



# Garantie des Loyers Impayés Propriétaires Groupe

## Conventions Spéciales & Conditions Générales



**SOLLY AZAR**  
ASSURANCES

Assurément différent.





# Sommaire

## CONVENTIONS SPECIALES

Définitions contractuelles .....	1
----------------------------------	---

## TITRE 1 – CONVENTIONS SPECIALES LOYERS IMPAYES

1 - Garantie des Loyers Impayés .....	2
2 - Obligations du <i>Souscripteur</i> .....	2
3 - Vérification de la solvabilité du locataire .....	2
4 - Agrément des Locataires .....	3
5 - Mesures à prendre en cas de non paiement des <i>loyers</i> ou charges.....	6
6 - Composition du dossier de sinistre .....	6
7 - Conséquences du retard dans la déclaration du sinistre à <i>l'Assureur</i> .....	6
8 - Obligations de <i>l'Assureur</i> .....	6
9 - Exclusions .....	7

## TITRE 2 – CONVENTIONS SPECIALES GARANTIES ANNEXES

1 - Garantie des détériorations immobilières .....	8
2 - Garantie du contentieux .....	9
3 - Départ prématuré du locataire.....	9
4 - Protection juridique.....	9
5 – Exclusions .....	11

## CONDITIONS GENERALES

1 - Date d'effet du contrat .....	12
2 - Durée du contrat .....	12
3 - Résiliation du contrat.....	12
4 - Exclusions générales .....	13
5 - Déclarations à faire par le <i>Souscripteur</i> .....	13
6 - Sanctions .....	13
7 - Déclarations des éléments variables par le <i>Souscripteur</i> .....	13
8 - Paiement des cotisations .....	13
9 - Modification du tarif d'assurance .....	14
10 - Déchéance .....	14
11 - Autres assurances.....	14
12 - Territorialité .....	15
13 - Subrogation.....	15
14 - Prescription.....	15
15 - Informatique & Liberté (loi du 06 janvier 1978) .....	15
16 - Examen de réclamations .....	15
17 - Autorité de contrôle .....	15

Les termes en italique sont indiqués aux définitions contractuelles



# CONVENTIONS SPECIALES

## Définitions contractuelles

### Assuré :

La personne physique ou morale, propriétaire et bailleur de locaux à usage exclusif d'habitation et/ou professionnel y compris les garages privés, places de stationnement et locaux accessoires qui sont loués à des tiers par le *Souscripteur*.

### Souscripteur :

L'Administrateur de biens possédant la carte professionnelle « Gestion Immobilière » ou le gérant d'immeuble agréé. Il doit avoir reçu un mandat de gestion de l'*Assuré*.

### Assureur :

La COMPAGNIE L'ÉQUITÉ S.A.  
Entreprise régie par le Code des Assurances  
7 Boulevard Haussmann - 75442 PARIS CEDEX 09.

### Centre de gestion :

SOLLY AZAR ASSURANCES SA.  
Côté Rive Gauche  
75 Rue Cuvier - 69452 LYON CEDEX 06.

### Dépôt de garantie :

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

### Franchise :

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

### Incident de paiement :

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

### Loyer :

Prix de la location des locaux comprenant outre le *loyer* principal, les charges et taxes récupérables sur le locataire. Il peut également s'agir des indemnités d'occupation en cas de résolution du bail.

### Revenu net global :

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

### Locataire :

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

### Locataire défaillant :

La ou les personnes physiques, titulaires du bail, qui n'ont pas payé les sommes dûes par elles au bailleur, dans les 35 jours suivant la délivrance d'un commandement de payer.

### Sinistre :

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

### Période d'indemnisation

Période commençant à la date d'exigibilité du premier terme impayé et se terminant lorsque le propriétaire est en mesure de reprendre possession des lieux après l'expulsion du *locataire* ou lorsque la dette a été remboursée. Cette période n'est pas modifiée par l'expiration, la résiliation ou la suspension du contrat survenant postérieurement au *sinistre*.

### Période probatoire :

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

# TITRE 1 – CONVENTIONS SPECIALES LOYERS IMPAYES

## 1 - GARANTIE DES LOYERS

### 1-1 Définition de la Garantie

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

### 1-2 Mise en œuvre de la garantie

La garantie est acquise pour les *sinistres* dont l'origine est postérieure à sa date de prise d'effet.

### 1-3 Début de la garantie

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

### 1-4 Fin de la garantie

La garantie prend fin automatiquement :

- à la date de départ du *locataire* pour quelque cause que ce soit,
- en cas de suspension du paiement des *loyers* par le *locataire* résultant de mesures légales ou réglementaires,
- en cas de suspension du paiement des *loyers* consécutive à des dispositions d'ordre général prises par une assemblée ou un organisme représentant les *locataires*,
- en cas de non respect par le propriétaire de ses obligations légales ou contractuelles,
- en cas de rupture de mandat de gestion initialement donné au *Souscripteur*,
- en cas d'abandon du domicile entraînant la résolution de plein droit du contrat de location, conformément à l'article 14 de la loi du 06 Juillet 1989, et ce, à défaut de personnes occupant les lieux et remplissant les conditions prévues audit article,
- dès que l'Assuré est remboursé de sa créance en principal.

