

ASSURANCE DES GARANTIES LOCATIVES

CONDITIONS GÉNÉRALES AXA / INSURED 35%



Table des matières

Table des matières	2
Définitions contractuelles.....	4
Dispositions spéciales	5
1 Article 1 - Garantie des Loyers	5
1.1 Définition de la garantie.....	5
1.1.1 Loyers charges et Taxes	5
1.1.2 Extension de garantie : Départ Présumé du Locataire	5
1.2 Mise en œuvre de la garantie.....	5
1.3 Durée de la garantie	5
1.4 Limitation de la garantie et Franchise	6
1.5 Etendue de la garantie	6
1.6 Obligations du Souscripteur.....	6
1.6.1 Vérification de la solvabilité du Locataire.....	6
1.6.2 Agrément des Locataires	6
1.7 Gestion et règlements des Sinistres Loyers impayés.....	7
1.7.1 Mesures à prendre en cas de non-paiement des Loyers ou charges	7
1.7.2 Procédure à suivre par le Souscripteur en cas de Départ Présumé du Locataire	7
1.7.3 Composition du dossier de Sinistre	8
1.7.4 Conséquences du retard dans la déclaration du Sinistre à l'Assureur	8
1.7.5 Obligations de l'Assureur – Paiement de l'indemnité.....	8
1.8 Exclusions spécifiques à la garantie des Loyers impayés	8
2 Article 2 - Garantie des détériorations immobilières.....	9
2.1 Définition de la garantie.....	9
2.2 Extension de la garantie.....	9
2.3 Montant de la garantie.....	9
2.4 Franchise.....	9
2.5 Mesures à prendre en cas de Sinistre	9
2.6 Obligations du Souscripteur / Constitution du dossier Sinistre	9
2.7 Obligations de l'Assureur – paiement de l'indemnité.....	10
2.8 Exclusions spécifiques à la garantie des détériorations immobilières	10
3 Article 3 - Garantie du contentieux	10
3.1 Objet de la garantie	10
3.2 Exclusions spécifiques à la garantie du contentieux.....	11
3.3 Plafond de garantie	11
4 Article 4 - Garantie Protection	11
4.1 Définitions.....	11
4.2 Objet de la Garantie.....	11
4.3 Conditions et modalité d'intervention.....	11
4.4 Déclaration du conflit et information de l'Assureur.....	12
4.5 Analyse du conflit et décision sur les suites à donner.....	12
4.6 Intervention d'un avocat.....	12
4.7 Frais et honoraires pris en charge.....	12
4.8 Exclusions spécifiques	14
4.9 Subrogation	14
5 Article 5 - Garantie vacance locative.....	14
5.1 Définition de la garantie.....	14
5.2 Condition d'octroi de la garantie	14
5.3 Plafond de la garantie	14
5.4 Franchise.....	14
5.5 Période probatoire	14
5.6 Mesures à prendre en cas de Sinistre	14
5.7 Déclaration des Sinistres	14
5.8 Dossier Sinistre	14
5.9 Obligations de l'Assureur – paiement de l'indemnité.....	15
5.10 Exclusions spécifiques à la garantie « vacance locative »	15

6	Article 6 - Exclusions communes aux garanties	15
	Dispositions Générales	16
7	Article 7 - Obligation du Souscripteur	16
8	Article 8 - Etude de solvabilité du Locataire / Constitution du dossier de location	16
8.1	Nouveau Locataire	16
8.2	Reprise de lots précédemment garantis par un autre Assureur	18
8.3	Reprise de lots non précédemment garantis par un autre Assureur ou garantis en GRL.....	18
	Vie du contrat	19
9	Article 9 - Effet et durée du contrat	19
9.1	Effet et durée du contrat	19
9.2	Résiliation du contrat	19
10	Article 10 - Prise d'effet et durée de l'adhésion et des garanties	20
10.1	Prise d'effet et durée de l'adhésion.....	20
10.2	Résiliation de l'adhésion.....	20
10.3	Prise d'effet et durée des garanties.....	20
10.4	Conséquences d'une résiliation quant aux cotisations dues :	21
11	Article 11 - Exclusions Générales	21
12	Article 12 - Autres dispositions relatives à la vie du contrat	21
12.1	Déclaration à l'Assureur concernant le risque.....	21
12.2	Sanctions.....	21
12.3	Déclarations des éléments variables :	22
12.4	Autres assurances.....	22
13	Article 13 - Information de l'Assuré	22
14	Article 14 - Cotisations	22
14.1	Mode calcul.....	22
14.2	Modification du Tarif d'assurance	22
14.3	Païement de la cotisation.....	22
14.4	Conséquences de non paiement de la cotisation	23
15	Article 15 - Territorialité	23
16	Article 16 - Subrogation	23
17	Article 17 - Déchéance	23
18	Article 18 - Prescription	23
19	Article 19 - Informations, conseils et réclamations	23
20	Article 20 - Informatique et liberté	23
	ANNEXE : Tableau des pièces justificatives	24

Le contrat est constitué :

- par les présentes Conditions Générales,
- par les Conditions Particulières qui adaptent et complètent les Conditions Générales.

Il est régi par le Code des assurances. L'autorité de contrôle de l'Assureur est l'ACP (Autorité de contrôle prudentiel) située au 61 rue Taitbout, 75136 Paris cedex 09.

Aucun rajout, renvoi, surcharge ou dérogation non approuvé ne saurait être opposable aux parties.

Définitions contractuelles

Assuré

Le Propriétaire d'un local destiné à la location ayant donné mandat au Souscripteur pour la gestion locative, la location et la relocation et désigné comme tel par le Souscripteur.

Souscripteur

L'administrateur de bien, possédant la carte professionnelle "gestion immobilière", qui souscrit le contrat pour le compte des Propriétaires bailleurs dont il a reçu un mandat pour gérer le bien immobilier et toucher les indemnités d'assurance.

Assureur

AXA France IARD, Société Anonyme, au capital de 214 799 030 €, dont le Siège social est 313, Terrasses de l'Arche, 92727 NANTERRE cedex, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 722 057 460 R.C.S.

Courtier Gestionnaire

INSURED SERVICES, 12 rue St Antoine du T- 31000 TOULOUSE, ORIAS- RCS TOULOUSE 793 993 890, représenté par Christophe LADAGNOUS.

Départ prématuré

Départ du Locataire sans respecter le délai de préavis suite à expulsion du Locataire, réduction légale du délai de préavis, départ furtif ou décès du Locataire.

Dépôt de garantie

Somme prévue par le bail pour garantir l'exécution des obligations du Locataire et remise au Souscripteur du présent contrat.

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.

Indemnité d'occupation

Indemnités fixées par le juge, en compensation des Loyers, après acquisition de la clause résolutoire.

Locataire

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

Locataire défaillant

Le Locataire qui n'a pas payé, les sommes dues par lui au bailleur au plus tard le quinze du mois qui suivent leur échéance.

Locaux assurés

Locaux à usage d'habitation principale et/ou professionnel (à usage de profession libérale uniquement), y compris les garages privés, places de stationnement et locaux accessoires au logement, mis à disposition du Locataire désignés sur le bulletin d'adhésion.

Loyer

Prix de 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 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.

Plafond global de garantie

Cumul des indemnités réglées au titre d'un seul et même Sinistre dont le montant par Sinistre et par lot est fixé dans les conditions particulières.

Le premier terme impayé

Le premier terme impayé est le premier mois de loyer, charges et taxes quittancé, qui ne sont pas intégralement payé par le locataire avant le dernier jour du mois de son échéance.

Propriétaire

Personne titulaire d'un droit de propriété, d'un usufruit ou qui représente des personnes titulaires d'un de ces deux droits sur le bien immobilier objet de la garantie.

Revenu net global

Cumul des ressources nettes annuelles dont disposent les titulaires du bail au sens du Code Général des Impôts, ainsi que les allocations diverses et pensions perçues – imposables ou non. Les ressources prises en compte doivent avoir un caractère régulier et permanent tel que décrit à l'article 8.

Sinistre

Événement survenant postérieurement à la date de prise d'effet du contrat et pouvant faire jouer la garantie de l'Assureur. **Tous Sinistres successifs concernant un même lot ou un même Locataire constituent un seul Sinistre, même s'ils font l'objet de différentes déclarations. Seront notamment considérés comme un seul Sinistre pour l'appréciation du Plafond Global de Garantie, les Sinistres mettant en jeu successivement plusieurs garanties du présent contrat.**

Dispositions spéciales

1 Article I - Garantie des Loyers

1.1 Définition de la garantie

1.1.1 Loyers charges et Taxes

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement :

- Des Loyers, charges et taxes prévus au bail et non payés par le Locataire défaillant,
- Des Indemnités d'occupations dues par le Locataire défaillant, dans la limite du Loyer fixé au bail.

1.1.2 Extension de garantie : Départ Prématgré du Locataire

En cas de Départ Prématgré ou de décès du Locataire, l'Assureur garantit le remboursement de la part de préavis non effectuée et non réglée des Loyers.

L'Assuré est déchu de la garantie "Départ Prématgré" lorsqu'il a autorisé le Locataire à ne pas respecter le délai de préavis, sauf accord préalable de l'Assureur. La garantie cesse à la date de signature d'un nouveau bail.

L'indemnisation due au titre des garanties 1.1.1 et 1.1.2 s'effectuera sur la base du quittancement ayant servi de base au calcul de la prime.

1.2 Mise en œuvre de la garantie

La garantie est acquise au plus tôt à la date de prise d'effet de l'adhésion, ou de mise en place du Locataire si elle intervient postérieurement à l'adhésion, sous réserve des dispositions mentionnées à l'article 1-6-2 ci-dessous, et pour les Sinistres dont l'origine est postérieure à la date de prise d'effet de l'adhésion.

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 de la Période d'indemnisation,
- lorsque le Locataire quitte définitivement les lieux loués pour quelque cause que ce soit,
- lorsque la dette en principal et frais aura été intégralement remboursée à l'Assuré,
- lorsque le Souscripteur se verra retirer le mandat de gestion qui lui avait été consenti par l'Assuré,
- lorsqu'une mesure légale ou réglementaire autorise le Locataire à ne plus s'acquitter des Loyers,
- lorsque le Propriétaire ou le Souscripteur refusera de faire jouer la clause résolutoire du bail en cas de non-paiement des Loyers par le Locataire,
- lorsque le Plafond Global de Garantie mentionné aux conditions particulières est atteint.

1.4 Limitation de la garantie et Franchise

Pour l'ensemble des garanties définies à l'article 1.1.1 l'indemnité due par l'Assureur, par Sinistre et par Locataire, est limitée au montant fixé **aux conditions particulières, sans limitation de durée concernant la garantie Loyers Impayés.** La garantie des Loyers impayés est sans Franchise, **sauf mention aux conditions particulières.**

1.5 Etendue de la garantie

Le Sinistre devra intervenir pendant la période de validité du présent contrat sous réserve de l'application de clauses plus restrictives édictées dans les présentes conditions générales.

Dès lors qu'un Sinistre n'aura pas été intégralement remboursé par le Locataire, ce Sinistre et tous les termes de Loyers impayés postérieurement seront considérés comme un Sinistre unique.

Tout règlement opéré par le Locataire sera imputé sur les Loyers les plus anciens restés impayés.

1.6 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 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.

