépasse pas 33% du revenu net, **la solvabilité est acquise.**
- si le montant du loyer, charges comprises, représente entre 33% et 50% du revenu net mensuel, **vous devez demander la garantie d'une caution solidaire.**
- si le montant du loyer charges comprises excède 50% du revenu net mensuel, **les conditions de solvabilité ne sont pas remplies sauf pour les étudiants à condition que vous demandiez une caution solidaire.**

Au revenu net mensuel\* du locataire, il faut intégrer également ceux de son conjoint, son concubin, son partenaire s'il a conclu un pacte civil de solidarité, son (ses) colocataire(s) :

Une caution solidaire est requise dans 4 cas :

- si le montant du loyer charges comprises représente entre 33% et 50% du revenu net mensuel,
- pour les salariés en contrat à durée déterminée,
- pour les salariés en contrat à durée indéterminée en période d'essai,
- pour les étudiants.

La personne qui se porte caution solidaire devra remplir une fiche de renseignements identique à celle prévue pour les locataires et fournir les mêmes justificatifs. Le montant du loyer charges comprises ne devra pas dépasser 33% de son revenu.

En cas de sinistre, si la solvabilité du locataire appréciée par vous lors de la prise d'effet du bail apparaît comme insuffisante ou s'il n'a pas été fourni de caution solidaire dans les cas où celle-ci est requise, la garantie du contrat ne vous sera pas acquise.

#### Article 5 – Les limites de la garantie

La garantie est plafonnée au montant du loyer mensuel charges comprises sans pouvoir dépasser 2.000 € par mois. Le montant du loyer et des charges retenu pour calculer ce plafond est celui déclaré lors de la souscription du contrat, revalorisé chaque année selon les modalités prévues à l'article 36 des présentes Conditions Générales.

#### Article 6 – Ce qui n'est pas garanti

- Les baux commerciaux, artisanaux ou ruraux.
- Les habitations louées à titre de résidences secondaires.
- Les locations saisonnières.
- Les baux conclus entre l'assuré et son conjoint, ses ascendants, descendants ou collatéraux.

#### Article 7 – Ce que vous devez faire : nous déclarer le sinistre et nous informer du suivi

En cas d'incident de paiement\* vous devez, sous peine de déchéance de la garantie :

- dans les 35 jours au plus tard suivant le premier terme de loyer impayé, adresser à votre locataire et à sa caution solidaire éventuelle – par lettre recommandée avec avis de réception – une mise en demeure de régler sa dette,
- à défaut de règlement complet et 50 jours au plus tard après le premier terme resté impayé, nous déclarer le sinistre.

La déchéance ne sera appliquée que si nous sommes en mesure d'établir que le retard de déclaration nous cause un préjudice.

Votre déclaration de sinistre devra comporter les documents suivants :

- un dossier locataire complet établi tel que précisé à l'article 4 pour les nouveaux locataires ou les locataires présents depuis moins de 6 mois (fiche de renseignements et justificatifs de solvabilité du locataire),
- une déclaration écrite au moyen du formulaire prévu à cet effet rappelant le numéro du présent contrat qui figure sur vos Conditions Particulières,
- la copie du bulletin d'adhésion de l'assuré,
- la copie du contrat de bail,
- l'acte d'engagement de la caution éventuelle,
- un décompte détaillé des sommes dues par le locataire défaillant,
- la copie de la lettre de relance recommandée avec avis de réception adressée au locataire et à la caution solidaire éventuelle,
- un mandat d'action en justice\* complété et signé de votre part,
- toute autre pièce utile à la conduite du dossier.

Vous devez ensuite nous informer régulièrement :

- des nouvelles mensualités impayées,
- de tout règlement que vous recevriez directement de votre locataire postérieurement à la déclaration du sinistre.

#### Article 8 – Ce que nous devons faire : vous verser les sommes à vous revenir

Si le dossier est complet, nous commençons à vous indemniser à l'expiration du 3<sup>ème</sup> mois qui suit la date du premier incident de paiement avec effet rétroactif à cette date.

Nous déduisons de nos versements les éventuels acomptes qui vous sont versés directement par le locataire. Pour les règlements des mensualités suivantes, nous indemnisons tous les 3 mois contre remise d'une quittance subrogative\*.

Le dépôt de garantie\* sera déduit de notre dernier règlement, s'il n'a pas déjà été déduit au titre d'une autre garantie du présent contrat. S'il n'a pas été prévu de dépôt de garantie, nous déduisons une franchise correspondant à 2 mois de loyer.