### 1-5 Limitation de la garantie

L'indemnité à la charge de l'Assureur, en cas de *sinistre*, ne peut pas excéder 3 100 euros /mois ou l'équivalent proportionnel en nombre de jours.

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

## 2 - OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR

Le *Souscripteur* s'engage à :

- proposer, autant que possible, à l'ensemble des propriétaires des locaux d'habitation dont il assume la gestion locative, l'adhésion au présent contrat,
- obtenir du *locataire* toutes les garanties nécessaires sur sa solvabilité lors de la conclusion du bail.,
- inclure dans le bail une clause résolutoire pour défaut de paiement des *loyers*,
- constituer un dossier de location, **selon modèle joint en annexe**, et obtenir **les justificatifs** correspondants. Ce dossier est tenu à la disposition de l'Assureur qui pourra le consulter a posteriori,
- veiller au règlement régulier des *loyers* et des charges.

## 3 - VÉRIFICATION DE LA SOLVABILITÉ DU LOCATAIRE.

La garantie du risque d'impayé est accordée dans le cas où le *locataire* justifie, à la date de la signature du bail, d'une **solvabilité suffisante**. Cette solvabilité est contrôlée par le *Souscripteur*, sans le concours de l'Assureur.

### 3-1 Contrôle des ressources

#### Cas général

La solvabilité est acquise, lorsque le montant du *revenu net global* est **égal ou supérieur à 3 fois** le montant du *loyer*.

Si le *locataire* est titulaire d'un contrat de travail à durée déterminée, la garantie et la solvabilité sont acquises lorsque la(es) personne(s) qui se porte(nt) caution conjointe et solidaire a(ont) un *revenu net global égal ou supérieur à 3 fois* le montant du *loyer*.

### Cas particuliers

Le montant du *revenu net global* est compris **entre 2 et 3 fois** le montant du *loyer* annuel.

Dans cette hypothèse, une caution conjointe et solidaire est indispensable. Il faut aussi que le revenu net de la caution soit **égal ou supérieur à 3 fois** le montant du *loyer*.

**Si le *loyer* représente plus de 50 % du *revenu net global*, la solvabilité n'est pas acquise et la garantie de l'Assureur est inopérante.**

### Etudiants

Lorsque le *locataire* est étudiant, la garantie et la solvabilité sont acquises si la(es) personne(s) qui se porte(nt) caution conjointe et solidaire a (ont) un *revenu net global* égal ou supérieur à **3 fois** le montant du *loyer*.

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

Lorsque les lots d'un propriétaire étaient déjà assurés pour les mêmes risques par un autre *Assureur* et qu'il s'est écoulé moins de 3 mois entre la date de résiliation du précédent contrat et la date d'adhésion, la solvabilité du *locataire* est acquise de plein droit et la *période probatoire* est supprimée. Dans ce cas, l'*Assureur* considère aussi que le dossier constitué lors de la signature du bail est suffisant.

## 4 - AGRÉMENT DES LOCATAIRES

Le *Souscripteur* procède lui-même à l'agrément des *locataires* dont la solvabilité a été vérifiée selon les dispositions du § 3 ci-dessus.

La garantie de l'*Assureur* peut alors être délivrée pour les :

### 4-1 Locataires déjà en place à la date de l'adhésion à l'assurance.

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

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

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

### 4-2 Nouveaux locataires

La garantie prend effet à la date d'adhésion, sans *période probatoire*.

# Composition du dossier de location

Obtenir les justificatifs sur la solvabilité des titulaires du bail (et de la caution solidaire éventuellement) selon leur qualité :

**Cas n°1** : titulaire d'un Contrat de travail à Durée Indéterminée (C.D.I.), hors période d'essai

**Cas n°2** : titulaire d'un Contrat de travail à Durée Déterminée (C.D.D.), C.D.I. en période d'essai ou Contrat Nouvelle Embauche (C.N.E.).

**Cas n°3** : étudiant

**Cas n°4** : Travailleur Non Salarié (T.N.S) ou rémunéré à la commission

**Cas n°5** : retraités

**Cas n°6** : en place depuis plus de 12 mois, sans incident de paiement\*.

Qualité du locataire	Cas n° 1	Cas n° 2	Cas n° 3	Cas n° 4	Cas n° 5	Cas n° 6
3 derniers bulletins de salaires (réglés en France)			X	X		
Deux derniers avis d'imposition sur le revenu	X	X	X			
Allocations diverses						
Pensions						
Dernier décompte de la (des) caisse(s) de retraite	X	X	X	X		
Fiche de renseignements						
Relevé Identité Bancaire ...						
Copie d'une pièce d'identité						
Carte d'étudiant	X	X		X	X	
Attestation d'assurance Multirisque Habitation						
Caution solidaire						



Obligatoire



Facultatif



Sans Objet

CAUTION SOLIDAIRE - **Obligatoire** - lorsque :

- le *revenu net global* du *locataire* (Cas n°1- 4 & 5) est compris entre 2 et 3 fois le montant du *loyer*
- le *locataire* est dans le cas n°2
- le *locataire* est étudiant.(Cas n°3).

