



GARANTIES DES LOYERS IMPAYÉS

Kit Bailleur® Individuel
Formule 1

Conventions Spéciales & Conditions Générales



SOŁLY AZAR
ASSURANCES

Assurément différent.

CONVENTIONS SPÉCIALES	5
Définitions contractuelles	5
TITRE 1 - CONVENTIONS SPECIALES LOYERS IMPAYES	5
1 Garantie des <i>Loyers Impayés</i>	5
2 Obligations du <i>Souscripteur</i>	6
3 Vérification de la solvabilité du <i>Locataire</i>	6
4 Agrément des <i>Locataires</i>	6
Composition du dossier de location	7
Modèle de Fiche de Renseignements sur le <i>Locataire</i>	8
5 Mesures à prendre en cas de non paiement des <i>loyers</i> ou charges	9
6 Composition du dossier de <i>sinistre</i>	9
7 Conséquences du retard dans la déclaration du <i>sinistre</i> à l' <i>Assureur</i>	9
8 Obligations de l' <i>Assureur</i>	9
9 Exclusions	9
TITRE 2 - CONVENTIONS SPECIALES GARANTIES ANNEXES	9
1 Garantie des détériorations immobilières	9
2 Garantie du contentieux	10
3 Départ prématuré du <i>Locataire</i>	10
4 Protection juridique	10
5 Exclusions	11
CONDITIONS GÉNÉRALES	12
1 Date d'effet du contrat	12
2 Durée du contrat	12
3 Résiliation du contrat	12
4 Exclusions générales	12
5 Déclarations à faire par le <i>Souscripteur</i>	12
6 Sanctions	13
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	13
13 Subrogation	13
14 Prescription	14
15 Informatique & Liberté (loi du 06 janvier 1978)	14
16 Examen des réclamations	14
17 Autorité de contrôle	14
18 Faculté de renonciation	14



CONVENTIONS SPECIALES et CONDITIONS GÉNÉRALES (Réf. E6/4166 B)

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.

Assureur :

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

Caution Solidaire :

La ou les personnes(s) physique(s) qui signe(nt) un engagement de cautionnement dans le cadre du bail régularisé par le locataire.

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*.

Litige :

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

Locataire :

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

Locataire défaillant :

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

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.

Période probatoire :

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

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.

Sinistre :

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

Concernant la garantie Protection Juridique :

- est considéré comme sinistre le refus qui est opposé à une réclamation dont l'Assuré est l'auteur ou le destinataire,
- la date du sinistre est la date du refus qui est opposé à la réclamation constitutive du sinistre,
- le fait générateur du sinistre est constitué par la survenance de tout événement ou fait constitutif d'une réclamation dont l'Assuré est l'auteur ou le destinataire."

Souscripteur (preneur d'assurance) :

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

CONVENTIONS SPECIALES

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 30 mois.

1.4 Limitation de la garantie

L'indemnité à la charge de l'Assureur, en cas de *sinistre*, ne peut pas excéder 2 300 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 l'expiration de la durée de la garantie (article 1.3)
- 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 à l'égard du *locataire*.
- en cas d'abandon du domicile ou de décès du *locataire* 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*.
- En cas de co-location, inclure dans le bail, une clause de solidarité entre les co-locataires.
- 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.

A - 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 acquise (selon le tableau de l'article 3.2)

B - Solvabilité de la caution solidaire

La solvabilité peut être obtenue par l'intervention d'une *caution solidaire*, uniquement dans les cas précisés « *caution solidaire* » dans le tableau de l'article 3.2.

La *caution solidaire* doit réunir les conditions suivantes :

- être titulaire d'un contrat à durée indéterminée hors période d'essai, ou travailleur Non Salarié (TNS) ou rémunéré à la commission ou retraité,
- avoir un *revenu net global* égal ou supérieur à 3 fois le montant du loyer annuel à garantir,
- avoir sa résidence fiscale en France,
- avoir régularisé un engagement de cautionnement.

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

3.1 Cas Particulier

Pour un *locataire* en place depuis six mois ou plus, sans *incident de paiement*, la solvabilité est considérée comme acquise.