## II – LA PROTECTION JURIDIQUE DES IMMEUBLES DE RAPPORT (option)

#### Article 9 – Les litiges\* garantis

Sont garantis les litiges qui présentent simultanément les caractéristiques suivantes :

- ils surviennent dans l'un des domaines garantis tels que définis à l'article 12 du présent contrat,
- leur caractère conflictuel n'était pas connu de vous lors de l'adhésion au présent contrat,
- ils ne sont pas prescrits\* et reposent sur des bases juridiques certaines,
- leur intérêt financier\* dépasse 200 €,
- ils opposent l'assuré à une personne étrangère au présent contrat,
- ils surviennent et sont déclarés pendant la période de validité du contrat,
- ils surviennent dans l'un des pays énumérés ci-après et relèvent de la compétence de l'une des juridictions de ce pays : Etats membres de l'Union Européenne, Andorre, Liechtenstein, Norvège, Principauté de Monaco, Saint Marin, Suisse et Vatican.

## Article 10 – Les prestations dont vous bénéficiez

### 10.1 – La prévention et l'information juridiques

En prévention de tout litige, nous informons sur vos droits et vous fournissons les renseignements juridiques qui vous sont utiles pour la sauvegarde de vos intérêts.  
Notre service d'Assistance Juridique est accessible sur simple appel téléphonique du lundi au samedi, de 8H à 20H (hors jours chômés ou fériés).  
Pour contacter nos juristes il vous suffit de composer le numéro de téléphone qui figure sur vos Conditions Particulières.

### 10.2 – La recherche d'une solution amiable

En présence d'un litige, nous conseillons pour réunir les éléments de preuves nécessaires à la constitution de votre dossier et effectuons toutes démarches amiables auprès de la partie adverse afin d'obtenir une solution négociée au mieux de vos intérêts.

### 10.3 – La défense judiciaire

En l'absence de solution amiable, nous prenons en charge le paiement des frais, dépens et honoraires nécessaires à toute action en justice visant à la reconnaissance de vos droits, la restitution de vos biens ou l'obtention d'une indemnité pour réparation du préjudice subi.

### 10.4 – L'exécution et le suivi

nous veillons à l'application de l'accord amiable négocié ou de la décision judiciaire obtenue et prenons en charge tous les frais nécessaires.

## Article 11 – Les frais pris en charge

### 11.1 – Ce qui est pris en charge

Nous prenons en charge dans la limite du plafond de dépenses par litige mentionné aux Conditions Particulières :

- le coût des enquêtes, des consultations, des constats d'huissier engagés **avec notre accord préalable**,
- le coût des expertises amiables diligentées **avec notre accord préalable**,
- les dépens\* à concurrence du montant indiqué aux Conditions Particulières,
- les frais et honoraires d'avocat ou de toute personne habilitée par les textes pour défendre vos intérêts devant toute juridiction, dans la limite des montants prévus à l'annexe « Plafond de prise en charge des honoraires du mandataire\* » mentionnée aux Conditions Particulières,
- les honoraires d'expert pour évaluer les dommages subis par l'immeuble de rapport garanti si ces dommages sont pris en charge au titre de votre Multirisque Bailleur d'Immeuble, dans la limite de 5% de l'indemnité versée par l'assureur Multirisque Bailleur d'Immeuble et du plafond de dépenses mentionné aux Conditions Particulières.

### 11.2 – Ce qui n'est pas pris en charge

**Ne sont jamais pris en charge les montants des condamnations prononcées contre vous :**

- les condamnations en principal et intérêts,
- les amendes pénales ou civiles et pénalités de retard,
- les dommages- intérêts et autres indemnités compensatoires,
- les condamnations au titre des articles 700 du Nouveau Code de Procédure Civile\*, 475-1 du Code de Procédure Pénale, L. 761-1 du Code de Justice Administrative ou leur équivalent devant les juridictions autres que françaises.

**Ainsi que :**

- les frais engagés à votre seule initiative pour l'obtention de constats d'huissier, d'expertises amiables, de consultations, de toutes pièces justificatives à titre de preuves nécessaires à la constitution du dossier sauf s'ils sont justifiés par l'urgence,
- les frais résultant de la rédaction d'actes.

## Article 12 – Ce qui est garanti

Nous garantissons pour tout litige :

- **relatif à votre qualité de propriétaire de l'immeuble de rapport désigné aux Conditions Particulières, à l'occasion notamment :**
  - . des relations contractuelles : établissements de crédit, assurances, entreprises de construction,
  - . des relations de voisinage : servitudes, mitoyenneté, atteintes au droit de propriété, nuisances,
  - . des relations avec les administrations et collectivités territoriales,
  - . des relations avec la copropriété et le syndic.
- **survenant lors des relations avec le(s) locataire(s) de l'immeuble de rapport assuré, notamment :**
  - . contenu et interprétation du contrat de bail (répartition des charges, réalisation de travaux, défaut d'assurance ...).

