



Garantie des Loyers Impayés Kit Bailleur® Individuel Formule 1

**Conventions Spéciales
&
Conditions Générales**



SOLLY AZAR
ASSURANCES

Assurément différent.



Sommaire

CONVENTIONS SPECIALES

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

TITRE 1 – CONVENTIONS SPECIALES LOYERS IMPAYES

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

TITRE 2 – CONVENTIONS SPECIALES GARANTIES ANNEXES

1 - Garantie des détériorations immobilières	7
2 - Garantie du contentieux	8
3 - Départ prématuré du locataire.....	8
4 - Protection juridique.....	8
5 - Exclusions	10

CONDITIONS GENERALES

1 - Date d'effet du contrat	11
2 - Durée du contrat	11
3 - Résiliation du contrat	11
4 - Exclusions générales.....	12
5 - Déclarations à faire par le <i>souscripteur</i>	12
6 - Sanctions	12
7 - Paiement des cotisations	13
8 - Modification du tarif d'assurance	13
9 - Adaptation périodique de la cotisation et des garanties	13
10 - Déchéance	13
11 - Autres assurances.....	13
12 - Territorialité	14
13 - Subrogation.....	13
14 - Prescription.....	13
15 - Informatique & Liberté (loi du 06 janvier 1978)	14
16 - Examen de réclamations	14
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. Il faut entendre par usage professionnel, les locaux loués à des professions libérales exclusivement.

Souscripteur (preneur d'assurance) :

La personne désignée sous ce nom aux conditions particulières ou toute personne qui lui serait substituée par accord des parties.

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 SAS.
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 dues 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 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 Durée de la garantie

L'Assureur garantit le remboursement des *loyers* (ou des indemnités d'occupation) depuis le début du premier terme impayé jusqu'à l'expiration du sixième mois qui suit celui au cours duquel le jugement d'expulsion a été signifié.

Cette durée ne peut en aucun cas être supérieure à 24 mois.

1-4 Limitation de la garantie

L'indemnité à la charge de l'Assureur, en cas de sinistre, ne peut pas excéder 1 950 Euros par 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.

1-5 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 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.

2 - OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR

Le Souscripteur s'engage à :

- obtenir du *locataire* toutes les garanties nécessaires sur sa solvabilité lors de la conclusion du bail.
- inclure dans le bail une clause résolutoire pour défaut de paiement des *loyers*.
- constituer un dossier de location, dans les conditions reprises dans le tableau ci-après, et obtenir les justificatifs correspondants. Ce dossier est tenu à la disposition de l'Assureur qui pourra le consulter à 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.

Cas général

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

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* annuel.

Cas particuliers

- Le montant du *revenu net global* du *locataire* 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 global* de la caution soit **égal ou supérieur à 3 fois** le montant du *loyer* annuel.
- Si le *loyer* annuel 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* annuel.

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*, mis en garantie à la date d'effet du bail

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)			✕	✕		
Deux derniers avis d'imposition sur le revenu	✕	✕	✕			
Allocations diverses						
Pensions						
Dernier décompte de la (des) caisse(s) de retraite	✕	✕	✕	✕		
Fiche de renseignements						
Relevé Identité Bancaire ...			✕			
Copie d'une pièce d'identité						
Carte d'étudiant	✕	✕		✕	✕	
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.

Un engagement de cautionnement doit être régularisé par la personne qui se porte caution solidaire (voir formulaire n° 9)

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		
Références bancaires		
Banque		
N° de compte		
Situation professionnelle		
Employeur		
Adresse		
Profession		
Depuis quelle date ?		
Ressources		
Salaire mensuel net		
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 net global*		
Total mensuel net		

Montant du <i>loyer</i> , charges comprises =	euros par mois
Montant du <i>Dépôt de garantie</i> 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** au plus tard suivant le premier terme impayé.

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

- **45 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 (copie du bail, fiche de renseignements et justificatifs de la solvabilité du *locataire*).
- 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.
- 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

Faute par le Souscripteur, ou à défaut par l'Assuré, de se conformer aux dispositions prévues à l'article 5 (sauf cas fortuit ou de force majeure), l'Assureur se réserve le droit de lui opposer la déchéance de la garantie.

8 - OBLIGATIONS DE L'ASSUREUR

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

L'Assureur verse à l'Assuré les indemnités acquises, dès le **3^e 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, 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 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 à l'*Assuré*, 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 2 290 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 l'Assureur	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 Œuvre 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 L 127-3 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 oeuvre 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 oeuvre 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'intérêts

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 Exécution des décisions 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 dépenses, 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 GÉNÉRALES

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 - 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.

8 - 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.

9 - ADAPTATION PÉRIODIQUE DE LA COTISATION ET DES GARANTIES

Les montants de garanties, les *franchises* et les cotisations varient automatiquement en fonction de la variation de l'indice de référence des *loyers* (I.R.L.)

Si une valeur de l'indice n'est pas publiée ou connue dans les sept mois suivant la publication de sa valeur précédente, une autre valeur sera déterminée dans les plus brefs délais par un expert désigné par le Tribunal de Grande Instance de Paris à la requête de l'Assureur et à ses frais.

Dès qu'il y a doublement de l'indice depuis l'origine du contrat, chaque partie dispose de la faculté de résilier le présent contrat, la résiliation prenant effet un mois après notification à l'autre partie.

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
SECRÉTARIAT 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

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