3.2 Contrôle des ressources

Qualité du locataire	Revenu Net Global (x fois le montant du loyer à garantir)	Bail d'habitation principale	
		Loi 1989	hors Loi 1989
Contrat à Durée Indéterminée (C.D.I.) hors période d'essai, Travailleur Non Salarié (TNS), rémunéré à la commission, retraité.	3 et +	solvabilité acquise	
	entre 2 et 3	impossible	<i>caution solidaire</i>
	moins de 2	impossible	
C.D.I. en période d'essai, Contrat à Durée Déterminée (C.D.D.), Contrat Nouvelle Embauche (C.N.E), Contrat de qualification professionnelle, tous contrats précaires.	3 et +	impossible	<i>caution solidaire</i>
	entre 2 et 3	impossible	<i>caution solidaire</i>
	moins de 2	impossible	
Etudiant, apprenti.	sans objet	<i>caution solidaire</i>	
Locataire en place depuis plus de 6 mois, sans incident de paiement.	sans objet	solvabilité réputée acquise	

4 AGRÉMENT DES LOCATAIRES

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

La garantie de l'Assureur peut alors être délivrée pour le « *locataire* déjà en place » ou le « *nouveau locataire* » :

4.1 Locataires déjà en place à la date d'effet du contrat d'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 quittance 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 six derniers mois précédant la date d'effet du contrat d'assurance.

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

O	Obligatoire	F	Facultatif
---	-------------	---	------------

Selon la Qualité du <i>locataire</i> (ou de la caution solidaire)	Contrat à Durée Indéterminée hors période d'essai, Apprenti	Travailleur Non Salarié ou rémunéré à la commission	Retraité	Etudiant	Contrat à Durée Déterminée, Contrat à Durée Indéterminée en période d'essai, C.N.E, Contrat de qualification, tous contrats précaires	<i>Locataire</i> en place depuis plus de 6 mois, sans incident de paiement
3 derniers bulletins de salaires (réglés en France)	O		F		O	F
2 derniers avis d'imposition sur le revenu		O	O			F
Contrat de travail ou attestation employeur datant de moins d'un mois	O				O	
Allocations et pensions diverses	O	O	O	F	O	F
Dernier décompte de la (des) caisse(s) de retraite (retraité depuis moins de 2 ans)			O			F
Fiche de renseignements	O	O	O	O	O	F
Relevé Identité Bancaire ou Postal	O	O	O	F	O	F
Copie d'une pièce d'identité	O	O	O	O	O	F
Carte d'étudiant				O		F
Attestation d'assurance Multirisque Habitation	O	O	O	O	O	F

MODELE DE FICHE DE RENSEIGNEMENTS

DESIGNATION DU BIEN DONNE EN LOCATION

N° Rue Etage

Code postal Ville Appartement ☐ Autre ☐

Date du bail Durée

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

Montant du *loyer*, charges comprises = _____ € par mois

Montant du *Dépôt de garantie* prévu au bail = _____ €

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.

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 quittance 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 œuvre 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*, de toutes aides au logement 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.

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 et aux éléments d'équipement qui peuvent être enlevés ou démontés sans les détériorer ou sans détériorer leur support**.

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 la constatation, au sens de l'article 1-1 du Titre 2, est établie pendant la période de validité du contrat.

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 ou du constat d'huissier.

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 ou du constat d'huissier, 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 Police305 euros T.T.C. par affaire
Toute autre Juridiction
de Première instance610 euros T.T.C. par affaire
Appel686 euros T.T.C. par affaire
Cour de Cassation, Conseil d'état1 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 sur demande écrite de sa part.

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 des assurances 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'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 ou 800.2 du Code de Procédure Pénale et de l'article L 761.1 du Code de la Justice Administrative ou de toute autre condamnation de même nature, 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 la garantie 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 et aux éléments d'équipement qui peuvent être enlevés ou démontés sans les détériorer ou sans détériorer leur support.
- > les dommages causés par la transformation des locaux autorisée par le propriétaire.
- > les frais ou les dommages lorsque les conditions des articles 2 (obligations du Souscripteur), 3 (vérification de la solvabilité du locataire) et 4 (agrément des locataires) du Titre 1 ne sont pas réunies.
- > les dommages couverts par un contrat 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.
- > le principal, les frais et intérêts, les dommages et intérêts, les astreintes, les amendes pénales, fiscales ou civiles ou assimilées, les dépens au sens des dispositions des articles 695 du Nouveau Code de Procédure Civile, tout honoraire ou émolument de tout auxiliaire de justice dont le montant serait fixé en fonction du résultat obtenu ou les honoraires d'huissier calculés au titre des articles 10 et 16 du Décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996.
- > 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.
- > les frais engagés à la seule initiative du souscripteur et/ou sans un accord préalable de l'assureur, sauf s'il peut justifier d'une urgence à les avoir engagés.