## GARANTIE DES HONORAIRES D'EXPERT

Lorsque l'immeuble de rapport garanti subit des dommages pris en charge au titre de votre Multirisque Bailleur d'Immeuble, nous vous remboursons – sur justificatif – les honoraires de l'expert que vous aurez choisi et mandaté directement pour évaluer le coût des dommages, à condition que ces honoraires ne soient pas couverts par votre Multirisque Bailleur d'Immeuble.

## AIDE À LA DECLARATION FISCALE

Notre service d'Assistance Juridique dont le numéro figure sur vos Conditions Particulières vous fournit tous les renseignements qui vous sont utiles pour faciliter la déclaration fiscale de vos revenus.

## Article 13 – Ce qui n'est pas garanti

**Sont toujours exclus les litiges relatifs :**

- aux poursuites pénales devant les Cours d'Assises,
- à l'administration d'association, de société civile ou commerciale, à la détention de parts sociales ou de valeurs mobilières,
- à la matière fiscale,
- à la matière douanière,
- au droit des personnes, de la famille (Livres 1<sup>er</sup> du Code Civil) et des successions.

## Article 14 – Ce que vous devez faire : nous déclarer le litige et nous informer du suivi

Vous devez nous déclarer, par écrit, tout litige susceptible d'ouvrir droit à garantie dès que vous en avez connaissance et au plus tard dans les 50 jours qui suivent le refus que vous a été opposé ou que vous avez formulé, sauf cas fortuit ou de force majeure\*. Le refus peut résulter de la manifestation concrète d'un désaccord ou du silence persistant, de la part du tiers sollicité ou de votre part.

**Vous ne pouvez plus bénéficier de nos prestations si vous ne respectez pas ce délai et si ce non-respect nous cause un préjudice.**

Vous devez, par ailleurs, nous communiquer toutes les pièces se rapportant au litige et tous les éléments de preuve nécessaires à la conduite du dossier. A défaut, nous serions déchargés de toute obligation de garantie.

**Vous pouvez être déchu de votre droit à garantie si vous faites, de mauvaise foi, des déclarations inexactes sur les circonstances du litige ou sur le montant de la réclamation.**

## Article 15 – Ce que nous devons faire

Après examen de votre dossier, nous vous conseillons sur la suite à donner au litige déclaré et mettons en œuvre les actions utiles à sa résolution.

Si vous engagez des frais sans nous avoir consulté préalablement, ces frais seront pris en charge dans nos limites contractuelles dès lors que vous pourrez justifier d'une urgence à les avoir exposés.

Nous vous versons les sommes obtenues à votre profit, soit amiablement soit judiciairement, dans le délai maximum d'un mois à compter du jour où nous les avons nous-mêmes reçues.

## Article 16 – Le libre choix de l'avocat

Lorsqu'il est fait appel à un avocat ou à toute autre personne qualifiée par la législation ou la réglementation en vigueur pour défendre, représenter ou servir vos intérêts, vous avez la liberté de le choisir.

Vous pouvez également choisir l'avocat que nous mettons à votre disposition, à votre demande écrite.

Nous vous indemnisons des frais et honoraires de votre défenseur – TTC ou hors TVA suivant votre régime d'imposition – dans la limite des montants prévus à l'annexe « Plafond de prise des honoraires du mandataire » mentionnée aux Conditions Particulières. Ces sommes sont revalorisées chaque année en fonction de l'évolution de l'indice\* prévu à l'article 36.

Lorsqu'une juridiction est saisie vous assurez la conduite de la procédure, conseillé par votre avocat.

## Article 17 – Le conflit d'intérêts

En cas de conflit d'intérêts\*, entre vous et nous, ou de désaccord quant au règlement du litige, vous conservez la possibilité de choisir votre défenseur.

## Article 18 – Le recours à l'arbitrage

En cas de désaccord sur les mesures à prendre pour régler le litige, il est fait appel à l'appréciation d'une tierce personne désignée d'un commun accord entre vous et nous ou à défaut par le Président du Tribunal de Grande Instance.

Les frais exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à notre charge. Toutefois, le Président du Tribunal de Grande Instance peut en décider autrement si vous avez recours à l'arbitrage dans des conditions abusives.

Vous avez la faculté de nous demander la mise en œuvre de cette procédure d'arbitrage par lettre recommandée avec accusé de réception.

Lorsque la procédure d'arbitrage est mise en œuvre, le délai de recours contentieux est alors suspendu pour toutes les instances juridictionnelles couvertes par la présente garantie d'assurance que vous êtes susceptible d'engager en demande jusqu'à ce que l'arbitre chargé de proposer une solution en ait fait connaître la teneur.

Si vous engagez ou poursuivez, à vos frais et contre notre avis, la procédure et obtenez une solution plus favorable que celle qui vous avait été proposée par nous ou par la tierce personne mentionnée à l'alinéa précédent, nous vous indemnisons dans la limite de notre garantie des frais exposés pour l'exercice de cette action.