**Le revenu net global de la caution doit représenter au moins 3 fois le montant du loyer.**

**Nota** : La personne qui se porte caution devra remplir la même fiche de renseignements que le *locataire*, répondre aux mêmes critères de solvabilité et présenter les mêmes justificatifs que le *locataire* preneur de bail.

Sa résidence fiscale devra être située en France.

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

## MODELE DE FICHE DE RENSEIGNEMENTS SUR LE LOCATAIRE

DESIGNATION DU BIEN DONNE EN LOCATION			
N°	Rue .....		Etage .....
Code postal	Ville	Appartement <input type="checkbox"/>	Autre <input type="checkbox"/>
Date du bail	Durée		

RENSEIGNEMENTS SUR LE	LOCATAIRE	COLOCATAIRE
Nom		
Prénom		
Date de naissance		
Nationalité		
Situation de famille		
<b>Références bancaires</b>		
Banque		
N° de compte		
<b>Situation professionnelle</b>		
Employeur		
Adresse		
Profession		
Depuis quelle date ?		
<b>Ressources</b>		
Salaire mensuel <b>net</b>		
Autres revenus réguliers :		
• allocations familiales		
• allocations logement		
• R.M.I., ASSEDIC		
• B.I.C., B.N.C.		
• pension alimentaire		
• pension retraite		
• pension d'invalidité		
• .....		
Revenu <b>net global</b> *		
<b>Total mensuel net</b>		

Montant du loyer, charges comprises =	euros par mois
Montant du Dépôt de garantie prévu au bail =	euros
Date de versement =     /     /     .	

\* Le REVENU NET GLOBAL est égal au cumul des ressources au sens du Code Général des Impôts, plus les allocations diverses et pensions perçues, imposables ou non.

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

## 5 - MESURES À PRENDRE EN CAS DE NON PAIEMENT DES LOYERS OU CHARGES

En cas de retard dans le paiement des *loyers* ou charges, le *Souscripteur* doit :

- **Dans les 35 jours** suivant le premier terme impayé.

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

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

Requérir le ministère d'un huissier afin de délivrer au *Locataire défaillant* un commandement de payer, si possible à personne.

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

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

- Si la dette n'est pas complètement soldée, déclarer et transmettre le dossier de *sinistre* complet à l'*Assureur*

Après transmission du dossier à l'*Assureur*, le *Souscripteur* doit informer régulièrement des autres termes de *loyers* impayés et fournir un relevé détaillé. Il précisera aussi tout paiement fait entre ses mains postérieurement à la déclaration de *sinistre*.

## 6 - COMPOSITION DU DOSSIER DE SINISTRE

- Déclaration de *sinistre* sur papier libre ou sur imprimé fourni par l'*Assureur*.
- Dossier de location.
- Décompte détaillé des sommes dues par le *Locataire défaillant* au jour de l'envoi du dossier de *sinistre*.
- Copie des courriers de rappel et de mise en demeure.
- le(s) commandement(s) de payer.
- Mandat d'action en justice.
- Documents ou informations nécessaires à l'instruction du dossier permettant de favoriser une solution rapide du litige.

et éventuellement, tout accord amiable intervenu, **sous condition suspensive de l'Assureur**, entre le *Locataire défaillant* et le *Souscripteur* et/ou l'*Assuré*.

## 7 - CONSÉQUENCES DU RETARD DANS LA DÉCLARATION DU SINISTRE À L'ASSUREUR

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

En conséquence, si le *sinistre* est déclaré après le délai de 75 jours, le début de la *période d'indemnisation* sera reporté d'un nombre de jours équivalent à ce retard.

## 8 - OBLIGATIONS DE L'ASSUREUR

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

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

Le règlement des *loyers* et charges intervient après déduction d'éventuels acomptes versés par le *Locataire défaillant* ainsi que de la *franchise* éventuellement stipulée aux Conditions Particulières.

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

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

## **9 - EXCLUSIONS**

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

**9.1 les baux commerciaux, artisanaux et ruraux, ou les locations saisonnières,**

**9.2 les habitations louées à titre de résidences secondaires,**

**9.3 les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, selon le Code de la Construction et de l'Habitation,**

**9.4 la conséquence d'une grève généralisée sur un département ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation syndicale représentative et reconnue,**

**9.5 les baux conclus entre le propriétaire et son conjoint, ses ascendants, descendants ou collatéraux.**

## Titre 2 - CONVENTIONS SPECIALES GARANTIES ANNEXES

### OBJET DE L'ASSURANCE

La présente assurance a pour but de garantir au propriétaire :

- la réparation des **détériorations immobilières**.
- le remboursement des frais de **contentieux**.
- une indemnité en cas de **départ prématuré du locataire**.
- une **protection juridique**.