1.6.1 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 selon les conditions et modalités prévues aux articles 1-6-2 et 8 ci-dessous.

1.6.2 Agrément des Locataires

Le Souscripteur procède lui-même à l'agrément des Locataires dont la solvabilité a été vérifiée.

1.6.2.1 Locataires déjà en place à la date de l'adhésion à l'assurance

Lots non assurés précédemment :

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 3 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 6 derniers mois précédant la date de l'adhésion.

Lots assurés précédemment en GLI :

Lorsque les lots d'un Propriétaire étaient déjà assurés pour les mêmes risques par un autre Assureur dans le cadre d'un contrat GLI, et qu'il s'est écoulé moins de 3 mois entre la date d'effet de la 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.

Les lots qui étaient précédemment assurés dans le cadre du dispositif GRL® (Garantie des Risques Locatifs) rentrent dans le cadre du 1.6.2.2.

1.6.2.2 Nouveaux Locataires ou Locataires précédemment assurés dans le cadre du dispositif GRL® (Garantie des Risques Locatifs)

La garantie prend effet à la date d'adhésion, sans période probatoire, sous réserve de l'agrément du locataire.

Documents à solliciter du nouveau Locataire

a. Documents exigés de tous les Locataires

- Les renseignements suivants : les noms, prénom(s), du Locataire, date et lieu de naissance, nationalité, profession, situation de famille, dernière adresse, coordonnées bancaires. Les mêmes informations devront être communiquées pour son conjoint, son concubin, son partenaire s'il a conclu un pacte civil de solidarité, son (ses) colocataire(s).
- Une copie de la pièce d'identité du Locataire.
- Une attestation d'assurance multirisque habitation.
- Un relevé d'identité bancaire
- Le contrat de bail comprenant une clause résolutoire de plein droit et une clause de solidarité

- b. Autres documents
- Pour les salariés
 - Bulletins de salaires des trois derniers mois du Locataire et de son conjoint ou concubin ou partenaire, s'il a conclu un pacte civil de solidarité ou du (ou des) colocataire(s).
 - Nom, adresse et numéro de téléphone de son employeur
 - Attestation d'emploi datant de moins de trente jours à la date de signature du bail, établi par l'employeur ou par un de ses représentants, ayant la capacité juridique d'attester et précisant que le Locataire est titulaire d'un contrat à durée indéterminée, qu'il n'est ni en période d'essai, ni en période de préavis ainsi que le montant de son salaire net annuel et sa date d'embauche ; à défaut, son contrat de travail
 - Pour les retraités
 - Dernier bulletin de pension du trimestre précédant immédiatement la date de signature du bail ;
 - Dernier avis d'imposition sur le revenu, du ou des Locataires, précédant la signature du bail, accompagnés du relevé d'informations sur la caisse de retraite à laquelle le Locataire est affilié.
 - Pour les non-salariés et les salariés rémunérés à la commission
 - Extrait K-bis de la société, copie de la carte professionnelle ou l'avis d'inscription au répertoire des métiers ou au registre du commerce ;
 - Les deux derniers avis d'imposition sur le revenu.

En cas de Sinistre, si le Souscripteur ou l'Assuré produit un dossier incomplet, la garantie du contrat ne sera pas acquise à l'Assuré.

Vérification de la solvabilité du Locataire au moment de la prise d'effet du bail

Le Souscripteur ou l'Assuré doit vérifier que la charge financière représentée par le Loyer mensuel charges et taxes comprises n'excède pas le taux d'effort tel que décrit à l'article 8.

Si le montant du Loyer mensuel charges et taxes comprises excède le taux d'effort tel que décrit à l'article 8, **les conditions de solvabilité ne sont pas acquises.**

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

En cas de Sinistre, si la solvabilité du Locataire apprécié par l'Assuré ou le Souscripteur est insuffisante, la garantie du contrat ne sera pas acquise à l'Assuré.

1.7 Gestion et règlements des Sinistres Loyers impayés

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

1.7.1 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 ou l'Assuré doit :

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

Adresser une lettre recommandée avec accusé de réception mettant en demeure le Locataire défaillant de payer le montant du quittancement émis sous huitaine, en rappelant la clause résolutoire insérée au bail.

- **60 jours plus tard** après le premier terme impayé :

Requérir le ministère d'un huissier de justice afin de délivrer au Locataire un commandement de payer, visant la clause résolutoire, si possible à personne. Cet acte doit être délivré en acte isolé. Il détaillera la dette depuis le Premier Terme Impayé. Une sommation de payer devra être délivrée aux cautions éventuelles, au plus tard, dans les quinze jours qui suivent la délivrance du commandement de payer au Locataire. Les frais d'huissier sont pris en charge par l'Assureur.

- **75 jours au plus tard** après le premier terme 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 ou l'Assuré doit informer régulièrement l'Assureur 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.

Dans le cas d'un départ prématuré du locataire, la délivrance d'un commandement de payer n'est pas exigée. La déclaration du sinistre devra intervenir dans les 35 jours suivant le départ du locataire, qui est exclusivement débiteur d'une dette locative.

1.7.2 Procédure à suivre par le Souscripteur en cas de Départ Prématuré du Locataire

Le Souscripteur devra déclarer le Sinistre dans les cinq jours ouvrés à compter de la date de fin de préavis qui aurait dû être appliqué au Locataire ou à compter de la signature d'un nouveau bail. Dans ce dernier cas, le Souscripteur devra envoyer au Centre de Gestion une copie du nouveau bail.

1.7.3 Composition du dossier de Sinistre

Le dossier de Sinistre est considéré comme complet lorsqu'il comporte :

- Déclaration de Sinistre sur papier libre ou sur imprimé fourni par l'Assureur
- Dossier de location à savoir la copie du dossier constitué lors du choix du Locataire (fiche individuelle, justificatifs de revenus)
- Décompte détaillé des sommes dues par le Locataire au jour de l'envoi du dossier de Sinistre
- Copie des courriers de rappel et de mise en demeure.
- Le commandement de payer et éventuellement sa signification à la Caution
- Eventuellement l'acte de caution
- Documents ou informations nécessaires à l'instruction du dossier permettant de favoriser une solution rapide du litige
- La copie du contrat de bail comprenant la clause résolutoire
- La copie du mandat de gestion en cours
- La copie du bulletin d'adhésion sauf cas de rapatriement de portefeuille sans signature de nouveau bulletin
- Tous éléments nécessaires à l'instruction du dossier Sinistre par le Centre de gestion. (Coordonnées bancaires)
- En cas de Départ Prématuroé le nouveau bail dès sa conclusion
- Et, éventuellement, tout accord amiable intervenu **sous condition suspensive de l'Assureur**, entre le Locataire défaillant et le Souscripteur et/ou l'Assuré.

Il pourra être opposé une déchéance des garanties à l'administrateur de biens en cas de non production des pièces mentionnées ci-dessus.

1.7.4 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 dossier de Sinistre complet est envoyé entre le **75^{ème} jours et le 179^{ème} jours**, la part d'indemnisation correspondant au nombre de jours de retard sera déduite de l'indemnisation globale.

En cas de déclaration de Sinistre au-delà de 180 jours suivant le Premier Terme Impayé, il sera appliqué une déchéance des garanties.

1.7.5 Obligations de l'Assureur – Paiement de l'indemnité

Quand les obligations du Souscripteur/de l'Assuré ont été remplies et que le Sinistre est déclaré, l'Assureur met en œuvre sa garantie.

L'Assureur verse à l'Assuré, par l'intermédiaire du Courtier Gestionnaire, les indemnités acquises dès le **4^{ème} mois suivant le Premier Terme Impayé ou au terme des 2 mois suivant la date de délivrance du commandement de payer.**

Le règlement des Loyers et charges intervient après déduction d'éventuels acomptes versés par le Locataire défaillant.

En ce qui concerne les règlements suivants, l'Assureur s'engage à indemniser l'Assuré par l'intermédiaire du Courtier Gestionnaire, au terme du mois suivant chaque réactualisation. Le Dépôt de Garantie ou la Franchise seront déduits de la dernière quittance.

Le Souscripteur devra informer le centre de gestion de tout règlement effectué par le Locataire défaillant. Ces sommes viendront en déduction de celles qui devront être versées par l'Assureur au titre de l'indemnisation du Sinistre.

Si le Locataire procède au règlement de l'intégralité de sa dette, les sommes versées par l'Assureur au titre des Loyers impayés devront lui être intégralement remboursées.

Tout accord amiable conclu en dehors de l'Assureur lui sera inopposable.

Le Courtier Gestionnaire se réserve la possibilité de faire appel à son réseau d'intervenants judiciaires pour la conduite de toutes actions juridiques.

1.8 Exclusions spécifiques à la garantie des Loyers impayés

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

- 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,
- les baux conclus entre le Propriétaire et son conjoint, ses ascendants, descendants ou collatéraux,
- Les lots pour lesquels l'Assuré ne serait pas titulaire d'un mandat de gérance en cours de validité,
- Les conséquences de dommages résultant d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât des eaux, d'un vol, de catastrophes naturelles ou de tout dommage portant atteinte à la jouissance des locaux par le Locataire,
- Les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non-versement ou de la non-restitution des fonds, espèces ou valeurs reçues par le Propriétaire.

La garantie n'est pas accordée :

- 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 non paiement des Loyers si le bien est impropre à sa destination

- en cas de non-paiement des Loyers par un Locataire qui aurait un Incident de Paiement ou un Sinistre en cours lors de l'adhésion,
- en cas de non paiement des Loyers par un Locataire qui bénéficierait d'un dispositif de type LOCA-PASS ou CIL PASS assistance,
- en cas de non paiement des Loyers par un Locataire qui présenterait une saisie arrêt sur salaire de quelque nature qu'elle soit,
- en cas de non-paiement des Loyers dont le montant mensuel excède 3.100 euros, charges et taxes comprises.

2 Article 2 - Garantie des détériorations immobilières

Cette garantie n'est accordée que si mention en est faite dans les conditions particulières.

2.1 Définition de la garantie

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des frais de réparation consécutifs à toutes dégradations, destructions, altérations perpétrées par le Locataire, sur les biens immobiliers faisant l'objet de l'engagement de location et sur les équipements, réputés immobiliers par destination, 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.

A défaut de pouvoir présenter un constat des lieux opposable au Locataire, l'Assuré sera déchu de tout droit à indemnisation au titre de la garantie Détériorations Immobilières.

2.2 Extension de la garantie

L'Assuré sera indemnisé des pertes pécuniaires qu'il a subies consécutivement à une détérioration immobilière garantie au titre du présent contrat dans la limite du temps nécessaire à la remise en état du logement à dire d'expert.

1. L'indemnisation sera basée sur le montant du Loyer du précédent Locataire hors charges et hors taxes et ne pourra dépasser deux mois de Loyer hors charges et hors taxes.
2. Le Souscripteur et l'Assuré s'obligent à faire preuve de diligence et à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires afin que les travaux soient effectués dans les plus brefs délais.

2.3 Montant de la garantie

L'indemnité par Sinistre et par Locataire versée par l'Assureur via le Courtier gestionnaire ne pourra excéder **le montant figurant aux conditions particulières**.

2.4 Franchise

Pour chaque Sinistre la garantie n'interviendra qu'après épuisement du montant du Dépôt de Garantie ou à défaut d'un montant équivalent à **un mois de Loyer**.