## III – LA GARANTIE DES DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES (option)

### Article 19 – Les sinistres\* garantis

Nous intervenons pour toute détérioration :

- portant sur l'immeuble de rapport désigné aux Conditions Particulières ou ses annexes dont le locataire a l'usage exclusif,
- imputable au locataire,
- constatée à son départ par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et celui de sortie,
- dont vous avez eu connaissance postérieurement au présent contrat,
- déclarée pendant la période de validité du contrat.

### Article 20 – Ce qui est garanti

Nous prenons en charge la réparation des détériorations immobilières imputables au locataire sur les biens dont il a la jouissance exclusive.

Ces détériorations sont constatées par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et celui de sortie. En l'absence d'état des lieux de sortie contradictoire, vous devrez faire établir à **vos frais** un constat d'huissier mentionnant les dégradations causées par le locataire.

La garantie couvre également :

- les dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion,
- la perte pécuniaire consécutive au temps matériellement nécessaire, à dire d'expert, à la remise en état des locaux.

### Article 21 – Les limites de garantie

Sont pris en charge dans la limite des plafonds de garantie mentionnés aux Conditions Particulières,

- les détériorations immobilières et les dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion à concurrence de 5 fois le montant du loyer mensuel charges comprises,
- la perte pécuniaire consécutive au temps nécessaire à la remise en état des lieux à concurrence de 2,5 fois le montant du loyer mensuel charges comprises.

Le montant du loyer et des charges retenu pour calculer ces plafonds est celui déclaré lors de la souscription du contrat, revalorisé chaque année selon les modalités prévues à l'article 36 des présentes Conditions Générales.

### Article 22 – Ce qui n'est pas garanti

- Le défaut d'entretien, l'usure normale, la vétusté, ainsi que les dommages causés aux espaces verts, aménagements extérieurs, arbres, plantations, éléments de clôture.
- Les dommages causés aux biens mobiliers et aux éléments de cuisine intégrée.
- Les dommages causés par la transformation des locaux, autorisée par vous.
- Les dégradations commises par le locataire sur les parties communes\*.
- Les dommages susceptibles d'être couverts par une police Multirisque Habitation.

## Article 23 – Ce que vous devez faire : déclarer le sinistre et nous informer du suivi

Lorsque des détériorations sont constatées lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie, vous devez sous peine de déchéance de la garantie :

- dans les 10 jours suivant l'état des lieux de sortie, adresser au locataire et à sa caution solidaire éventuelle, par lettre recommandée avec avis de réception, une sommation de régler le montant des réparations,
- dans les 50 jours suivant l'état des lieux de sortie, si le locataire n'a pas réglé le montant des réparations, nous déclarer le sinistre.

**La déchéance ne sera appliquée que si nous est en mesure d'établir que le retard de déclaration nous cause un préjudice.**

Votre déclaration de sinistre devra comporter les documents suivants :

- une déclaration écrite au moyen du formulaire prévu à cet effet, rappelant le numéro du présent contrat qui figure sur vos Conditions Particulières,
- la copie du contrat de bail,
- l'acte d'engagement de la caution éventuelle,
- la copie de l'état des lieux d'entrée et de sortie ou du procès-verbal d'huissier,
- un devis de réparation établi par une entreprise de votre choix,
- la copie de votre lettre de relance recommandée avec avis de réception sommant le locataire et la caution solidaire éventuelle de vous régler le montant des réparations,
- un mandat d'action en justice\* complété et signé de votre part.

A réception d'un dossier complet, nous missionnerons un expert si cela s'avère nécessaire au règlement du sinistre.

## Article 24 – Ce que nous devons faire : vous verser votre indemnité

Nous vous indemnisons sous déduction :

- de tous les acomptes qui vous seraient versés directement par le locataire,
- du montant du dépôt de garantie si celui-ci n'a pas déjà été déduit au titre d'une autre garantie du présent contrat,
- **d'une franchise correspondant à 2 mois de loyer, s'il n'a pas été prévu de dépôt de garantie.**

## IV – LA GARANTIE VACANCE LOCATIVE

### Article 25 – Ce qui est garanti

Nous vous garantissons les pertes pécuniaires résultant de l'absence de locataire, survenue et déclarée pendant la période de validité de la garantie, lorsque l'immeuble de rapport désigné aux Conditions Particulières n'est pas reloué au départ du locataire à la condition toutefois :

- que l'immeuble de rapport ne nécessite pas de travaux de remise en état le rendant impropre à la location,
- que vous puissiez justifier avoir entrepris des démarches actives (annonces répétées et diversifiées dans la presse, par internet, mandat confié à un administrateur de biens, affiches, inscription sur des listes, etc...) pour la recherche d'un nouveau locataire dès réception du congé du locataire en place.