### 1 - GARANTIE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES

#### 1-1 Définition de la Garantie

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

Ces disparitions ou dégradations sont constatées par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement. A défaut d'état des lieux de sortie contradictoire, le *Souscripteur* devra faire établir un constat d'huissier.

La garantie de l'Assureur comprend également le remboursement :

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

#### 1-2 Mise en œuvre de la garantie

La garantie est acquise pour les *sinistres* dont l'origine est postérieure à sa date de prise d'effet.

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

#### 1-3 Montant de la Garantie

La garantie de l'Assureur est égale au montant des dommages avec une limite égale à :

- Dommages matériels : Montant exprimé aux Conditions Particulières en nombre de fois la valeur du *loyer* mensuel
- Perte pécuniaire : 2 fois le montant du *loyer* mensuel.

La garantie de l'Assureur intervient après épuisement du *Dépôt de garantie* ou d'un montant équivalent au maximum légal du dépôt de garantie à la date du bail. Il est fait exception à cette règle lorsque cette retenue a déjà été faite au titre du même *sinistre*.

#### 1-4 Mesures à prendre en cas de *sinistre*.

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

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

Le *Souscripteur* adresse au *locataire* (sauf départ prématuré de celui-ci sans laisser d'adresse) une sommation, par lettre recommandée avec A.R., soit d'effectuer les travaux de remise en état des lieux, soit de régler le montant des réparations. Celui-ci est déterminé par un devis établi par une entreprise choisie par le *Souscripteur*.

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

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

Si le *locataire* n'a pas effectué les réparations ou n'a pas réglé le coût correspondant, le *Souscripteur* requiert le ministère d'huissier (sauf départ prématuré de celui-ci sans laisser d'adresse) à l'effet de délivrer au *locataire* sommation de payer dans les **quarante huit heures**.

A défaut du règlement par le *locataire* dans le délai imparti au terme de la sommation de payer par huissier, le *Souscripteur* transmet immédiatement à *l'Assureur* le **dossier complet de sinistre** même si un accord amiable écrit, **sous condition suspensive de l'accord de l'Assureur**, est intervenu entre le *locataire* et *l'Assuré* ou le *Souscripteur*.

Ce dossier est constitué de la même manière que celui prévu pour l'assurance des *loyers* impayés.

### 1-5 Gestion d'un **sinistre de détériorations immobilières**

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

### 1-6 Paiement de l'indemnité

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

*L'Assureur* s'engage à indemniser *l'Assuré* dans la limite de la garantie, vétusté déduite, la vétusté étant contractuellement calculée sur la base de **6 %** l'an et appliquée à partir de la date de construction ou de réfection du lot locatif concerné.

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

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

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

## 2 - GARANTIE DU CONTENTIEUX

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

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

## 3 - DEPART PREMATURE DU LOCATAIRE.

En cas de décès ou de départ prématuré du *locataire* sans respecter les délais (départ prématuré ou à la cloche de bois), *l'Assureur* garantit le remboursement des *loyers* jusqu'à la récupération des locaux.

## 4 - PROTECTION JURIDIQUE

*L'Assureur* assume à ses frais, soit à l'amiable, soit devant toute juridiction, les diligences ou actions que *l'Assuré* devrait subir de la part du *locataire* ou serait en droit d'exercer contre le *locataire* ou sa caution en vertu du contrat de location des locaux déclarés par le *Souscripteur*.

### 4-1 CONDITIONS DE LA GARANTIE

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

- les actions doivent résulter de l'application des règles de droit et ne pas être prescrites.
- l'origine du litige doit être postérieure à la date d'effet de la garantie du lot faisant l'objet du litige,
- le litige doit être déclaré antérieurement à la date de résiliation du contrat et en tout état de cause, **avant d'engager une procédure judiciaire**.
- en matière de recours **judiciaire** seulement, le montant des intérêts en jeu doit être supérieur à **un mois** de loyer.

### 4-2 GARANTIES « LITIGES »

Quand *l'Assuré* est confronté à un **litige garanti**, *l'Assureur* s'engage :

- Après examen du dossier en cause, à conseiller *l'Assuré* sur la portée ou les conséquences de l'affaire au regard de ses droits ou de ses obligations
- Chaque fois que cela est possible, à fournir son assistance à *l'Assuré* au plan amiable, en vue d'aboutir à la solution la plus conforme à ses intérêts,
- En cas de besoin, à prendre en charge dans les conditions prévues au § 4.3 ci-après, les dépenses nécessaires à l'exercice ou à la défense des droits de *l'Assuré* devant les juridictions compétentes.