2.5 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 :

- **Au plus tard dans les 30 jours suivant l'état des lieux de sortie**

Le Souscripteur/l'Assuré adresse au Locataire une sommation, par lettre recommandée avec accusé de réception, de régler le montant des réparations et en adresse une copie à l'éventuelle caution. Ce montant est déterminé par un devis établi par une entreprise choisie par l'Assuré.

- **Dans les 20 jours suivant la sommation amiable**

A défaut du règlement par le Locataire ou à défaut d'exécution de l'accord amiable, le Souscripteur transmet immédiatement à l'Assureur le dossier complet de Sinistre.

Si le Souscripteur ne connaît pas la nouvelle adresse du Locataire, il devra déclarer le Sinistre au centre de gestion dans les **50 jours à compter de l'état des lieux de sortie**.

En cas de Départ Présumé du Locataire sans laisser d'adresse connue, le Souscripteur adressera au centre de gestion une déclaration de Sinistre dans les **50 jours** qui suivent la date à laquelle il a pu constater les dommages.

2.6 Obligations du Souscripteur / Constitution du dossier Sinistre

Lors de la déclaration de Sinistre, le Souscripteur devra envoyer au centre de gestion un dossier Sinistre complet comprenant :

- un courrier valant déclaration de Sinistre et mentionnant notamment le numéro de contrat, les noms, prénoms, état civil et adresse du (des) Propriétaire(s) Assuré(s) et du (des) Locataire(s),
- copie du mandat de gestion en cours,
- le dossier qu'il a constitué lors du choix du Locataire avec les éléments de solvabilité,
- copie de la lettre recommandée adressée au Locataire,

- une copie du contrat de bail,
- les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou dressés par huissiers,
- un devis chiffré des réparations,
- éventuellement l'acte de caution,
- justificatifs de la date de construction ou de la dernière réfection du lot sinistré, afin d'évaluer le taux de vétusté applicable,
- tous éléments nécessaires à l'instruction du dossier Sinistre par le centre de gestion. (Coordonnées bancaires)

Il sera opposé une déchéance des garanties à l'Assuré en cas de non production des pièces et en cas de déclaration en dehors des délais mentionnés ci-dessus.

Lorsqu'un Locataire était déjà dans les lieux à la date de prise d'effet des garanties, celles-ci ne seront acquises que pour les dommages constatés postérieurement à sa date de prise d'effet ; par ailleurs, un sinistre « dégradations immobilières » constaté après la résiliation du contrat ne sera pas garanti, même si d'autres Sinistres sont en cours pour le même Locataire.

2.7 Obligations de l'Assureur – paiement de l'indemnité

Quatre mois au plus tard après l'état des lieux de sortie, le Souscripteur/l'Assuré transmet au Courtier Gestionnaire un état définitif des dépenses.

L'Assureur s'engage à indemniser l'Assuré par l'intermédiaire du Courtier Gestionnaire dans la limite de la garantie. 50% de l'indemnité sera débloqué à réception du devis et le solde sur présentation de factures définitives acquittées.

L'Assureur verse à l'Assuré, par l'intermédiaire du Courtier Gestionnaire, les indemnités dues au terme du **1^{er} mois suivant la réception par le courtier, de la déclaration de Sinistre complète**, déduction faite :

- de tous acomptes que le Locataire pourrait verser directement entre les mains du Souscripteur ou de l'Assuré, sans que ces derniers soient tenus de les reverser à l'Assureur,
- d'une vétusté calculée sur la base de 6% l'an de la valeur des travaux de remise en état appliquée à partir de la date de construction ou de réfection du lot concerné, dans la limite de 50% de vétusté. En l'absence de justificatif, le taux de 50% sera appliqué.

2.8 Exclusions spécifiques à la garantie des détériorations immobilières

- Les frais ou les dommages subis par l'Assuré lorsque les conditions de la mise en jeu de la garantie ne sont pas réunies,
- les dommages résultant d'un défaut d'entretien, de l'usure normale ou de la vétusté,
- les frais de nettoyage et l'entretien,
- les dommages causés aux espaces verts, aménagements extérieurs, arbres, plantations, éléments de clôture et de fermeture de terrains privatifs ou des espaces verts, aux terrasses, piscines, saunas, jacuzzis,
- Les dommages causés aux biens immobiliers classés,
- Les dommages causés aux biens mobiliers même fixés ou scellés, aux éléments de cuisine intégrée et, aux meubles non réputés immobilier par destination,
- Le vol y compris des appareils électriques,
- les dommages couverts par une police multirisque habitation selon les dispositions de l'article 7G de la loi n°89/462 du 6 juillet 1989,
- les frais de remplacement de serrure ainsi que ceux relatifs à l'utilisation des services d'un serrurier, à l'exception de ceux consécutifs à l'exécution d'une décision judiciaire, ou d'un commandement d'Huissier de Justice,
- tout dommage dans des locaux frappés d'arrêté de péril ou d'insalubrité,
- les dommages causés par la transformation des lieux loués lorsque ces travaux ont été autorisés par l'Assuré ou le nu Propriétaire en cas de division de la propriété,
- les dommages en l'absence d'état des lieux d'entrée et/ou de sortie, opposable au Locataire (c'est à dire établi contradictoirement ou, en cas d'impossibilité, par huissier de justice) et établi dans les délais impartis au contrat,
- le Sinistre antérieur à la prise d'effet des garanties ou postérieur à la résiliation du contrat.

3 Article 3 - Garantie du contentieux

3.1 Objet de la garantie

3.1.1 Cadre des Loyers Impayés

Par extension à la garantie des Loyers Impayés (confère article 1), l'Assureur prendra en charge :

- Les frais de contentieux afférents : honoraires d'Avocat, d'Avoués et d'Huissier de Justice ainsi que les frais de procédure judiciaire exposés afin de recouvrer les sommes dues par le Locataire au titre du Loyer.
- Les frais de procédures d'expulsion du Locataire (dommages matériels pour l'ouverture des locaux, frais de serrurier, frais pour utilisation de la force publique, ...)
- Les frais de garde meuble seront pris en charge dans la limite d'un mois de garde.

3.1.2 Cadre d'un Sinistre Détérioration Immobilière

Par extension à la garantie des Détériorations Immobilières (confère article 2), l'Assureur prendra en charge les honoraires d'huissier, afin d'établir un état des lieux de sortie dans le cas de départ furtif du Locataire.

Cette garantie est accordée sous réserve de l'accord de l'Assureur ou du Courtier Gestionnaire concernant le montant des frais à exposer (à l'exception du commandement de payer défini dans les procédures à mettre en place lors d'un Sinistre, conformément aux articles 1.7.1 et 2.5) et notamment les honoraires des auxiliaires de justice.

3.2 Exclusions spécifiques à la garantie du contentieux

Sont exclus de la garantie :

- Frais de timbre et de courrier recommandé,
- Les honoraires de résultat des Avocats.

3.3 Plafond de garantie

3.3.1 Plafond de la garantie Loyers Impayés

Les sommes versées à l'Assuré seront déduites du plafond de la garantie Loyers Impayés.

3.3.2 Plafond de la garantie Détérioration Immobilière

Dans la limite de 150 Euros par Locataire et par Sinistre.

4 Article 4 - Garantie Protection

4.1 Définitions

Dans cette partie il faudra entendre par :

L'Assureur : JURIDICA, 1, place Victorien Sardou, 78 160 Marly le Roi. Entreprise régie par le Code des Assurances

Conflit : Opposition d'intérêts, différend ou litige au sens de l'article L127-1 du Code des Assurances conduisant l'Assuré à faire valoir un droit contre un tiers lorsqu'il subit un préjudice, ou à faire défendre ses droits, à l'amiable ou devant une juridiction.

Affaire : Conflit entraînant la saisine d'une juridiction par des parties qui s'opposent sur des mêmes faits afin que leurs positions soient tranchées et ce, quel que soient les développements procéduraux mis en œuvre devant cette juridiction.

Intérêts en jeu : Le montant en principal du conflit, hors pénalités de retard, intérêts et demandes annexes. S'agissant de contrats dont l'application s'échelonne dans le temps et avec une périodicité convenue, le montant du conflit correspond à une échéance.

Dépens taxables: Part des frais engendrés par un procès que le tribunal met à la charge de l'une des parties, qui est le plus souvent la perdante.

4.2 Objet de la Garantie

L'Assuré est garanti pour tout conflit ayant son origine dans l'exécution du contrat de location des locaux assurables, à l'exception des conflits pris en charge au titre de la garantie Loyers impayés et détériorations immobilières.

Dans le cadre du présent contrat, l'Assureur recherche une solution amiable satisfaisante dans un délai raisonnable. Lorsque, aucune solution amiable satisfaisante ne peut être envisagée avec l'adversaire, et si la procédure judiciaire est opportune, l'affaire est portée devant les juridictions.

4.3 Conditions et modalité d'intervention

La garantie est acquise si :

- le montant des intérêts en jeu, à la date de la déclaration du conflit, est supérieur à 305 € toutes taxes comprises ;
- la déclaration du conflit est située entre la date de prise d'effet du présent contrat et celle de sa résiliation ;
- l'Assuré ne disposait d'aucune information sur un éventuel conflit susceptible de mettre en jeu la garantie au moment de la prise d'effet du présent contrat ; en outre, les faits, les événements ou la situation sources du conflit doivent être postérieurs à la date de prise d'effet du présent contrat. Si ce n'est pas le cas, l'Assuré doit prouver qu'il était dans l'impossibilité d'en avoir connaissance à cette date ;
- l'Assuré doit recueillir l'accord préalable de l'Assureur ou de son mandataire sur les suites à donner à son conflit AVANT de :
 - saisir une juridiction,
 - engager une nouvelle étape de la procédure,
 - exercer une voie de recours,

Sauf à prouver l'urgence et la nécessité de prendre des mesures conservatoires.

L'Assuré doit avoir contracté et maintenu en vigueur les assurances légales obligatoires lui incombant ;
Aucune garantie de responsabilité civile n'est susceptible d'assurer la défense de vos intérêts pour le conflit considéré.

4.4 Déclaration du conflit et information de l'Assureur.

Dans son propre intérêt, l'Assuré est tenu de déclarer le conflit par écrit **dès qu'il en a connaissance**, à JURIDICA, Direction Service aux Clients, 1, place Victorien Sardou, 78 160 Marly le Roi, en communiquant notamment :

- Les références du contrat ;
- Les coordonnées précises de l'adversaire ;
- Un exposé chronologique des circonstances du conflit, toutes pièces permettant d'établir la matérialité des faits, ainsi que tous renseignements et documents utiles à l'instruction du dossier.

Par ailleurs, l'Assuré doit transmettre à l'Assureur, dès réception, tous avis, lettres, convocations, actes d'huissiers, assignations et pièces de procédure qui lui seraient adressés, remis ou signifiés. Cette rapidité est importante pour préserver les droits et actions de l'Assuré.

En cas d'urgence, si l'Assuré a pris les mesures conservatoires nécessaires à la sauvegarde de ses intérêts, il devra en informer l'Assureur dans les quarante huit heures suivant la mise en œuvre des dites mesures.

L'Assuré est entièrement déchu de tout droit à garantie pour le conflit considéré s'il fait de mauvaise fois des déclarations inexactes sur les faits, les événements ou la situation qui sont à l'origine du conflit ou plus généralement sur tous éléments pouvant servir à la solution du conflit.