**A défaut de pouvoir justifier avoir entrepris des démarches actives pour la recherche d'un nouveau locataire dès réception du congé du locataire en place la garantie ne vous sera pas acquise.**

Ces mêmes conditions seront exigées si vous confiez la gestion de votre bien à un administrateur de biens.

### Article 26 – La durée de la garantie

La garantie prend effet à l'issue d'un délai d'attente d'un mois sauf pour les studios, les T1 ou T1 bis pour lesquels il est de 2 mois à compter de la date de reprise de possession de l'immeuble de rapport garanti.

Elle est acquise pour une **durée maximale de 4 mois**.

Elle cesse à la date d'effet du bail du nouveau locataire mais ne peut en aucun cas dépasser la durée maximale de 4 mois.

## Article 27 – Le montant de la garantie

L'indemnité sera calculée sur 100% du montant du loyer, charges et taxes comprises, perçu au départ du dernier locataire.

Le cas échéant l'indemnité sera calculée au prorata temporis.

## Article 28 – Ce qui n'est pas garanti

**Sont exclues les pertes pécuniaires résultant :**

- de dégradations de l'immeuble lorsque ce dernier nécessite une remise en état complète afin de permettre la relocation,
- d'incendie et dégâts des eaux et tous autres événements garantis par un contrat d'assurance Multirisque Habitation,
- de l'état du logement si celui-ci, de votre fait, n'est pas en bon état d'usage et de réparation ou que les éléments d'équipement ne sont pas en bon état de fonctionnement,
- d'une modification importante de l'environnement postérieure à l'entrée dans les lieux du précédent locataire et qui pourrait nuire à la relocation,
- de l'occupation des lieux par des squatters,
- d'une non-relocation consécutive à une augmentation de loyer non justifiée,
- d'un non-renouvellement du bail de votre fait.

## Article 29 – La mise en œuvre des garanties

Vous devez nous déclarer le sinistre à l'assureur dans les 8 jours suivant l'expiration du délai d'attente mentionné à l'article 26.

La déclaration de sinistre devra comporter :

- copie de l'état des lieux de sortie du locataire précédent,
- copie du bail du locataire précédent,
- copie de la lettre de congé du locataire,
- date de départ du locataire,
- date à laquelle vous avez repris possession des lieux,
- copie des documents justifiant des démarches entreprises (annonces, publicité, etc...) pour la recherche d'un locataire,
- s'il y a eu une déclaration de sinistre loyers impayés et/ou détériorations immobilières : le numéro de sinistre enregistré pour ces garanties,
- si les lieux sont reloués avant la fin de la période de garantie : le bail et l'état des lieux d'entrée du nouveau locataire,
- si les lieux ne sont pas reloués avant la fin de la période de garantie : une attestation de non-relocation.

# V – DISPOSITIONS COMMUNES AUX GARANTIES

## Article 30 – Ce qui n'est pas garanti

**Sont toujours exclus les sinistres ou litiges :**

- relatifs aux immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, selon le Code de la Construction et de l'Habitation,
- provoqués intentionnellement par vous ou avec votre complicité, ainsi que ceux résultant de votre participation à un crime, délit intentionnel ou rixe sauf cas de légitime défense (Article L. 113-1 du Code des Assurances),
- résultant de la guerre étrangère, de la guerre civile, d'émeutes, de mouvements populaires, d'acte de terrorisme ou de sabotage commis dans le cadre d'actions concertées (il nous appartient alors de prouver que le sinistre résulte de l'un de ces faits (Article L. 121-8 du Code des Assurances),
- résultant de catastrophes naturelles tels que raz-de-marée, tremblements de terre, inondations, avalanches, glissements de terrain,
- causés par toute source de rayonnement ionisant hors d'une enceinte nucléaire,
- causés par des armes ou engins destinés à exploser par modification de la structure du noyau de l'atome.

## Article 31 – La subrogation\*

Nous sommes subrogés dans vos droits et actions pour récupérer à l'encontre du locataire et de la caution :

- les indemnités que nous vous avons versées au titre des différentes garanties,
- les frais et dépens.

Si la subrogation ne peut plus s'effectuer de votre fait, nous sommes déchargés de nos obligations envers vous, dans la mesure où la subrogation aurait pu s'exercer.

Toutefois, les sommes obtenues en remboursement des frais et honoraires exposés pour le règlement du litige au titre de la « garantie protection juridique » vous bénéficient par priorité pour les dépenses restées à votre charge et que vous nous justifiez. Subsidiairement, elles nous reviennent dans la limite des montants que nous avons engagés.

## Article 32 – La prescription

Toute action dérivant de ce contrat est prescrite\* par 2 ans à compter de l'événement qui y donne naissance dans les conditions prévues aux Articles L. 114-1 et L. 114-2 du Code des Assurances.