#### 4-3 FRAIS GARANTIS

Dans le cadre de la gestion du litige, *l'Assureur* garantit :

- Les frais de dossier, d'enquêtes ou de constats d'huissier, les frais et honoraires d'experts, engagés avec l'accord de *l'Assureur*,
- Les consignations destinées aux experts judiciaires et les frais et honoraires de tout auxiliaire de justice, dont l'intervention serait ordonnée par le Tribunal,
- Les frais et honoraires de l'avocat comme il est précisé au § 4.5 ci-après,

#### 4-4 MONTANT DE LA GARANTIE

La garantie financière de *l'Assureur* est limitée à un plafond de 5 000 euros par litige.

#### 4-5 LIBRE CHOIX DE L'AVOCAT

Lorsque, l'intervention d'un avocat ou d'une personne qualifiée par la législation ou la réglementation en vigueur s'avère nécessaire pour défendre, représenter ou servir les intérêts de *l'Assuré*, celui-ci dispose de la faculté de **choisir librement** cet avocat ou cette personne selon l'alternative suivante.

##### **A - *L'Assuré* confie la gestion de son dossier à l'avocat de son choix et fait l'avance des frais et honoraires fixés d'un commun accord entre eux.**

Ensuite, il obtient de *l'Assureur* le remboursement des sommes exposées dans la limite des plafonds d'assurance ci-après :

Juridiction statuant en référé, Tribunal de Police .....	305 euros T.T.C. par affaire
Toute autre Juridiction de Première instance .....	610 euros T.T.C. par affaire
Appel.....	686 euros T.T.C. par affaire
Cour de Cassation, Conseil d'état .....	1 144 euros T.T.C. par affaire
Transaction amiable ayant abouti à un protocole agréé par les parties et <i>l'Assureur</i> .....	686 euros T.T.C. par affaire

Le remboursement est effectué par *l'Assureur* sur présentation des justificatifs des sommes versées, accompagnés de la décision rendue ou du protocole de transaction signé des parties.

##### **B- Mais *l'Assuré* peut également s'en remettre à l'Avocat conseillé par l'Assureur.**

Dans ce cas, *L'Assuré* n'a pas à faire l'avance des frais et honoraires, lesquels sont réglés directement par *l'Assureur*, sans application des plafonds d'assurance ci-dessus.

En tout état de cause, *l'Assuré* ne peut pas dessaisir l'avocat choisi, sans avoir obtenu l'accord de *l'Assureur*.

#### 4-6 MISE EN OEUVRE DE LA GARANTIE.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des données du litige, *l'Assureur* met en oeuvre sa garantie dans les conditions définies ci-dessous.

Selon l'importance du dossier ou les difficultés rencontrées, *l'Assureur* fait part à *l'Assuré* de son avis sur l'opportunité de transiger, d'engager ou de poursuivre une instance judiciaire en demande comme en défense.

S'il arrive qu'un désaccord formel oppose *l'Assureur* et *l'Assuré*, notamment lorsqu'au niveau judiciaire les prétentions du *Souscripteur* apparaissent insoutenables, *l'Assureur* s'engage, sur demande de *l'Assuré*, à participer à une conciliation dans les conditions fixées par l'Article L127.3 du Code et au § 4.7 ci-après.

#### 4-7 CONCILIATION

Conformément aux dispositions de l'article L 127.4 du Code, il est entendu qu'en cas d'un désaccord entre l'Assureur et l'Assuré au sujet des mesures à prendre pour régler un différend, cette faculté peut être soumise à l'appréciation d'un conciliateur.

Le conciliateur est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme de référés.

Les frais exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à la charge de l'Assureur sous réserve que le Président du Tribunal de Grande Instance n'en décide autrement lorsque l'Assuré a mis en œuvre cette faculté dans des conditions abusives.

Si en opposition avec l'avis du conciliateur et de l'Assureur, l'Assuré engage à ses frais une procédure contentieuse et obtient une solution plus favorable, l'Assureur indemnise l'Assuré des frais exposés pour cette action, dans la limite des garanties du présent contrat.

#### 4-8 CONFLIT D'INTERETS

Conformément aux dispositions de l'article L 127.4 du Code, l'Assuré peut également faire appel à son propre avocat ou à une personne qualifiée pour l'assister, s'il survient un conflit d'intérêts entre lui-même et l'Assureur, à l'occasion de la mise en œuvre de la garantie.

Cette faculté offerte à l'Assuré est régie par les dispositions de § 4.5 des présentes.

En revanche, les cas de différends quant aux mesures à prendre pour régler le litige sont toujours résolus selon les modalités prévues au § CONCILIATION ci-dessus.

#### 4-9 EXECUTION DES DECISIONS DE JUSTICE.

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

Si la partie adverse est condamnée aux dépens de l'instance ou lorsque le Souscripteur obtient une indemnité en application des dispositions de l'Article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ou de l'Article 475.1 du Code de Procédure Pénale, le Souscripteur s'engage à en reverser le montant à l'Assureur, à concurrence des sommes exposées par ce dernier au titre de la garantie des frais de procédure.