4.5 Analyse du conflit et décision sur les suites à donner.

Après analyse des informations transmises, l'Assureur envisage l'opportunité des suites à donner au conflit à chaque étape significative de son évolution. L'Assureur en informe l'Assuré et en discute avec lui. L'Assuré bénéficie des conseils de l'Assureur sur les mesures à prendre et les démarches à effectuer. Le cas échéant, et en accord avec l'Assuré, l'Assureur met en œuvre les mesures adaptées.

En cas de désaccord entre l'Assuré et l'Assureur portant sur le fondement de son droit ou sur les mesures à prendre pour régler le conflit, l'Assuré peut :

- Soit exercer l'action, objet du désaccord, à ses frais ;
- Soit soumettre cette difficulté à l'appréciation d'une tierce personne désignée d'un commun accord ou désignée par défaut, par le Président du Tribunal de Grande Instance. Les frais, exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à la charge de l'Assureur. Cependant, le Président du Tribunal de Grande Instance peut les mettre à la charge de l'Assuré s'il considère qu'il a mis en œuvre cette faculté dans des conditions abusives.

Si l'Assuré obtient une solution définitive plus favorable que celle proposée par l'Assureur ou la tierce personne citée ci-dessus, l'Assureur le rembourse des frais et honoraires qu'il a engagés pour cette procédure, **dans les conditions et limites prévues au contrat.**

4.6 Intervention d'un avocat.

Lorsqu'aucune solution amiable satisfaisante ne peut être envisagée avec l'adversaire, et si la procédure judiciaire est opportune, l'affaire est portée devant les tribunaux. L'Assuré dispose toujours du libre choix de son avocat.

A ce titre :

- L'Assuré peut saisir directement un avocat de sa connaissance. Dans ce cas, il doit en informer Juridica au préalable.
- L'Assuré négocie avec lui le montant de ses frais et honoraires et doit informer l'Assureur du suivi.
- L'Assuré peut également, s'il le souhaite, choisir l'avocat que Juridica peut lui proposer.

L'Assureur prend en charge les frais et honoraires de l'avocat, des experts et des huissiers **dans les conditions et limites prévues au contrat.**

4.7 Frais et honoraires pris en charge.

A l'occasion d'un conflit garanti et dans les limites d'un plafond global de 3.812 euros TTC, l'Assureur prend en charge les frais et honoraires engagés pour sa résolution. La prise en charge comprend :

- Les coûts de procès-verbaux de police ou de gendarmerie, ou de constat d'huissier, que l'Assureur a engagés ;
- Les honoraires d'experts engagés par l'Assureur, ou résultant d'une expertise diligentée sur décision de justice ;
- Les frais taxables et émoluments d'avocats, d'avoués, d'auxiliaires de justice ;
- Les autres dépens taxables, à l'exclusion des frais proportionnels mis à la charge de l'Assuré en qualité de créancier par un huissier de justice ;
- Les frais non-taxables et honoraires d'avocats dans la limite des montants figurant au tableau ci-après :

		MONTANTS TTC *	
ASSISTANCE			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assistance à expertise ▪ Assistance à mesure d'instruction ▪ Recours précontentieux en matière administrative ▪ Représentation devant une commission administrative, civile ou disciplinaire 	331 €	Par intervention	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assistance à transaction définitive ayant abouti à un protocole signé par les parties ▪ Assistance à médiation ou conciliation ayant abouti et constatée par le juge 	Le montant à retenir est celui qui aurait été appliqué si la procédure avait été menée à son terme devant la juridiction concernée		
ORDONNANCES, quelle que soit la juridiction (y compris le juge de l'exécution)			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ordonnance en matière gracieuse ou sur requête ▪ Ordonnance de référé 	537 € 461 €	Par ordonnance	
PREMIERE INSTANCE (y compris les médiations et conciliations n'ayant pas abouti)			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Juge de proximité ayant abouti à une décision définitive 	667 €	Par affaire*	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tribunal de police 	421 €	Par affaire*	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tribunal de grande instance ▪ Tribunal des affaires de sécurité sociale 	1104 €	Par affaire*	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tribunal de commerce ▪ Tribunal administratif 	1003 €	Par affaire*	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ CIVI (Commission d'Indemnisation des Victimes d'Infractions) 	727 €	Par affaire*	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ CIVI après saisine du tribunal correctionnel, de la Cour d'Assises ou suite à un protocole d'accord avec le FGA 	331€	Par affaire*	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Autres juridictions de première instance (y compris le juge de l'exécution) 	727 €	Par affaire*	
APPEL			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ - En matière pénale 	828 €	Par affaire*	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ - Toutes autres matières 	1149 €	Par affaire*	
HAUTES JURIDICTIONS			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cour d'assises 	1665 €	Par affaire* (y inclus les consultations)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cour de cassation et Conseil d'Etat 	2609 €	Par affaire* (y inclus les consultations)	

* Les montants indiqués ci-dessus en euros s'entendent TTC et sont calculés sur une TVA de 20%. Ils comprennent les frais de secrétariat, de déplacements et de photocopies. Ces montants varient en fonction de la TVA en vigueur au jour de la facturation.

La prise en charge des honoraires et des frais non taxables d'avocat s'effectue selon les modalités suivantes, dans la limite des montants figurant au tableau ci-dessus :

- soit l'Assureur règle directement l'avocat de la connaissance de l'Assuré, qu'il a saisi avec l'accord de l'Assureur, sur justificatifs de la procédure engagée, de la décision rendue, et sur présentation d'une délégation d'honoraires que l'Assuré a signée. A défaut de cette délégation, l'Assureur rembourse l'Assuré sur présentation d'une facture acquittée.

Lorsque l'avocat sollicite le paiement d'une provision, l'Assureur pourra verser une avance, en cours de procédure à hauteur de 50 % des sommes qui sont réclamées. Le solde sera réglé sur présentation de la décision.

- soit l'Assureur règle directement l'avocat qu'il a saisi à la demande de l'Assuré et dont il avait proposé les coordonnées.

Si l'Assuré a des intérêts communs avec plusieurs personnes, dans un même conflit, contre un même adversaire, les sommes mises à sa charge seront calculées au prorata du nombre d'intervenants dans ce conflit. Elles lui seront remboursées dans la limite des montants figurant au tableau ci-dessus.

L'Assureur ne prend jamais en charge :

- Les honoraires de résultat des mandataires, quels qu'ils soient, fixés en fonction de l'intérêt en jeu ou en fonction du résultat définitif ou espéré des démarches engagées ;
- Les condamnations prononcées contre l'Assuré au titre de l'article 700 du nouveau Code de Procédure Civile ou son équivalent devant les autres juridictions françaises.

4.8 Exclusions spécifiques

Sont exclus de la garantie :

- les frais engagés et dommages subis par l'Assuré consécutifs à des événements exclus par le contrat Loyers impayés, détériorations immobilières et vacance locative ;
- les frais relatifs à des événements ayant fait l'objet d'une déchéance de garantie en Loyer impayés, détériorations immobilières et vacance locative ;
- les litiges avec la copropriété et, ou d'autres copropriétaires, à l'exception des cas où ils ont pour origine un litige entre le Bailleur et le Locataire ;
- les frais pris en charge par l'assurance multirisque habitation du Locataire ou multirisques immeuble du Propriétaire bailleur ;
- les litiges avec des tiers étrangers au contrat de location et avec le Souscripteur du présent contrat.

4.9 Subrogation

La partie adverse peut être tenue à verser à l'Assuré des indemnités au titre des dépens ou en application des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure civile ou son équivalent devant les autres juridictions. Le Code des Assurances permet à l'Assureur de récupérer ces sommes dans la limite des frais et honoraires qu'il a engagés dans l'intérêt de l'Assuré. Ce principe de récupération de somme s'appelle subrogation. Néanmoins, si l'Assuré justifie de frais restés à sa charge, qu'il a payés dans l'intérêt de la procédure, il récupère ces indemnités en priorité.

5 Article 5 - Garantie vacance locative

5.1 Définition de la garantie

Si mention en est faite aux **Conditions Particulières**, l'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait de l'absence de perception de Loyer, résultant de la non relocation des locaux d'habitation après le départ du Locataire.

La garantie prend effet à compter de la date légale de fin de bail du dernier Locataire ou de son départ effectif et définitif s'il est postérieur à cette date.

5.2 Condition d'octroi de la garantie

Cette garantie ne peut pas être souscrite lorsque l'Assuré ou le Souscripteur avait déjà connaissance, lors de l'adhésion, que le Locataire avait ou allait résilier le bail.

La garantie ne prendra effet que lorsque les lieux loués auront été intégralement libérés par l'ancien Locataire et que les clés auront été remises à l'Assuré ou au Souscripteur.

Lorsque qu'une remise en l'état est nécessaire, la garantie ne prendra effet qu'à compter de la fin des travaux.

5.3 Plafond de la garantie

L'indemnité due par l'Assureur est limitée à la durée mentionnée aux **Conditions Particulières**. Elle est exprimée en nombre de mois du **dernier Loyer du Locataire sortant, hors charges et taxes**.

5.4 Franchise

L'Assuré conserve à sa charge sur chaque Sinistre une Franchise. Cette Franchise exprimée en nombre de mois de Loyer du Locataire sortant, hors charges et taxes, **est mentionnée aux Conditions Particulières**.

5.5 Période probatoire

En cas de changement de Locataire, le Propriétaire ou son mandataire doit faire procéder – dans les meilleurs délais – à la remise en état des locaux et notamment à la réparation des dégradations figurant sur l'état des lieux établi à la sortie du Locataire précédent.

Dans ce cas, la mise en jeu de la garantie de la vacance locative sera différée du temps nécessaire à l'exécution des réparations ou de la remise à niveau des prestations d'origine.

5.6 Mesures à prendre en cas de Sinistre

Le Souscripteur s'oblige à faire preuve de diligence et à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires dans la recherche d'un Locataire. Il s'oblige notamment à faire paraître, une annonce proposant le bien à la location à un montant de Loyer conforme aux prix du marché et fournir la facture mensuelle de leur diffuseur pour justifier de la parution de l'ensemble des publicités, tous lots confondus.

Faute de pouvoir justifier des moyens mis en œuvre pour la recherche d'un Locataire l'Assuré sera déchu de ses droits à garantie, son mandataire n'ayant pas respecté ses obligations à l'égard de l'Assuré et de l'Assureur.

5.7 Déclaration des Sinistres

Les Sinistres relevant de cette garantie doivent être déclarés au Courtier Gestionnaire au plus tard dans les **90 jours** qui suivent la date de sa libération par le précédent Locataire.

5.8 Dossier Sinistre

En cas de Sinistre le Souscripteur doit impérativement transmettre à l'Assureur les documents suivants :

- La déclaration de Sinistre dûment complétée et signée
- Le bulletin d'adhésion ou l'annexe au mandat de gérance

- Copie du bail, de l'état des lieux de sortie contradictoire ou établi par huissier du précédent Locataire ainsi que sa lettre de congé s'il n'est pas parti furtivement.
- La copie du bail du nouveau Locataire et son état des lieux d'entrée contradictoire ou dressé par huissier.
- Si des travaux ont été nécessaires à la relocation, le justificatif de la date d'achèvement des travaux.
- Les preuves des tentatives de relocation.