La prescription peut être interrompue à tout moment par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

# VI – LA VIE DE VOTRE CONTRAT

## Article 33 – La prise d'effet et la durée de votre contrat

Le présent contrat prend effet à la date indiquée aux Conditions Particulières sous réserve du paiement de la cotisation d'assurance et du délai de carence prévu à l'article 3-1 des présentes Conditions Générales.

Le contrat est conclu pour la durée prévue aux Conditions Particulières. Il est reconduit à chaque échéance anniversaire, avec possibilité pour vous ou nous de le résilier à cette date moyennant un préavis de 2 mois à compter de la date d'envoi de la lettre recommandée.

## Article 34 – La déclaration du risque et ses conséquences

### ■ 34.1 – À la souscription du contrat

Vous devez répondre exactement aux questions posées sur le document de souscription.

Vos déclarations sont reprises sur vos Conditions Particulières.

Pour les locataires entrés dans les lieux depuis moins de 6 mois lors de la souscription du contrat ou postérieurement à la prise d'effet du contrat, il vous appartient de recueillir les justificatifs demandés à l'article 4 et de vérifier leur solvabilité, sans notre intervention.

**Ces éléments seront vérifiés au moment du sinistre et conditionneront l'octroi de notre garantie.**

### ■ 34.2 – En cours de contrat

Vous devez nous déclarer les circonstances nouvelles qui ont pour conséquence soit d'aggraver le risque, soit d'en créer de nouveaux dans un délai de 15 jours à partir du moment où vous en avez connaissance.

Ces circonstances nouvelles peuvent, notamment, être représentées par tout incident de paiement survenu pendant le délai de carence visé à l'article 3-1 des présentes Conditions Générales.

Toutefois, en cas de changement de locataire en cours de contrat, vous n'avez pas de déclaration particulière à nous faire et le contrat se poursuit dans les mêmes conditions.

Vous devez, en revanche, vous assurer que le nouveau locataire répond bien aux conditions prévues par l'article 4 « Agrément des locataires ».

### ■ 34.3 – Sanctions

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

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

Si les conditions prévues à l'Article 3 « Agrément des locataires » ne sont pas remplies au moment de la souscription de l'adhésion ou lors de tout changement de locataire, elles auront pour conséquence de priver l'assuré de la prise en charge de tout sinistre survenant au titre de la garantie des loyers impayés.

#### ■ 34.4 – Déclaration des autres assurances

Vous devez nous déclarer les contrats souscrits ou que vous viendriez à souscrire sur tout ou partie des mêmes risques auprès d'autres sociétés d'assurances.

#### Article 35 – La cotisation

Votre cotisation est payable d'avance à notre siège social ou chez votre assureur conseil désigné aux Conditions Particulières.

A défaut de paiement d'une cotisation ou d'une fraction de cotisation dans les 10 jours de son échéance, nous pouvons – par lettre recommandée valant mise en demeure – suspendre la garantie à l'expiration d'un délai de 30 jours et résilier votre contrat 10 jours après la date de suspension.

#### Article 36 – L'indexation des montants figurant au contrat

La cotisation, le seuil d'intervention, la franchise, les plafonds de dépenses et le plafond de remboursement des honoraires du mandataire sont indexés chaque année sur l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

La modification est proportionnelle à la variation constatée entre l'indice de souscription\* et l'indice d'échéance\*. Pour chaque année civile il est fait référence à l'indice du 1<sup>er</sup> trimestre de l'année précédente.

Si l'indice n'était pas publié dans les 4 mois suivant la publication de l'indice précédent et à défaut d'accord entre vous et nous sur un nouvel indice un mois après demande par vous ou par nous, il serait remplacé par un indice établi dans les plus brefs délais par un expert désigné par le Tribunal de Grande Instance de PARIS, à notre requête et à nos frais.

#### Article 37 – La révision de la cotisation

Lorsque votre cotisation subit, à l'échéance annuelle, une majoration supérieure à la variation de l'indice, vous pouvez demander la résiliation de votre contrat dans un délai de 30 jours à compter de la réception de l'avis d'échéance.

La résiliation prend effet 1 mois après la date du récépissé de déclaration d'expédition de la lettre recommandée.

Vous restez, toutefois, redevable de la portion de cotisation due entre la date de la dernière échéance et la date de la résiliation, au tarif précédemment en vigueur.

#### Article 38 – Comment mettre fin au contrat ?

##### ■ 38.1 – Divers cas de résiliation

Le contrat peut être résilié dans les cas suivants :

###### ■ par vous et nous,

- à chaque échéance annuelle moyennant préavis\* de 2 mois,
- en cas de survenance de l'une des événements suivants :

- . changement de domicile,
- . changement de situation ou de régime matrimonial,
- . changement de profession,
- . retraite professionnelle ou cessation définitive d'activité professionnelle

lorsque le contrat a pour objet la garantie de risques en relation directe avec la situation antérieure et qui ne se retrouvent pas dans la situation nouvelle.