### 5 - EXCLUSIONS

**Le présent contrat n'a pas d'effet dès lors que les frais engagés ou les dommages subis par l'Assuré sont consécutifs à des événements exclus par le contrat couvrant les loyers impayés.**

#### Exclusions spécifiques à la garantie des détériorations immobilières :

- 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 au mobilier.
- les dommages causés par la transformation des locaux autorisée par le propriétaire,
- les dommages couverts par une police multirisques habitation.

#### Exclusions spécifiques à la garantie du contentieux

- Les frais de gestion des impayés, notamment les lettres recommandées préalables à la phase contentieuse.
- les litiges dont le montant est inférieur à 230 euros.
- les dépens, amendes et frais y relatifs, les dommages et intérêts éventuellement mis à la charge de l'Assuré par le tribunal.

#### Exclusions spécifiques à la garantie de la protection juridique.

- les litiges en rapport avec le non paiement du loyer et/ou les détériorations immobilières.
- les litiges avec des tiers au contrat de location.
- les amendes et condamnations éventuelles prononcées à l'encontre du propriétaire tant en principal qu'en dommages et intérêts, astreintes de toutes natures.
- les litiges impliquant la défense des intérêts du Souscripteur ou de l'Assuré lorsque ces intérêts sont couverts par une assurance de responsabilité civile.
- les litiges résultant d'une situation conflictuelle antérieure ou d'un fait générateur antérieur à la date de prise d'effet de la garantie.

# CONDITIONS GENERALES

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

## 1 – DATE D'EFFET DU CONTRAT

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

## 2 – DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée d'un an et reconduit chaque année par tacite reconduction sauf dénonciation par le Souscripteur ou l'Assureur, dans les conditions fixées ci-après.

## 3 - RESILIATION DU CONTRAT

### 3-1 Par le Souscripteur ou par l'Assureur :

- 3-1-1 chaque année, à sa date d'échéance anniversaire, moyennant préavis de deux mois au moins,
- 3-1-2 en cas de survenance d'un des événements prévus par l'article L 113-16 du Code (changement de domicile, de situation matrimoniale, de régime matrimonial, de profession, retraite professionnelle ou cessation d'activité professionnelle) lorsque le contrat a pour objet la garantie de risques en relation directe avec la situation antérieure, qui ne se retrouvent pas dans la situation nouvelle. La demande de résiliation doit intervenir dans les trois mois qui suivent la date de l'événement ; elle prend effet un mois après notification à l'autre partie.

### 3-2 Par l'Assureur :

- 3-2-1 en cas de non-paiement des cotisations par le Souscripteur (Art. L 113-3 du Code),
- 3-2-2 en cas d'aggravation des risques (Art. L 113-4 du Code),
- 3-2-3 en cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration des risques à la souscription ou en cours du contrat (Art. L 113-9 du Code),
- 3-2-4 après *sinistre*, le Souscripteur ayant alors le droit de résilier les autres contrats souscrits par lui auprès de la Compagnie dans le délai d'un mois à compter de la notification de cette résiliation (Art. R 113-10 du Code),
- 3-2-5 en cas de liquidation ou de redressement judiciaire du Souscripteur (Art. L 113-6 du Code).

### 3.3 Par le Souscripteur :

- 3-3-1 en cas de disparition de circonstances aggravantes mentionnées dans la police, si l'Assureur refuse de réduire la cotisation en conséquence (Art. L 113-4 du Code) ; la résiliation prendra effet 30 jours après la dénonciation.
- 3-3-2 en cas de résiliation, par l'Assureur, d'un autre contrat après *sinistre* (Art. R 113-10 du Code),
- 3-3-3 en cas de modification par la Compagnie des tarifs applicables aux risques garantis.

### 3.4 Par l'assureur, l'héritier ou l'acquéreur en cas de décès de l'Assuré ou d'aliénation du lot assuré (Art. L 121-10 du Code)

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

### 3.5 Par le Souscripteur de l'administrateur autorisé par le juge commissaire ou le liquidateur :

En cas de liquidation ou de redressement judiciaire de celui-ci (Art. L 113-6 du Code).

### 3-6 De plein droit :

- 3-6-1 en cas de perte totale des locaux loués résultant d'un événement non garanti par le présent contrat (Art. L 121-9 du Code),
- 3-6-2 en cas de réquisition de l'appartement loué, dans les cas et conditions prévues par la législation en vigueur (Arts. L 160-6 et L 160-8 du Code),
- 3-6-3 en cas de retrait de l'agrément de l'Assureur (Art. L 326-12 du Code),
- 3-6-4 en cas de libération de l'appartement par le locataire.

Lorsque le Souscripteur a la faculté de demander la résiliation du contrat, il peut le faire, à son choix, soit par une déclaration faite contre récépissé au Siège Social ou chez le représentant de l'Assureur, dont l'adresse est indiquée aux Conditions Particulières, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée. La résiliation par l'Assureur doit être notifiée par lettre recommandée adressée au Souscripteur à son dernier domicile connu ou par acte extrajudiciaire. Le délai de préavis court à partir de la date figurant sur le cachet de la poste, que la résiliation émane du Souscripteur ou de l'Assureur.

