

# COUP D'ŒIL SUR VOTRE ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS

Le contrat qui assure vos revenus locatifs



- Votre locataire ne paie plus son loyer ?

**Vous bénéficiez d'une prise en charge des loyers** y compris en cas de départ prématuré du locataire.



- Vous devez entamer une procédure d'expulsion pour non-paiement des loyers ?

**Nous prenons en charge l'ensemble de la procédure** et les frais de contentieux et recouvrement (huissier, avocat, garde meuble...).



- Vous récupérez votre logement endommagé ?

OPTION

**Nous vous versons une indemnisation** pour la remise en état du logement et **prenons en charge les pertes de loyers** le temps des réparations.

## EXEMPLES D'EXCLUSIONS DU CONTRAT :

**Nous n'intervenons pas pour :**

- **Les baux commerciaux, artisanaux et ruraux, les locations saisonnières, les résidences secondaires.**
- **Les chambres seules louées en colocation.**
- **Les locataires dont le règlement des loyers est réalisé en espèces.**

La liste complète est disponible dans votre contrat.



## BON À SAVOIR

**Vous bénéficiez d'une prise en charge de vos loyers en cas de présence de squatteurs rendant la mise en location du bien impossible.**

Notre équipe répond à toutes vos questions.

**01 8005 5000**

**du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 18h**

**SOLLY AZAR**  
L'ASSURANCE DIFFÉRENCE

# CONDITIONS GÉNÉRALES

ASSURANCE  
DES LOYERS IMPAYÉS

Votre contrat se compose des éléments suivants :

- Les Conditions Générales divisées en :
  - Dispositions générales  
Elles contiennent les dispositions légales et réglementaires conformes au Code des Assurances, qui régissent notamment nos obligations respectives en cours de contrat et en cas de sinistre.
  - CONVENTIONS SPÉCIALES  
Elles exposent en détail la nature et l'étendue des garanties prévues par le contrat.
- Les Dispositions Particulières :  
Elles précisent les caractéristiques de votre risque et la formule de garanties que vous avez choisie de souscrire.

**AVANT DE CLASSER  
VOTRE CONTRAT, LISEZ-LE  
ATTENTIVEMENT.**

# TABLE DES MATIÈRES

<b>CONDITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>4</b>
<b>DÉFINITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>4</b>
1. - Objet du contrat	4
2. - Territorialité	4
3. - Exclusions générales	4
4. - Date d'effet du contrat	5
5. - Durée du contrat	5
6. - Résiliation du contrat	5
7. - Déclaration à faire par le souscripteur	6
8. - Sanction	6
9. - Paiement des cotisations	6
10. - Modification du tarif d'assurance	6
11. - Adaptation périodique de la cotisation et des garanties	6
12. - Déchéance	6
13. - Autre assurance	6
14. - Subrogation	6
15. - Prescription	7
16. - Protection de vos données personnelles	7
17. - Réclamations - conciliation - arbitrage	8
18. - Faculté de renonciation	8
19. - Loi applicable	8
20. - Communication d'informations par voie électronique	8
21. - Références aux dispositions législatives et réglementaires	8
22. - Lutte anti-blanchiment	8
23. - Liste d'opposition au démarchage téléphonique	9
<b>CONVENTIONS SPÉCIALES</b>	<b>10</b>
<b>TITRE 1 - CONVENTIONS SPÉCIALES LOYERS IMPAYÉS &amp; GARANTIES ANNEXES</b>	<b>10</b>
<b>CHAPITRE 1 - CONVENTIONS SPÉCIALES LOYERS IMPAYÉS</b>	<b>10</b>
1.1. - Garantie des loyers impayés	10
1.2. - Obligations du souscripteur	10
1.3. - Vérification de la solvabilité du locataire	10
1.4. - Calcul et justificatifs de la solvabilité	11
1.5. - Agrément des locataires	14
1.6. - Mesures à prendre en cas de non-paiement des loyers ou charges	14
1.7. - Composition du dossier de sinistre	14
1.8. - Conséquences du retard dans la déclaration du sinistre à l'Assureur	14
1.9. - Obligations de l'Assureur	14
1.10. - Exclusions spécifiques à la garantie loyers impayés	14
<b>CHAPITRE 2 - CONVENTIONS SPÉCIALES GARANTIES ANNEXES</b>	<b>14</b>
2.1. - Garantie des détériorations immobilières	15
2.2. - Garantie du contentieux	16
2.3. - Départ prématuré du locataire	16
2.4. - Garantie Squat	16
<b>TITRE 2 - CONVENTIONS SPÉCIALES PROTECTION JURIDIQUE DU PROPRIÉTAIRE BAILLEUR</b>	<b>17</b>
3.1. - Définition du sinistre	17
3.2. - Conditions de la garantie	17
3.3. - Garantie « litiges »	17
3.4. - Frais garantis	17
3.5. - Montant de la garantie	17
3.6. - Libre choix de l'avocat	17
3.7. - Mise en oeuvre de la garantie	18
3.8. - Conciliation	18
3.9. - Conflit d'intérêts	18
3.10. - Exécution des décisions de justice	18
3.11. - Exclusions spécifiques à la garantie protection juridique	18

# CONDITIONS GÉNÉRALES

## DÉFINITIONS GÉNÉRALES

Pour l'interprétation et l'application de vos garanties, il y a lieu de se référer aux définitions suivantes qui s'appliquent tant aux présentes Conditions Générales qu'aux Conventions Spéciales et Particulières de votre contrat.