5.9 Obligations de l'Assureur – paiement de l'indemnité

Quand les obligations du Souscripteur et de l'Assuré ont été remplies et que le Sinistre est déclaré, l'Assureur met en œuvre sa garantie.

L'Assureur verse à l'Assuré, par l'intermédiaire du Courtier Gestionnaire, les indemnités dues au terme du **1er mois suivant la réception par le courtier, de la déclaration de Sinistre complète** puis l'Assureur indemniserà au terme du mois suivant, chaque réactualisation.

En ce qui concerne les règlements suivants, l'Assureur s'engage à indemniser trimestriellement l'Assuré par l'intermédiaire du Courtier Gestionnaire et/ou du Souscripteur.

Il sera opposé une déchéance des garanties à l'Assuré en cas de non production des pièces et en cas de déclaration en dehors des délais mentionnés ci-dessus.

5.10 Exclusions spécifiques à la garantie « vacance locative »

- Le non-renouvellement du bail du fait de l'Assuré ou du Souscripteur, sauf en cas de manquement du Locataire à l'une de ses obligations contractuelles ;
- La vacance due à une relocation à un niveau de Loyer supérieur au prix du marché, ou par une augmentation du Loyer hors évolution indiciaire ;
- La vacance liée à une modification importante de l'environnement du lot entraînant des nuisances ;
- La non-conformité du logement ou des locaux aux normes de sécurité ou d'habitabilité ;
- Les logements frappés d'arrêté de péril ou d'insalubrité ou se situant dans un immeuble frappé d'arrêté de péril ou d'insalubrité ;
- La vacance due à l'état du logement ou de l'immeuble dans lequel il se trouve et qui le rend impropre à la location ;
- L'acceptation par l'Assuré ou le Souscripteur d'un délai de préavis inférieur au délai légal ;
- Les biens immobiliers restant la propriété du promoteur immobilier ;
- Les lots meublés ;
- Les biens immobiliers indisponibles à la location ;
- La vacance intervenue ou connue de l'Assuré avant la prise d'effet de la garantie ;
- Les lots dont le mandat de gérance a été retiré au Souscripteur ;
- Les baux commerciaux, artisanaux, ruraux ainsi que les locations saisonnières ou temporaires ;
- Les baux professionnels.
- Les baux commerciaux, artisanaux, ruraux et les locations saisonnières ;
- Les locaux à vocation sociale ;
- Les baux portant sur des locaux sous-loués ;
- Les résidences d'étudiants ou du troisième âge, avec ou sans prestation de services ;
- Les habitations louées à titre de résidences secondaires ;
- Les logements de fonction, sauf accord préalable de l'Assureur ;
- Les habitations louées au personnel d'ambassades, de consulats et aux diplomates en général ;
- Les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, selon le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non-versement ou de la non-restitution des fonds, effets ou valeurs reçus par le Souscripteur, ses collaborateurs ou préposés.

6 Article 6 - Exclusions communes aux garanties

- Les baux commerciaux, artisanaux, ruraux et les locations saisonnières ;
- Les locaux à vocation sociale ;
- Les baux portant sur des locaux sous-loués ;
- Les résidences d'étudiants ou du troisième âge, avec ou sans prestation de services ;
- Les habitations louées à titre de résidences secondaires ;
- Les logements de fonction, sauf accord préalable de l'Assureur ;
- Les habitations louées au personnel d'ambassades, de consulats et aux diplomates en général ;
- Les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, selon le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non-versement ou de la non-restitution des fonds, effets ou valeurs reçus par le Souscripteur, ses collaborateurs ou préposés.

Dispositions Générales

7 Article 7 - Obligation du Souscripteur

Obligation du Souscripteur dans le cadre de la gestion locative

Le Souscripteur doit :

- Respecter les obligations mises à sa charge par le Mandat de Gestion et notamment celles qui découlent des **articles 1991 à 1997 du Code Civil**.
- Inclure dans les baux des biens immobiliers, objet de la garantie, une clause résolutoire du bail de plein droit.
- Mettre tous les moyens en œuvre afin de récupérer amiablement les Loyers impayés.
- Vérifier que le Locataire répond aux critères de solvabilité énoncés ci-dessous avant la conclusion du bail et refuser la location aux personnes ne répondant pas à ces critères.
- Vérifier l'authenticité des documents que lui transmettent les Locataires et leurs éventuelles cautions.
- Constituer un dossier de location pour chaque Locataire, conformément aux stipulations du présent contrat.

8 Article 8 - Etude de solvabilité du Locataire / Constitution du dossier de location

8.1 Nouveau Locataire

Critères de solvabilité

Le Souscripteur devra vérifier que le (ou les) candidat(s) Locataire(s) réponde(nt) aux critères de solvabilité du présent contrat pour chaque nouveau bail d'habitation devant être assuré.

Pour le calcul de la solvabilité du (ou des) candidat(s) Locataire(s), la compagnie retient l'ensemble des revenus du (ou des) candidat(s) Locataire(s), ainsi que des garants. A chaque revenu est attribué une « part disponible pour le paiement du Loyer », selon le type de revenu tel que défini ci-après. Cette « part disponible pour le paiement du Loyer » permet de calculer le « revenu disponible pour le paiement du Loyer » selon la formule suivante :

«Revenu» X «Part disponible pour le paiement du Loyer» = «Revenu disponible pour le paiement du Loyer»

Le « revenu disponible pour le paiement du Loyer » correspond à la portion maximum du revenu qui pourra être consacrée par le (ou les) candidat(s) Locataire(s) au paiement des Loyers et charges mensuels.

Le somme des « revenus disponibles pour le paiement du Loyer », calculé pour chaque type de revenu du ou des Locataires, du ou des garants, doit être supérieure ou égale au Loyer mensuel charges et taxe comprises. Dans ce cas la solvabilité sera acquise pour le(s) Locataire(s) et le(les) garants.

Les revenus du (ou des) candidat(s) Locataire(s), signataires du bail, peuvent donc s'additionner entre eux pour atteindre la solvabilité requise.

Dans le cas du (ou des) candidat(s) Locataire(s), pouvant légalement présenter une caution, les revenus des garants, au nombre de 3 maximum par Locataire, peuvent se cumuler entre eux pour atteindre la solvabilité requise.

Type de revenus

Le (ou les) candidat(s) Locataire(s) devront rentrer dans un des trois types de revenus prévu au contrat.

Revenus dits réguliers

Seront considérés par l'Assureur comme des « revenus réguliers », les revenus issus d'une activité professionnelle salariée ou non salariée, compris dans la liste ci-dessous :

- Salaire net issu d'un contrat à durée indéterminée hors période d'essai ou préavis de départ,
- Revenu d'étrangers employés par une société étrangère ou française, travaillant à l'étrangers et muté en France se prévalant d'un CDI hors période d'essai ou préavis de départ,
- Pension de retraite ou de préretraite,
- Indemnisation chômage pour demandeur d'emploi dispensé de recherche d'emploi.
- Revenus de dirigeant de société, à l'exclusion des jetons de présence et des revenus de placement (dividendes), bénéficiant d'une protection « Chômage » auprès de Pôle Emploi ou par un contrat d'assurance,
- Revenus de TNS/ Indépendant

Pour cette catégorie de revenus, l'Assureur retient une part disponible pour le paiement du Loyer de **35%**.

Revenus dits probables à moyen terme

Seront considérés comme des « revenus probables à moyen terme » les revenus composés de l'ensemble des salaires, traitements, prestations sociales de toute nature ayant un caractère régulier et prévisible à moyen terme, détaillés ci-dessous.

- Pensions alimentaires (y compris les montants alloués au stade de l'ordonnance de non conciliation),
- Revenus de dirigeant de société, à l'exclusion des jetons de présence et des revenus de placement (dividendes), ne bénéficiant pas d'une protection « Chômage » auprès de Pôle Emploi ou par un contrat d'assurance,
- Indemnités de congé maternité,
- Primes contractuelles récurrentes, à savoir prévues au contrat travail et régulières en montant et en fréquence (prime de vacances, 13ème mois, ...),
- Allocations stables à moyen terme, **dont le versement est Assuré pendant les huit prochains mois à compter de la date de signature du bail.**

Les allocations acceptées sont désignées ci-après :

- Salaire net issu d'un contrat à durée indéterminée en période d'essai,
- PAJE : Prestation d'accueil du jeune enfant (de 0 à 3 ans par enfant) ;
- CLCMG : Complément du libre choix du mode de garde (de 0 à 6 ans) ;
- AJE : Allocation jeune enfant ;
- AA : Allocation d'adoption de 0 à 3 ans ;
- AFEAMA : Aide à la famille pour l'emploi d'une assistance maternelle agréée ;
- AGED : Allocation de garde à domicile (de 0 à 6 ans) ;
- ASF : Allocation de soutien familial (pas de conditions de durée) ;
- AES : Allocation d'éducation spécialisée (1 à 5 ans) ;
- AF : Allocations familiales ;
- APE : Allocation parentale d'éducation (de 0 à 3 ans) ;
- CF : Complément familial ;
- API : Allocation parents isolés (de 0 à 3 ans) ;
- AAH : Allocation aux adultes handicapés (de 1 à 5 ans après avis COTOREP) ;
- APL/ALF/ALS : Aide personnalisée au logement.

Pour cette catégorie de revenus, l'Assureur retient une part disponible pour le paiement du Loyer de **33%**.

Revenus dits aléatoires/précaires

Seront considérés comme des « revenus dits aléatoires » les revenus listés ci-dessous :

- Revenu de salarié en contrat à durée déterminée se prévalant d'un contrat d'une durée restante à courir supérieure à 8 mois à la date de signature du bail,
- Revenu du secteur public non titulaires (militaires, infirmière etc.) avec contrat de travail dont la durée du contrat restant à courir à la date de signature du bail est supérieure ou égale à 18 mois,
- Revenus fonciers,
- Indemnités ASSEDIC (pôle emploi), sous réserve que ces indemnités soient encore dues durant 8 mois à compter de la date de signature du bail,
- RSA, RMI,
- Revenu d'étranger employé par une société étrangère et envoyé en mission en France, se prévalant un contrat d'une durée restante à courir de 8 mois à la signature du bail,
- Revenu d'Intermittent du spectacle ou assimilé, candidat se prévalant d'une activité artistique non salariée se prévalant d'un contrat sur les 2 dernières années à la signature du bail,
- Revenu de travailleur saisonnier se prévalant d'un contrat d'une durée restante à courir de 8 mois à la signature du bail,
- Revenu d'intérimaire se prévalant d'un contrat sur les trois derniers mois à la signature du bail,
- Revenu du secteur public non titulaires (militaires, infirmière etc.) (hors cas ci-dessus),
- Heures supplémentaires.

Pour cette catégorie de revenus l'Assureur retient une part disponible pour le paiement du Loyer de **25%**.

Cas particulier du bail signé par une personne morale

Dans le cas particulier d'un bail signé par une personne morale, l'Assureur acceptera d'assurer le bail après examen de la solvabilité de la personne morale. Les fonds propres, la trésorerie, le résultat d'exploitation et le résultat net devront être positifs sur les deux dernières années.