La résiliation du contrat ne peut intervenir que dans les 3 mois suivant la date de l'événement.

La résiliation prend effet 1 mois après que l'autre partie au contrat en a reçu notification.

###### ■ par vous,

- si nous refusons de réduire la cotisation en cas de diminution du risque ; nous devons alors vous rembourser la portion de cotisation afférente à la période pendant laquelle le risque n'a pas couru,
- si nous résilions, après sinistre, un autre de vos contrats,
- si nous majorons la cotisation.

###### ■ par nous,

- en cas de non-paiement des cotisations,
- en cas d'inexactitude ou d'omission dans la déclaration du risque à la souscription ou en cours de contrat,
- en cas d'aggravation du risque,
- après sinistre, vous avez alors le droit de résilier les autres contrats souscrits auprès de nous.

###### ■ par nous ou par l'héritier ou l'acquéreur,

en cas de transfert de propriété de la chose assurée, à la suite de votre décès ou en cas de vente du lot assuré. Sauf en cas de transfert de propriété ne portant que sur l'un des lots assurés, les garanties du présent contrat continuent de plein droit au profit de l'héritier ou de l'acquéreur sans préjudice de leur droit de résiliation ci-dessus.

##### ■ 38.2 – Modalités de résiliation

Dans les cas de résiliation entre deux échéances, la part de cotisation correspondant à la période postérieure à la résiliation vous est remboursé.

Toutefois, cette part nous est acquise à titre d'indemnité en cas de résiliation pour non-paiement de la cotisation.

Lorsque vous avez la faculté de résilier votre contrat, vous pouvez le faire à votre choix :

- soit par lettre recommandée,
- soit par déclaration faite contre récépissé à notre siège ou à celui de votre assureur conseil désigné à cet effet.

Si nous décidons de résilier le contrat, nous vous le notifions par lettre recommandée adressée à votre dernier domicile connu.

Le délai de résiliation court à compter de la date figurant sur le cachet de la Poste.

#### Article 39 – Informatique et libertés

Les données personnelles que vous nous avez communiquées sont nécessaires pour les traitements informatiques liés à la gestion de votre contrat et peuvent également être utilisées, sauf opposition de votre part, à des fins commerciales.

Elles peuvent également faire l'objet de traitements spécifiques et d'informations aux autorités compétentes dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur notamment à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Elles pourront être enregistrées à des fins de formation de notre personnel dans le cadre de la gestion de nos sinistres.

Elles pourront être utilisées par nos mandataires, nos réassureurs, nos partenaires ou organismes professionnels.

Vous pouvez à tout moment exercer vos droits d'opposition, de communication, de rectification et de suppression de vos données personnelles par courrier auprès de : DAS – Service Qualité – 34 Place de la République 72045 LE MANS CEDEX 2.

#### Article 40 – A qui s'adresser en cas de réclamation ?

En cas de difficultés dans l'application des dispositions du contrat, consultez votre assureur conseil.

Si les difficultés persistent contactez le Service Qualité de DAS qui vous aidera dans la recherche d'une solution.

En l'absence d'accord il est possible de demander l'avis du médiateur dont les coordonnées sont fournies par le Service Qualité de DAS.

#### Article 41 – L'autorité chargée du contrôle de l'assureur

L'autorité chargée du contrôle de l'assureur est :

AUTORITÉ DE CONTRÔLE DES ASSURANCES ET DES MUTUELLES – 61 rue Taitbout 75436 PARIS cedex 9.