## 4 – EXCLUSIONS GENERALES

Sont exclus des garanties du présent contrat :

**4-1 les frais et dommages subis par l'Assuré lorsque les obligations du Souscripteur (Titre I - articles 2 et 3) ne sont pas respectées.**

**4-2 les sinistres causés intentionnellement par la ou les personnes assurées ou avec leur complicité,**

**4-3 les sinistres occasionnés, soit par la guerre étrangère, soit par la guerre civile,**

**4-4 les sinistres causés par des tremblements de terre, éruptions volcaniques, inondations, raz-de-marée ou autres cataclysmes,**

**4-5 les dommages ou l'aggravation des dommages causés :**

**4-5-1** par des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome,

**4-5-2** par tout combustible nucléaire, produit ou déchet radioactif ou par toute autre source de rayonnements ionisants et qui engagent la responsabilité exclusive d'un exploitant d'installation nucléaire,

**4-5-3** par toute source de rayonnements ionisants (en particulier tout radio-isotope) utilisée ou destinée à être utilisée hors d'une installation nucléaire et dont l'Assuré ou toute personne dont il répond à la propriété, la garde ou l'usage.

## 5 - DECLARATIONS A FAIRE PAR LE SOUSCRIPTEUR

### 5-1 A la souscription

- la garantie est accordée sur la base des déclarations faites par le *Souscripteur* sur la proposition ou le questionnaire qui doit être rempli lors de la demande de garantie.

### 5.-2 En cours de contrat

- tout *incident de paiement* survenant pendant la *période probatoire*,

- les circonstances nouvelles qui ont pour conséquence, soit d'aggraver, soit de modifier le risque et qui rendent de ce fait caduques et inexactes les réponses faites à l'Assureur lors de la conclusion du contrat.

Cette déclaration doit être faite par lettre recommandée dans un délai de 15 jours à partir du moment où le *Souscripteur* a eu connaissance de la circonstance nouvelle. En cas d'aggravation du risque au sens de l'article L 113-4 du Code, l'Assureur a la faculté, soit de résilier le contrat soit de proposer un nouveau montant de cotisation.

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

S'il propose un nouveau tarif, le *Souscripteur* a trente jours pour répondre et donner son accord. Passé ce délai, l'Assureur peut résilier le contrat par lettre recommandée avec préavis de 10 jours.

## 6 - SANCTIONS

Toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle, toute omission ou déclaration inexacte par le *Souscripteur* entraîne, selon le cas, l'application des sanctions prévues aux articles L 113-8 ou L 113-9 du Code.

Lorsque des erreurs ou omissions du *Souscripteur* auront, par leur nature, leur importance ou leur répétition, un caractère frauduleux, l'Assureur sera en droit de récupérer les *sinistres* payés.

## 7 - DÉCLARATIONS DES ÉLÉMENTS VARIABLES PAR LE SOUSCRIPTEUR

Le *Souscripteur* doit adresser au *CENTRE DE GESTION*

### A la date d'effet du contrat

La liste des lots qu'il souhaite inclure immédiatement dans la garantie.

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

### Ultérieurement

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

- le nom du propriétaire

- le nom du *locataire*

- les références permettant l'identification du lot

- le montant du quittancement appelé.

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

A défaut de déclaration par le *Souscripteur* des éléments nécessaires au calcul de la cotisation, l'*Assureur* peut mettre en demeure le *Souscripteur* par lettre recommandée de satisfaire à cette obligation dans les 10 jours. Si passé ce délai, la déclaration n'a pas été transmise, l'*Assureur* peut mettre en recouvrement une quittance provisoire correspondant à une fois et demie le montant de la dernière prime, sans qu'il puisse résulter de ce seul fait une majoration de la prime qui serait due en définitive.

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

Lorsque l'*Assureur* aura reçu ladite déclaration, il sera procédé à la régularisation des sommes dues par le *Souscripteur*.

## 8 – PAIEMENT DES COTISATIONS

Les cotisations annuelles et leurs accessoires, dont le montant est indiqué aux Conditions particulières, ainsi que les impôts et taxes, sont payables au Siège de l'*Assureur* ou au domicile du mandataire s'il en est désigné un par lui à cet effet.

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

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

L'*Assureur* a le droit de résilier le contrat dix jours après l'expiration du délai de trente jours visé ci-dessus ; la notification de la résiliation par l'*Assureur* peut être faite au *Souscripteur*, soit dans la lettre recommandée de mise en demeure, soit par une nouvelle lettre recommandée.

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

## 9 – MODIFICATION DU TARIF D'ASSURANCE

Si, pour des raisons de caractère technique, l'*Assureur* est amené à modifier le taux de prime applicable aux risques garantis par le présent contrat, la cotisation sera modifiée en proportion, à compter de l'échéance annuelle suivante.