Cas particulier du Locataire étudiant non boursier et apprentis sous contrat de professionnalisation

Pour le calcul de la solvabilité des Locataires étudiants ne justifiant d'aucun revenu régulier et permanent, il est prévu les conditions cumulatives suivantes :

- les ressources de ses parents doivent représenter au minimum 3 fois le montant du Loyer ;
- les allocations logement doivent être directement versées à l'Assuré ;
- le montant du Loyer (diminué des allocations) pourra être prélevé sur le compte des parents ;
- le montant de la garantie est plafonné à **10.000 € par Sinistre**.

Important : la solvabilité s'apprécie à la date de signature du bail.

Pièces justificatives

La prise en compte des revenus du Locataire n'est possible que lorsque les justificatifs y afférant sont disponibles et consultables à tout moment par l'Assureur, et notamment au moment d'un Sinistre.

Les taux de disponibilité des différents revenus, ainsi que les pièces justificatives nécessaires à leurs prises en compte sont répertoriés dans le tableau annexé aux présentes conditions générales.

Constitution du dossier de location

Le dossier doit comprendre :

- Une fiche de renseignements complétée et signée par chaque Locataire signataire du bail et leur éventuelle cautions comportant : nom, prénom, date de naissance, profession, situation de famille, nombre d'enfant, dernière adresse, numéro de téléphone, coordonnées de l'employeur ;
- Copie du contrat de bail comprenant une clause résolutoire de plein droit, paraphé sur toutes les pages et signé par toutes les parties au contrat ;
- Attestation d'assurance Multirisque Habitation pour le lot loué en cours de validité au jour du bail.

La caution

La Caution devra fournir le même formulaire de renseignement ainsi que les mêmes documents que ceux exigés pour le Locataire.

Dans tous les cas où une caution est exigée, celle-ci devra répondre aux critères énumérés ci-dessous :

Caution personne physique :

La personne physique qui se porte caution doit répondre aux mêmes critères de solvabilité que ceux exigés pour le Locataire. Les revenus de la Caution et du Locataire ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité, même dans le cas d'un contrat d'apprentissage ou d'un contrat de professionnalisation.

La résidence fiscale de la caution devra être située en France.

Le contrat de cautionnement doit être conforme à la législation en vigueur,

L'acte de caution doit être en possession de l'administrateur de biens dès la conclusion du contrat de bail **sous peine de déchéance de garantie**.

8.2 Reprise de lots précédemment garantis par un autre Assureur

La garantie ne pourra être accordée que pour les lots, assurés pour les mêmes risques hors GRL, n'ayant pas d'Incident de Paiement et n'ayant pas de Sinistre au jour de la souscription. Les lots ne répondant pas à ces critères pourront faire l'objet d'une demande de garantie lorsque le passif du Locataire sera apuré ou lors d'un changement de Locataire, celui-ci devant répondre aux critères de solvabilité ci-dessus énoncés.

8.3 Reprise de lots non précédemment garantis par un autre Assureur ou garantis en GRL

La garantie ne pourra être accordée que pour les lots qui respectent les critères de solvabilité d'un nouveau Locataire ou ceux pour lesquels il peut être attesté d'un paiement régulier du Loyer, au mois le mois, avant le 30 de chaque mois pendant les douze derniers mois précédant la prise d'effet des garanties

Sous réserve du respect des conditions énoncées ci-dessus, les critères de solvabilité des Locataires seront présumés acquis pour les lots repris, l'Assureur s'interdisant de refuser un Sinistre en se basant sur ces critères tant que le Locataire initial restera en place. Dès la relocation du logement, la présomption cessera.

La période de carence n'est pas applicable dans le cadre de la reprise de lot précédemment assuré pour les mêmes risques hors GRL.

Vie du contrat

9 Article 9 - Effet et durée du contrat

9.1 Effet et durée du contrat

Le contrat est formé dès l'accord écrit de l'Assureur et du Souscripteur. Il prend effet à la date indiquée aux **Conditions Particulières**.

Il est conclu pour une durée d'un an et reconduit par tacite reconduction à chaque échéance principale sans préjudice des cas de résiliation prévus à l'article 9.2 ci-après.

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

9.2 Résiliation du contrat

Par l'Assureur à l'échéance principale

- A l'échéance principale puis à chaque échéance annuelle, moyennant **un préavis de 2 mois au moins**.

Par l'Assureur de manière anticipée

- En cas de non paiement des primes (Article L.113-3 du code),
- En cas d'aggravation du risque (Article L.113-4 du code),
- Après Sinistre, l'Assureur aura la possibilité de résilier le contrat, et ce dans les conditions **prévues aux Conditions Particulières**.

Dans ce cas, le Souscripteur en sa qualité de mandataire de l'Assuré aura alors le droit de résilier les autres contrats souscrits auprès de l'Assureur dans le délai d'un mois à compter de la notification de la résiliation de la police sinistrée (Article R.113-10 du code).

- En cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque (Article L.113-8 et L113-9 du code).
- En cas de liquidation ou de redressement judiciaire du Souscripteur (Art. L. 113-6 du Code).

Par le Souscripteur à l'échéance principale

- A l'échéance principale puis à chaque échéance annuelle, moyennant **un préavis de 2 mois au moins**.

Par le Souscripteur de manière anticipée

- En cas de disparition de circonstances aggravantes mentionnées dans le contrat, si l'Assureur refuse de réduire la prime en conséquence (Article L.113-4 du code),
- En cas de résiliation par l'Assureur d'un autre contrat du Souscripteur après Sinistre, (Art. R. 113-10 du Code).
- En cas d'augmentation du taux de prime. Si l'Assureur vient à modifier le taux de prime applicable aux risques garantis par le présent contrat, la prime est modifiée dans la même proportion à l'échéance annuelle anniversaire qui suit cette modification.

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

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

- En dehors de l'échéance annuelle en cas de cessation d'activité ou de non renouvellement de sa carte de gestion. La résiliation prendra effet au terme de la période de garantie en cours.

De plein droit

- En cas de retrait de l'agrément de l'Assureur (Art. L. 326-12 du Code).
- En cas de destruction ou disparition du bien désigné aux conditions particulières (Article L.121-9 du code). Cette perte ou cette disparition ne doit pas résulter d'un événement garanti,
- En cas de réquisition de l'appartement dans les cas et conditions prévus par la législation en vigueur.

Modalités de résiliation

Lorsque le Souscripteur et/ou l'Assuré et/ou l'héritier ont 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 de l'Assureur 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.

En cas de résiliation du présent contrat, le Souscripteur s'interdit d'enregistrer toute adhésion postérieure à la date d'effet de la résiliation.

Le Souscripteur sera tenu d'aviser, individuellement, dans les formes et délais prévus à l'article L113-12 du Code des assurances, chaque assuré de la résiliation de son adhésion individuelle.

10 Article 10 - Prise d'effet et durée de l'adhésion et des garanties

10.1 Prise d'effet et durée de l'adhésion

L'adhésion prend effet à la date indiquée au bulletin d'adhésion. Elle est prévue pour une durée d'un an et reconduite annuellement par tacite reconduction, sauf résiliation selon les cas et modalités de l'article 10.2 des présentes conditions générales.

La date d'échéance principale de l'adhésion est fixée au **1er janvier de chaque année**.

10.2 Résiliation de l'adhésion

L'Assureur ou l'Assuré ont aussi la faculté de résilier l'adhésion :

- En cas de survenance d'un des événements prévus par l'Art. L. 113-16 du Code des assurances (changement de situation matrimoniale, de régime matrimonial, de profession, retraite professionnelle ou cessation d'activité professionnelle, vente du bien). Lorsque l'adhésion a pour objet la garantie de risques en relation directe avec la situation antérieure qui ne se retrouvent pas dans la situation nouvelle.

La résiliation ne peut intervenir que dans les trois mois suivant la date de l'événement et celle ci prendra effet un mois après que l'autre partie au contrat en a reçu notification (Article L.113-16 du code).

Par l'Assuré

Le Propriétaire bénéficiaire de la garantie pourra résilier chaque année son adhésion à sa date d'échéance principale fixée le 1^{er} janvier et moyennant **un préavis de deux mois au moins**.

Par l'Assureur

L'Assureur peut résilier **une adhésion** en cas :

- Non paiement des primes (article L.113.3 du code),
- D'aggravation du risque (article L 113.4 du code),
- D'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque à la souscription du contrat,
- En cas de résiliation du contrat après Sinistre (article R113-10 du Code),
- L'Assureur pourra résilier chaque année l'adhésion à sa date d'échéance principale fixée au 1er janvier, dans les formes et délais prévus par l'article L113-12 du Code des assurances.

L'Assuré et/ou son mandataire ayant alors le droit de résilier les autres contrats souscrits auprès de l'Assureur dans le délai d'un mois à compter de la notification de la résiliation de la police sinistrée.

Par l'Assureur ou l'héritier

- En cas de transfert de propriété des biens assurés par suite de leur aliénation ou de décès de l'Assuré (Art. L. 121.10 du Code).

De plein droit dans les cas suivants

- En cas de retrait total de l'agrément de l'Assureur, (Article L.326-12 du code),
- En cas de rupture du mandat de gérance confié entre le Propriétaire bailleur et le Souscripteur,
- En cas de destruction ou disparition du bien désigné aux conditions particulières (Article L.121-9 du code). Cette perte ou cette disparition ne doit pas résulter d'un événement garanti,
- En cas de réquisition du bien assuré dans les cas et conditions prévus par la législation en vigueur,
- En cas de résiliation du présent contrat par les parties.

10.3 Prise d'effet et durée des garanties

La prise d'effet des garanties pour chaque lot sera effective le lendemain de la signature du bulletin d'adhésion par le bailleur.

La garantie Loyers Impayés ne prend effet au profit du Locataire déjà en place à la date de l'adhésion qu'à **l'expiration d'une Période probatoire de 3 mois consécutifs**.

Les autres garanties prennent effet à la date de mise en place du Locataire ou à la date d'adhésion si le Locataire est en place au jour de la signature du mandat de gestion confié au Souscripteur.

- Les garanties prennent effet pour la durée définie dans les conditions particulières, au titre de chaque garantie.

Ces garanties cesseront leurs effets de plein droit dans les cas suivants :

- Au terme du mandat de gestion confié au Souscripteur.
- En cas de résiliation du contrat par l'Assureur, le Souscripteur ou de plein droit et ce conformément à l'article 9.2 ci-dessus.
- En cas de résiliation de l'adhésion par l'Assureur, l'Assuré ou de plein droit et ce conformément à l'article 10.2 ci-dessus.

En cas de transfert de propriété par suite de décès de l'Assuré ou en cas d'aliénation de l'immeuble de rapport garanti les garanties continuent de plein droit au profit de l'acquéreur ou de l'héritier sans préjudice de leur droit à résiliation.

10.4 Conséquences d'une résiliation quant aux cotisations dues :

Dans le cas d'une résiliation au cours d'une période d'assurance, la portion de prime afférente à la période postérieure à la résiliation ne sera pas acquise à l'Assureur. Elle sera remboursée au Souscripteur si elle a été perçue d'avance.

Toutefois dans le cadre d'une résiliation pour non paiement de prime par le Souscripteur, celui-ci devra l'intégralité de la prime annuelle échue. La portion de prime afférente à la période comprise entre la date de résiliation et la fin de l'année d'assurance au cours de laquelle cette résiliation est intervenue, est acquise à l'Assureur à titre d'indemnité.