## LE LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES DU CONTRAT

<b>Article 700 du nouveau Code de Procédure Civile, 475-1 du Code de Procédure Pénale et L. 761-1 du Code de Justice Administrative</b>	Ces textes permettent au juge de condamner une partie au procès (l'assuré ou son adversaire) au paiement d'une somme au profit de l'autre partie, en compensation des frais exposés par cette dernière lors du procès et non compris dans les dépens*. <i>Exemple : les honoraires de l'avocat.</i>
<b>Assuré</b>	Vous, la personne physique ou morale souscriptrice du présent contrat, propriétaire bailleur des locaux désignés aux Conditions Particulières, ou son mandataire.
<b>Assureur</b>	<b>DAS Assurances Mutuelles</b> Société d'assurance mutuelle à cotisations fixes RCS LE MANS 775 652 142 <b>DAS</b> Société Anonyme au capital de 60 660 096 € RCS LE MANS 442 935 227 Sièges sociaux : 34, place de la République – 72045 LE MANS CEDEX 2 Entreprises régies par le Code des Assurances Ces sociétés sont dénommées ensemble DAS, l'Assureur ou Nous dans les présentes Conditions Générales
<b>Bases juridiques certaines</b>	Le litige repose sur des bases juridiques certaines lorsque la solution résulte de l'application des textes législatifs, réglementaires ou de décisions jurisprudentielles.
<b>Cas fortuit/force majeure</b>	Événement imprévisible, irrésistible et indépendant de la volonté de l'assuré ayant pour conséquence de l'empêcher d'exécuter son obligation. <i>Exemple : une catastrophe naturelle.</i>
<b>Conflit d'intérêt</b>	Cas de conscience qui se pose à Nous lorsque, pour respecter son engagement envers un assuré, il doit défendre et faire valoir les droits de celui-ci à l'encontre de ses propres intérêts ou à l'encontre des intérêts de ceux de ses assurés en conflits. <i>Exemple : L'assureur est amené à défendre simultanément les intérêts de deux de ses assurés.</i>
<b>Délai de carence</b>	Durée pendant laquelle la garantie ne peut être mise en jeu.
<b>Dépens</b>	Frais de justice entraînés par le procès et que le gagnant peut se faire rembourser par le perdant (à moins que le tribunal n'en décide autrement). <i>Exemple : droits, taxes, redevances et émoluments perçus par les secrétariats des juridictions, honoraires des experts, ...</i>
<b>Dépôt de garantie</b>	La somme précisée au bail et verse par le locataire en garantie de ses obligations d'entretien des biens loués.
<b>Franchise</b>	Part du sinistre qui reste toujours à la charge de l'assuré.
<b>Immeuble de rapport</b>	Local et ses annexes, à usage exclusif d'habitation et/ou à usage professionnel donné en location et situé sur le territoire de la République Française. Par usage professionnel, il faut entendre les locaux dans lesquels s'exerce uniquement une profession libérale non commerciale.
<b>Incident de paiement</b>	Tout retard de paiement d'un montant égal ou supérieur à un mois de loyer charges comprises.

<b>Indice de souscription</b>	Indice en vigueur au jour de la souscription du contrat.
<b>Indice d'échéance</b>	Indice en vigueur au jour de l'échéance du contrat.
<b>Intérêt financier</b>	Seuil d'intervention au-dessous duquel l'assureur n'intervient pas.
<b>Litige</b>	Réclamation amiable ou judiciaire fait PAR ou CONTRE vous.
<b>Loyer</b>	Prix de la location, charges et taxes comprises.
<b>Mandat d'action en justice</b>	Acte par lequel l'assuré autorise l'assureur à saisir en son nom l'autorité judiciaire afin de faire valoir ses droits et d'assurer la défense de ses intérêts et spécialement d'obtenir la résiliation du bail et l'expulsion de son locataire.
<b>Mesures conservatoires</b>	Mesures destinées à conserver un droit ou un bien.
<b>Nous</b>	Désigne l'assureur dans le contrat.
<b>Parties communes</b>	Parties de l'immeuble de rapport qui ne sont pas à usage exclusif du locataire.
<b>Pertes pécuniaires</b>	Le loyer, les charges, les taxes récupérables sur le locataire et les indemnités d'occupation.
<b>Plafond de remboursement des honoraires du mandataire</b>	Ce plafond correspond au remboursement maximum effectué par Nous des honoraires réglés par l'assuré à son avocat.
<b>Préavis</b>	Le préavis correspond à la période qui s'écoule obligatoirement entre l'annonce d'une décision et sa mise en application. <i>Exemple : un préavis de 2 mois suppose donc que l'on avertisse de la décision prise au moins 2 mois avant qu'elle ne prenne effet.</i>
<b>Prescription/prescrit</b>	Perte d'un droit lorsqu'il n'a pas été exercé pendant un temps donné.
<b>Quittance subrogative</b>	Document par lequel l'assuré reconnaît que Nous lui a réglé la dette de son locataire et transfère ses droits et actions à l'encontre de celui-ci.
<b>Référé</b>	L'action en référé est une procédure judiciaire grâce à laquelle l'assuré peut, dans certaines conditions, obtenir d'un magistrat unique une décision rapide. <i>Exemple : nomination d'un expert judiciaire.</i>
<b>Revenu net mensuel</b>	Le cumul des ressources nettes mensuelles dont dispose le locataire (salaires nets, pensions, allocations, revenus divers ...).
<b>Sinistre</b>	Événement susceptible de mettre en jeu la garantie.
<b>Subrogation/subrogé</b>	Etre subrogé dans les droits et actions d'une personne c'est pouvoir exercer, en ses lieu et place, ses droits. Il s'agit donc d'une opération de substitution.
<b>Vous</b>	Désigne toutes les personnes ayant la qualité d'assuré dans le contrat sauf pour les dispositions relatives à la vie du contrat. Dans ce cas «vous » désignent la personne qui a conclu le contrat avec l'assureur.