Le *Souscripteur* ou l'*Assuré* aura alors le droit de résilier le contrat par lettre recommandée adressée à l'*Assureur* dans les trente jours qui suivent celui où il aura eu connaissance de la majoration du tarif.

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

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

Toutefois, cette faculté de résiliation ne pourra jouer en cas de modification du tarif motivée par l'augmentation ou la création de taxe ou contribution fiscale par loi ou par décret.

## 10 - DECHEANCE

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

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

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

## 11 – AUTRES ASSURANCES

Si les risques garantis par le présent contrat sont ou viennent à être couverts par une autre assurance, le *Souscripteur* ou l'*Assuré* doit en aviser immédiatement l'*Assureur* par lettre recommandée, conformément à l'article L 121-4 du Code.

L'*Assuré* en cas de *sinistre* pourra s'adresser à l'*Assureur* de son choix.

Les dispositions du présent article ne peuvent avoir pour effet d'accorder à l'*Assuré* des droits plus étendus que ceux que le *Souscripteur* lui-même tient du contrat.

## 12 - TERRITORIALITE

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

## 13 - SUBROGATION

L'Assureur est subrogé dans les termes de l'article L 121-12 du Code jusqu'à concurrence des indemnités payées par lui au titre de la garantie, dans les droits et actions de l'Assuré contre le Locataire défaillant ainsi que contre les cautions.

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

A cet effet, l'Assuré ou le Souscripteur lui donnera bonne et valable quittance des indemnités reçues et mandat pour exercer en son nom toutes les actions qu'il tient du bail, et ce, devant toute juridiction.

## 14 - PRESCRIPTION

Toutes les actions dérivant du présent contrat sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance, dans les conditions prévues aux Arts L 114-1 et L 114-2 du Code.

La prescription peut être interrompue par une des causes originaires d'interruption de la prescription ainsi que dans les cas ci-après :

- désignation d'experts à la suite d'un *sinistre*,
- envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée par l'Assureur au Souscripteur en ce qui concerne le paiement de la cotisation ou par l'Assuré ou le Souscripteur à l'Assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité,
- citation en justice (même en référé),
- commandement ou saisie signifiés à celui que l'on veut empêcher de prescrire.

## 15 - INFORMATIQUE & LIBERTE (Loi du 06 Janvier 1978)

Le Souscripteur ou l'Assuré peut demander à l'Assureur communication et rectification de toute information le concernant, qui figurerait sur tout fichier à usage de l'Assureur, de ses mandataires, des réassureurs et des organismes professionnels, en adressant sa demande à :

L'ÉQUITÉ  
7, boulevard Haussmann  
75442 PARIS CEDEX 09

## 16 – EXAMEN DES RECLAMATIONS ET PROCEDURES DE MEDIATION

En cas de difficulté dans l'application du présent contrat, le Souscripteur ou l'Assuré consultera d'abord son interlocuteur habituel qui s'engage à traiter la réclamation le plus rapidement et le plus objectivement possible.

Si sa réponse ne le satisfait pas, le Souscripteur ou l'Assuré pourra demander l'avis d'un médiateur. Pour tout renseignement sur les conditions d'accès à ce médiateur ainsi que sur la procédure à suivre, le Souscripteur ou l'Assuré peut écrire à l'adresse suivante :

L'ÉQUITÉ  
SECTÉTARIA DU MÉDIATEUR  
7, boulevard Haussmann  
75442 PARIS CEDEX 09

## 17 – AUTORITE DE CONTROLE

L'autorité chargée du contrôle des entreprises d'assurances qui accordent les garanties prévues par le présent contrat est l'Autorité de Contrôle de Assurances et des Mutuelles (ACAM) - 61, rue Taitbout - 75009 PARIS.

AUCUNE MENTION AJOUTEE ET PORTANT RENVOI, surcharge ou dérogation aux clauses imprimées ou dactylographiées, n'est opposable aux parties si elle n'A PAS ETE VALIDEE PAR L'ASSUREUR ET LE SOUSCRIPTEUR.

Fin de texte



Entreprise régie par le Code des Assurances  
S.A. au capital de 15 569 320 EUR - RCS PARIS B 572 084 697  
Siège Social : 7, boulevard Haussmann - 75442 PARIS CEDEX 09

**Centre de Gestion Loyers Impayés :**  
Côté Rive Gauche - 75 rue Cuvier - 69452 LYON CEDEX 06  
Tél. : 04 72 41 88 88 - [loyer.production@sollyazar.com](mailto:loyer.production@sollyazar.com)

Groupe Solly Azar - SAS au capital de 200 000 € - 353 508 955 RCS Paris  
Société de courtage d'assurances - Siège social : 60 rue de la Chaussée d'Antin - 75439 Paris Cedex 09  
N° ORIAS 07 008 500 - [www.orias.fr](http://www.orias.fr)