11 Article 11 - Exclusions Générales

Sont exclus des garanties du présent contrat :

- les Sinistres causés intentionnellement par la ou les personnes Assurées ou avec leur complicité,
- les Sinistres occasionnés soit par la guerre étrangère, soit par la guerre civile,
- les Sinistres causés par des tremblements de terre, éruptions volcaniques, inondations, raz-de-marée ou autres cataclysmes,

Ainsi que les dommages ou l'aggravation des dommages causés :

- par des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome,
- 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,
- 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 a la propriété, la garde ou l'usage.
- les dommages causés par l'amiante.

12 Article 12 - Autres dispositions relatives à la vie du contrat

Le Souscripteur s'engage à proposer la garantie à tous les Propriétaires bailleurs lui ayant donné un mandat de gestion.

12.1 Déclaration à l'Assureur concernant le risque

Le Souscripteur doit déclarer à l'Assureur :

- Tout Incident de Paiement survenant pendant la Période probatoire.
- Conformément à l'article L113-2-3° du Code, il doit déclarer 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'Art. 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 30 jours pour répondre et donner son accord. Passé ce délai, l'Assureur peut résilier le contrat par lettre recommandée avec préavis de 10 jours.

12.2 Sanctions

Toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle, toute omission ou déclaration inexacte par le Souscripteur entraînent, selon le cas, l'application des sanctions prévues aux Art. L. 113-6 et L. 113-9 du Code des Assurances.

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.

12.3 Déclarations des éléments variables :

En cours de contrat, le Souscripteur doit adresser à l'Assureur par l'intermédiaire du Courtier Gestionnaire trimestriellement, un bordereau récapitulatif des adhésions du trimestre écoulé comportant les références permettant d'identifier les lots, les montants annuels des Loyers, charges et taxes comprises.

Le Souscripteur informe l'Assureur mensuellement, trimestriellement ou annuellement, selon l'option choisie dans les conditions particulières, des lots garantis

La liste des lots à garantir devra parvenir à l'Assureur au plus tard le 10 du mois ou du dernier mois du trimestre ou de l'année qui suit la réception du bulletin d'adhésion.

Le bordereau doit reprendre les éléments suivants :

- nom du Propriétaire
- nom du Locataire
- adresse précise du lot à garantir
- montant du Loyer
- taux de prime
- montant des charges

12.4 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'Art. L. 121.4 du Code des Assurances.

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.

13 Article 13 - Information de l'Assuré

Le Souscripteur s'engage à remettre à chaque Assuré un résumé des garanties du présent contrat et à l'aviser par lettre recommandée des modifications apportées au présent contrat, de sa suspension ou résiliation, quels qu'en soient les motifs et la partie qui en a pris l'initiative.

14 Article 14 - Cotisations

14.1 Mode calcul

Le mode de calcul de la cotisation annuelle est fixé aux **Conditions Particulières**, et déterminé par l'application d'un pourcentage, appelé « taux de prime », au montant du Loyer chargés et taxés annuellement, appelé « base des Loyers ».

14.2 Modification du Tarif d'assurance

Le taux de prime est fixé **aux Conditions particulières** et peut être revu annuellement par application d'un taux majoré en raison de la charge de Sinistre, ou à tout moment en cas de majoration du taux de taxes applicable, sous réserve d'en informer le Souscripteur **TROIS MOIS** auparavant. Les nouvelles conditions tarifaires s'appliqueront, à compter de l'échéance du présent contrat, aux adhésions nouvelles ainsi qu'aux adhésions en cours.

La base des Loyers annuels est déterminée par la déclaration des éléments variables (tels que définis à l'**article 12-3**). A défaut de fourniture dans les délais prescrits de ces éléments variables, l'Assureur pourra, par lettre recommandée, mettre en demeure le Souscripteur de satisfaire à cette obligation dans les dix jours. Si passé ce délai, la déclaration n'est pas fournie, l'Assureur pourra mettre en recouvrement- sous réserve de régularisation ultérieure- une cotisation provisoire forfaitaire égale à la dernière Prime majorée de 50%.

Lorsque des erreurs ou omissions dans les déclarations servant de base au calcul de la cotisation, revêtiront par leur nature, leur importance ou leur répétition un caractère frauduleux, l'Assureur sera en droit de demander le remboursement des Sinistres déjà payés.

14.3 Paiement de la cotisation

Les cotisations sont payables annuellement à terme échu. Cependant, moyennant mention aux Conditions Particulières, leur paiement pourra s'effectuer mensuellement, trimestriellement ou annuellement.

La cotisation - ou dans, le cas d'un fractionnement de celle ci, les fractions de cotisation – ainsi que les impôts et taxes sur les contrats d'assurance sont payables par le Souscripteur au centre de gestion.
Les dates d'échéances sont fixées aux conditions particulières.

14.4 Conséquences de non paiement de la cotisation

Les conséquences du non paiement des cotisations sont régies par l'article L.113-3 du Code des assurances.

La prime est payable au domicile du Courtier Gestionnaire.

A défaut de paiement d'une prime, ou d'une fraction de prime, dans les dix jours de son échéance, et indépendamment du droit pour l'Assureur de poursuivre l'exécution du contrat en justice, la garantie pourra être suspendue trente jours après la mise en demeure du Souscripteur. Au cas où la prime annuelle a été fractionnée, la suspension de la garantie, intervenue en cas de non-paiement d'une des fractions de prime, produit ses effets jusqu'à l'expiration de la période annuelle considérée. La prime ou fraction de prime est portable dans tous les cas, après la mise en demeure du Souscripteur.

L'Assureur a le droit de résilier le contrat dix jours après l'expiration du délai de trente jours mentionné ci-dessus.

Le contrat non résilié reprend pour l'avenir ses effets, à midi le lendemain du jour où ont été payés à l'Assureur ou au mandataire désigné par lui à cet effet, la prime arriérée ou, en cas de fractionnement de la prime annuelle, les fractions de prime ayant fait l'objet de la mise en demeure et celles venues à échéance pendant la période de suspension ainsi que, éventuellement, les frais de poursuites et de recouvrement.

La suspension de garantie pour non-paiement de cotisation ne dispense pas de payer les cotisations suivantes à leur échéance.

Tout Sinistre intervenu pendant la période de suspension des garanties ne sera pas pris en charge par l'Assureur.

15 Article 15 - Territorialité

Les garanties du présent contrat s'exercent exclusivement en France métropolitaine qu'il s'agisse de la situation géographique des lots ou des actions en demande et en défense, consécutive à un litige avec un lot.

16 Article 16 - Subrogation

L'Assureur est subrogé dans les termes de l'article L. 121.12 du Code des assurances 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.

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 ou mandat pour exercer en son nom toutes les actions qu'il tient du bail, et ce, devant toute juridiction.

17 Article 17 - Déchéance

Si de mauvaise foi, l'Assuré ou le Souscripteur faisait de fausses déclarations, employait comme justificatifs de documents inexacts ou usait de moyens frauduleux, il serait déchu de tout droit à indemnité sur le Sinistre en cause.

18 Article 18 - 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 Articles 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 signifié à celui que l'on veut empêcher de prescrire.

19 Article 19 - Informations, conseils et réclamations

Pour toutes les questions relatives à l'application de votre contrat, votre interlocuteur privilégié est le cabinet INSURED

Si un litige persiste, vous pourrez faire appel au médiateur par l'intermédiaire de votre interlocuteur habituel. Ce dernier recours est gratuit. Le médiateur s'engage à formuler son avis dans les trois mois. Cet avis ne s'impose pas, ce qui laisse toute liberté pour saisir éventuellement le tribunal compétent.

20 Article 20 - Informatique et liberté

Conformément à la loi du 6 janvier 1978, modifiée par la loi du 6 août 2004, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous disposez d'un droit de communication et de rectification de toute information vous concernant qui figurerait sur tout fichier à notre usage, à celui de nos mandataires, de nos réassureurs ou de nos organismes professionnels.

ANNEXE : Tableau des pièces justificatives

TYPE DE REVENUS	TAUX DE DISPONIBILITE	PIECES DE SOLVABILITE REQUISES
Salaire net issu d'un CDI hors période d'essai, primes exceptionnelles, heures supplémentaires, 13 ^{ème} mois, prime de résultats, prime de panier, frais de déplacement, part du salarié dans le paiement des tickets restaurant et complémentaire, sans préavis de départ	35%	- Trois derniers bulletins de salaire du Locataire, précédant immédiatement la date de signature du bail, à défaut, les bulletins de salaire depuis la signature de son contrat de travail s'ils sont disponibles. - Contrat de travail, à défaut, attestation employeur de moins de 30 jours à la signature du bail établie par l'employeur ou par un de ses représentants, ayant la capacité juridique d'attester et précisant que le Locataire est titulaire d'un contrat à durée indéterminée, qu'il n'est ni en période d'essai, ni en période de préavis ainsi que le montant de son salaire net annuel et sa date d'embauche ;
Etrangers employés par une société étrangère ou française travaillant à l'étranger et mutés en France se prévalant un CDI hors période d'essai, primes exceptionnelles, heures supplémentaires, 13 ^{ème} mois, prime de résultats, prime de panier, frais de déplacement, part du salarié dans le paiement des tickets restaurant et complémentaire, sans préavis de départ	35%	- Trois derniers bulletins de salaire du Locataire, précédant immédiatement la date de signature du bail, à défaut, les bulletins de salaire depuis la signature de son contrat de travail s'ils sont disponibles, le bulletin de salaire de décembre. - Contrat de travail en France, à défaut, attestation employeur de moins de 30 jours à la signature du bail établie par l'employeur ou par un de ses représentants, ayant la capacité juridique d'attester et précisant que le Locataire est titulaire d'un contrat à durée indéterminée, qu'il n'est ni en période d'essai, ni en période de préavis ainsi que le montant de son salaire net annuel et sa date d'embauche ; -un RIB français sera exigible à la date de rentrée dans les locaux. Sans cela les clés ne pourront être remises. Ces dossiers font l'objet d'une validation par Insured axée sur la capacité à payer le loyer.
Pension de retraite	35%	- Dernier Avis d'Imposition - Trois derniers bulletins de pension précédant immédiatement la date de signature du bail ou les relevés de caisse de retraite
Préretraite	35%	- Justificatif du maintien des indemnités jusqu'au départ en retraite - Trois derniers bulletins de salaire du Locataire, précédant immédiatement la date de signature du bail, à défaut, les bulletins de salaire depuis la signature de son contrat de travail. Ou Justificatif de versement de retraite
Demandeurs d'emploi dispensés de recherche d'emploi	35%	- Justificatif du maintien des indemnités jusqu'au départ en retraite - Justificatif de versement Assedic - Dernier Avis d'imposition
Arrêt Maladie Courte durée	.../...	le calcul de la solvabilité s'effectue en intégrant les revenus qui auraient dû être perçus si le salarié n'avait pas été absent. Le taux de disponibilité dépend du type de revenu.
Arrêt Maladie Moyenne ou longue durée	.../...	le calcul de la solvabilité s'effectue en prenant en compte les indemnités assurance maladie ainsi que les éventuels salaires. Le taux de disponibilité dépend du type de revenu.
Travail à l'étranger revenus perçus en France	.../...	Le compte sur lequel est viré les salaires doit correspondre au RIB qui figure dans le dossier Locataire et d'un établissement bancaire domicilié en France. Le taux de disponibilité dépend du type de revenu.
Personne morale	sans objet	Les fonds propres sur les 2 dernières années, la trésorerie, le résultat d'exploitation et le résultat net devront être positifs. Pour les sociétés qui refusent de transmettre leur liasse fiscale, on procèdera à une demande d'agrément. Le Loyer ne devra pas excéder 10% du dernier résultat net de la société.
TNS, Indépendants...	35%	- Deux Avis d'imposition sont demandés sauf si l'activité a été créée depuis moins de deux ans auquel le dernier Avis d'imposition suffit. Le dernier Avis d'imposition devra justifier d'une année complète d'activité. Les activités de moins d'un an sont exclues - Copie de la carte professionnelle ou l'avis d'inscription au Répertoire des Métiers ou au Registre du Commerce.
Dirigeant de société	35%	- Extrait K-bis de la société ; - Trois derniers bulletins de salaire, précédant immédiatement la signature du bail pour les dirigeants salariés ; - Une attestation de revenus établie par l'expert-comptable pour l'année en cours pour les dirigeants non-salariés.
- bénéficiant d'une assurance « Chômage »	35%	- Deux Avis d'imposition sont demandés sauf si l'activité a été créée depuis moins de deux ans auquel le dernier Avis d'imposition suffit. Le dernier Avis d'imposition devra justifier d'une année complète d'activité.
- ne bénéficiant pas d'une assurance « Chômage »	35%	Si l'attestation de revenus est plus favorable que les deux avis d'imposition, elle sera seule prise en compte. Sinon, la solvabilité sera calculée sur la base de la moyenne entre les deux Avis d'imposition et l'attestation d'emploi. - copie de l'attestation d'assurance « Chômage »