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),

3.3 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

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

- > **4.1 les baux commerciaux, artisanaux et ruraux, ou les locations saisonnières,**
- > **4.2 les habitations louées à titre de résidences secondaires,**
- > **4.3 les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, selon le Code de la Construction et de l'Habitation,**
- > **4.4 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,**
- > **4.5 les baux conclus entre le propriétaire et son conjoint, ses ascendants, descendants ou collatéraux.**
- > **4.6 les frais et dommages subis par l'Assuré lorsque les obligations du Souscripteur (Titre I - articles 2 et 3) ne sont pas respectées.**
- > **4.7 les sinistres causés intentionnellement par la ou les personnes assurées ou avec leur complicité,**
- > **4.8 les sinistres occasionnés, soit par la guerre étrangère, soit par la guerre civile, émeutes ou mouvements populaires, actes de terrorisme ou de sabotage,**
- > **4.9 les sinistres causés par des tremblements de terre, éruptions volcaniques, inondations, raz-de-marée ou autres cataclysmes,**
- > **4.10 les dommages ou l'aggravation des dommages causés :**
 - 4.10.1 par des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome,**
 - 4.10.2 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,**
 - 4.10.3 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 inexacts 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

Adressez-vous en priorité à votre interlocuteur habituel. Nous nous engageons à traiter votre réclamation dans les meilleurs délais et le plus objectivement possible.

En cas de désaccord, ou de non réponse, suite à votre première demande, vous pouvez adresser une réclamation en reproduisant les références du dossier, par courrier exclusivement accompagné de la copie des pièces se rapportant à votre dossier, en exposant précisément vos attentes au service ci-après :

L'ÉQUITÉ
Cellule Qualité
7, boulevard Haussmann
75442 Paris Cedex 09

Dans le cas du maintien de votre demande, vous pouvez faire appel à :

Monsieur le Médiateur de Generali France
Dossier à adresser au Secrétariat du Médiateur
7/9, 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 Prudentiel
(ACP)
61, rue Taitbout
75436 PARIS Cedex 09

18 FACULTÉ DE RENONCIATION

Conformément à l'article L 112-9 du Code des assurances :

Toute personne physique qui fait l'objet d'un démarchage à son domicile, à sa résidence ou à son lieu de travail, même à sa demande, et qui signe dans ce cadre une proposition d'assurance ou un contrat à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale ou professionnelle, a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception pendant le délai de quatorze jours calendaires révolus à compter du jour de la conclusion du contrat, sans avoir à justifier de motifs ni à supporter de pénalité.

La lettre recommandée avec demande d'avis de réception - voir modèle ci-dessous - doit être adressée à l'assureur conseil dont dépend le contrat ou au Siège Social de la Compagnie.

Toute lettre recommandée adressée à une entité juridique autre sera dépourvue de tout effet.

AUCUNE MENTION AJOUTEE ET PORTANT RENVOI, SURCHARGE OU DEROGATION AUX CLAUSES IMPRIMEES OU DACTYLOGRAPHIEES, N'EST OPPOSABLE AUX PARTIES SI ELLE N'A PAS ETE VALIDEE PAR L'ASSUREUR ET LE SOUSCRIPTEUR.

Modèle de lettre :

Coordonnées du Souscripteur

Nom Prénom : _____

Adresse : _____

Commune : _____

Code Postal : _____

Contrat d'assurance n°

Date de souscription :/...../.....

Montant de la prime réglée : _____ €

Madame, Monsieur,

Conformément aux dispositions de l'article L 112-9 du Code des Assurances, j'entends par la présente renoncer à la police d'assurance n° que j'ai souscrite en date du/...../.....

Je souhaite donc que le contrat précité soit résilié à compter de la date de réception de la présente.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma respectueuse considération.

Signature

**Adresse où envoyer la renonciation
par lettre recommandée**

Le/...../.....



L'ÉQUITÉ
assurances

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 :

SOLLY AZAR Assurances - 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