Pensions alimentaires (y compris les montants alloués au stade de l'ordonnance de non conciliation)	33%	Copie de la partie du jugement précisant le montant des pensions, si possible Avis d'imposition ou il en est fait mention.
Primes contractuelles récurrentes, 13 ^{ème} mois ou plus, paniers, déplacement + nuit + dimanche	33%	- 3 dernières fiches de paie, ou à défaut, fiches de paie depuis le recrutement - contrat de travail, a défaut attestation d'emploi
PAJE : Prestation d'accueil du jeune enfant (de 0 à 3 ans par enfant) ;	33%	Justificatif de versement CAF Copie du livret de famille
CLCMG : Complément du libre choix du mode de garde (de 0 à 6 ans) ;	33%	Justificatif de versement CAF Copie du livret de famille
AJE : Allocation jeune enfant	33%	Justificatif de versement CAF / Copie du livret de famille
AA : Allocation d'adoption de 0 à 3 ans	33%	Justificatif de versement CAF / Copie du livret de famille
AFEAMA : Aide à la famille pour l'emploi d'une assistance maternelle agréée	33%	Justificatif de versement CAF Copie du livret de famille
AGED : Allocation de garde à domicile (de 0 à 6 ans) ;	33%	Justificatif de versement CAF Copie du livret de famille
ASF : Allocation de soutien familial (pas de conditions de durée) ;	33%	Justificatif de versement CAF
AES : Allocation d'éducation spécialisée (1 à 5 ans) ;	33%	Justificatif de versement CAF Copie du livret de famille
AF : Allocations familiales	33%	Justificatif de versement CAF
APE : Allocation parentale d'éducation (de 0 à 3 ans)	33%	Justificatif de versement CAF Copie du livret de famille
CF : Complément familial	33%	Justificatif de versement CAF
API : Allocation parents isolés (de 0 à 3 ans)	33%	Justificatif de versement CAF / Copie du livret de famille
AAH : Allocation aux adultes handicapés (de 1 à 5 ans après avis COTOREP)	33%	Justificatif de versement CAF Copie du livret de famille
APL/ALF/ALS : Aide personnalisée au logement	33%	Une simulation doit être effectuée, datée et signée par le Souscripteur sur le site internet de la Caisse d'Allocations Familiales au regard des éléments de solvabilité obligatoirement joints au dossier du Locataire.
Heures supplémentaires non contractuelles	25%	Trois derniers bulletins de salaire du Locataire, précédant immédiatement la date de signature du bail, à défaut, les bulletins de salaire depuis la signature de son contrat de travail s'ils sont disponibles.
Heures supplémentaires contractuelles (contrat à 37 h ou 39 h par semaines)	33%	-Trois derniers bulletins de salaire du Locataire, précédant immédiatement la date de signature du bail, à défaut, les bulletins de salaire depuis la signature de son contrat de travail s'ils sont disponibles, - La copie du contrat de travail, - Dernier Avis d'Imposition.
Revenus Fonciers	25%	Dernier Avis d'imposition, Justificatif de propriété ou taxe foncière, bail, compte rendu de gestion si géré par un ADB, sauf si ces derniers figurent sur le dernier Avis d'imposition
Congés maternité	33%	Le calcul de la solvabilité s'effectue sur la moyenne des revenus de transfert ou indemnités assurance maladie.
ASSEDIC, RSA, RMI	25%	Les Assedic doivent être versés pendant une durée restante à courir de 8 mois à la signature du bail.
Avance sur commission	25%	- Trois derniers bulletins de salaire du Locataire, précédant immédiatement la date de signature du bail, a défaut, les bulletins de salaire depuis la signature de son contrat de travail s'ils sont disponibles. - Contrat de travail, a défaut, attestation employeur de moins de 30 jours à la signature du bail établie par l'employeur ou par un de ses représentants, ayant la capacité juridique d'attester et précisant que le Locataire est titulaire d'un contrat à durée indéterminée, qu'il n'est ni en période d'essai, ni en période de préavis ainsi que le montant de son salaire net annuel et sa date d'embauche ; - Les avances sur commissions sont prises en compte à 25%. Le « minimum convention » peut être pris en compte selon la nature du contrat.
Intermittent du spectacle ou assimilé, candidat se prévalant d'une activité artistique non salariée se prévalant d'un contrat sur les 2 dernières années à la signature du bail	25%	Copie du contrat de travail, facture d'honoraires, dernier avis d'Imposition
Travailleurs saisonniers se prévalant un contrat d'une durée restante à courir de 8 mois à la signature du bail	25%	3 dernières fiches de paie, ou fiches de paie depuis le recrutement s'ils sont disponibles, - Contrat de travail, a défaut, attestation employeur de moins de 30 jours à la signature du bail établie par l'employeur ou par un de ses représentants, ayant la capacité juridique d'attester et précisant que le Locataire est titulaire d'un contrat saisonnier ainsi que le montant de son salaire net annuel et sa date d'embauche ;

Salariés en période d'essai	33%	- Trois derniers bulletins de salaire du Locataire, précédant immédiatement la date de signature du bail, à défaut, les bulletins de salaire depuis la signature de son contrat de travail s'ils sont disponibles. - Contrat de travail, à défaut, attestation employeur de moins de 30 jours à la signature du bail établie par l'employeur ou par un de ses représentants, ayant la capacité juridique d'attester et précisant que le Locataire est titulaire d'un contrat à durée indéterminée ainsi que le montant de son salaire net annuel et sa date d'embauche;
Salariés en contrat à durée déterminée se prévalant d'un contrat d'une durée restante à courir supérieure à 8 mois à la date de signature du bail	25%	- Attestation d'emploi datant de moins de trente jours à la date de signature du bail, établie par l'employeur ou par un de ses représentants, ayant la capacité juridique d'attester et précisant que le Locataire est titulaire d'un contrat à durée déterminée, faisant mention de la date d'embauche, de la date de fin de contrat ainsi que du montant de son salaire net mensuel ; à défaut, le contrat de travail devra être fourni ; - Trois derniers bulletins de salaire, du Locataire, précédant immédiatement la date de signature du bail à défaut, bulletins de salaire depuis le contrat de travail s'ils sont disponibles.
Etrangers employés par une société étrangère et envoyés en mission en France se prévalant un contrat d'une durée restante à courir de 8 mois à la signature du bail	25%	Contrat de travail ou contrat de mission, 3 dernières fiches de paie
Intérimaires se prévalant d'un contrat sur les trois derniers mois à la signature du bail	25%	3 dernières fiches de paie, ou fiches de paie depuis le recrutement s'ils sont disponibles, contrat de travail, à défaut attestation d'emploi
Salarié chèque emploi service	25%	L'AI doit corroborer le niveau de revenu, bulletin de salaire, à défaut, volets sociaux des 3 derniers mois, si possible contrat de travail ou attestation
Revenu du secteur public non titulaires (militaires, infirmière etc.) (hors cas ci-dessus)	25%	Contrat de travail (d'au moins 8 mois restant à courir à la signature du bail), à défaut attestation employeur, 3 dernières fiches de paie, à défaut fiche de paie depuis la prise de fonction s'ils sont disponibles.
CLC : Allocation de libre choix ;	0%	Allocation ne pouvant être prise en compte dans le calcul de la solvabilité
APP : Allocation de présence parentale ;	0%	Allocation ne pouvant être prise en compte dans le calcul de la solvabilité
ARS : Allocation de rentrée scolaire ;	0%	Allocation ne pouvant être prise en compte dans le calcul de la solvabilité
Prime de déménagement ;	0%	Allocation ne pouvant être prise en compte dans le calcul de la solvabilité
Primes de Noël ;	0%	Allocation ne pouvant être prise en compte dans le calcul de la solvabilité
Revenus perçu à l'étranger	0%	Ils sont refusés, les salaires et traitements doivent être réglés en France.
Revenus financiers (Dividendes, Plus-Value, Soulte, Revenu Obligatoire, etc.)	0%	Ils sont refusés: Revenus aléatoires
2 cautions solidaires ou + avec foyers distincts	variable en fonction du type de revenu du garant	3 cautions solidaires distinctes au maximum. Il n'y a pas de minimum de revenus par caution solidaire.
2 cautions solidaires même foyer	variable en fonction du type de revenu du garant	3 cautions solidaires distinctes au maximum. Il n'y a pas de minimum de revenus par caution solidaire.
Caution solidaire résidant à l'étranger	variable en fonction du type de revenu du garant	La résidence fiscale devra être située en France ou dans les DOM TOM, les salaires devront être réglés en France ou dans les DOM TOM
Location à l'état (gendarmerie, préfecture, caserne,...)	néant	Le dossier devra être constitué uniquement de l'habilitation du signataire du bail et du bail spécifique rédigé par l'état, il n'y a pas de calcul de taux d'effort. Le dossier de location pour la personne physique devra être constitué.
Nantissement Bancaire	.../...	Nantissement pour une durée minimum de 3 ans et l'équivalent d'un an de Loyers bloqué au profit du Propriétaire.
Locataire personne morale pour occupant physique	.../...	Le dossier de location pour la personne physique doit obligatoirement être constitué.
Apprenti	.../...	Contrat d'apprentissage, caution(s) solidaire(s)
Etudiant non boursier	.../...	Carte d'étudiant, à défaut, attestation d'inscription, caution(s) solidaire(s)
Apprenti sous contrat de professionnalisation	.../...	Carte d'étudiant, à défaut, attestation d'inscription, caution(s) solidaire(s)
Caution solidaire personne morale ou caution bancaire	.../...	Caution solidaire personne morale : demande d'agrément nécessaire. Caution bancaire si durée de 3 ans pour une somme équivalente à 1 an de Loyer : possibilité de demande d'agrément. Pas de modèle spécifique, le support de la banque est accepté.