### Assuré

Le *Souscripteur* tel que défini ci-dessous désigné aux Dispositions Particulières.

### Assureur/Nous

SADA Assurances, SA à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 32 388 700€. RCS Nîmes B 580 201 127. Siège social : 4 rue Scatisse 30934 NIMES Cedex 9. Entreprise régie par le Code des assurances.

### Caution Solidaire

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

### Centre de gestion SA GLI (adresse postale)

**Centre de Gestion**  
TSA 80804 - 92894 NANTERRE CEDEX 9  
Tél. : 01 8005 5000  
[loyer.sinistres@sollyazar.com](mailto:loyer.sinistres@sollyazar.com)  
(pour déclarer ou suivre un sinistre)  
[loyer.production@sollyazar.com](mailto:loyer.production@sollyazar.com)  
(pour tout échanger en relation avec le contrat)

### Code

Le contrat est régi par le Code des Assurances français, ci-après dénommé le « Code ». La loi applicable est la loi de la République française.

### Dépôt de Garantie

Somme prévue par le bail et versée par le *Locataire* pour garantir l'exécution de ses obligations.

### Franchise

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

### Incident de paiement

Tout loyer, charges comprises, appelé et non réglé totalement ou partiellement avant le dernier jour du mois de son échéance.

### Indice IRL

Indice de Référence des Loyers institué par l'article 9 de la Loi n°2008-111 du 8 février 2008.

### Limite de la garantie « Loyers impayés »

Le remboursement des loyers impayés est limité aux sommes déclarées ayant servi au calcul de la cotisation d'assurance.

### Litige

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

### Locataire

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

### Locataire défaillant

La ou les personnes physiques, titulaires du bail, qui n'ont pas payé les sommes dues par elles au bailleur, et dont la dette s'élève à plus d'un mois de loyer provision sur charges comprises.

### Locaux assurables

Locaux à usage d'habitation principale et/ou professionnel (profession libérale uniquement), y compris les garages privés, places de stationnement et locaux, qui sont accessoires au logement et mis à disposition du locataire. Il s'agit de la résidence fiscale de référence du locataire.

### Mobilité

Salarié en CDI en période d'essai ou en cours de démission pour un nouveau poste en CDI, à condition de justifier d'un CDI de minimum 2 ans préalablement à son nouveau poste.

### Loyer

Prix de la location des locaux comprenant le loyer et la provision sur charges déclarée auprès de notre centre de gestion. Il peut également s'agir des indemnités d'occupation en cas de résolution du bail.

### Squat

Occupation par un tiers du local assuré après être entré dans le lieu par effraction (après avoir forcé une serrure, cassé une fenêtre, ...) ou par tromperie, menace ou violence, pour l'occuper sans l'autorisation de son propriétaire.

Un locataire qui se maintient dans le logement après la fin du bail et sans l'accord du propriétaire n'est pas un squatteur. Il en est de même de la personne qui refuse de quitter les lieux après y avoir été hébergée par la personne qui y vit.

### Sinistre

Événement survenant postérieurement à la date de prise d'effet du contrat et pouvant faire jouer la garantie de l'*Assureur*. Pour les Conventions Spéciales « Loyers Impayés » et « Garanties annexes » tout litige avec un même *Locataire* constitue un seul sinistre même s'il fait l'objet de différentes déclarations.

### Souscripteur (preneur d'assurance)

La personne physique OU morale (SCI), propriétaire et bailleur des locaux désignés aux Dispositions Particulières.

### Période probatoire

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

Délaï pendant lequel aucune garantie n'est due. Seuls les sinistres survenus à l'expiration de la période probatoire sont garantis. Tout incident de paiement durant la période probatoire entraînera la résiliation du contrat.

### Plafond de garantie

Le plafond de garantie est le montant au-delà duquel aucun remboursement n'est effectué. Ce plafond s'apprécie sur l'ensemble des sinistres mettant en jeu successivement plusieurs garanties du présent contrat. Ce plafond est mentionné aux Dispositions Particulières.

### Terme impayé

Tout non-paiement de loyer par le ou les locataires pour un montant supérieur à un mois de loyer provision sur charges incluse.

### Vous

L'*Assuré*, *Souscripteur*, sauf autres dispositions aux Dispositions Générales ou Particulières.

## 1. OBJET DU CONTRAT

Le contrat a pour objet de garantir au *Souscripteur* le remboursement des loyers impayés dus par le locataire défaillant, des frais de contentieux engagés pour recouvrer le montant des loyers et sur option le remboursement des frais de réparation des détériorations immobilières occasionnés par le locataire.

## 2. TERRITORIALITÉ

Les garanties du présent contrat s'exercent exclusivement en France Métropolitaine (hors Corse et DOM-COM) au lieu indiqué aux Dispositions Particulières.

## 3. EXCLUSIONS GÉNÉRALES

**Sont exclus des garanties du présent contrat :**

- **Les baux commerciaux, artisanaux et ruraux, ou les locations saisonnières,**
- **les habitations louées à titre de résidences secondaires et temporaires,**
- **les chambres seules louées en colocation,**
- **les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, selon le**

code de la Construction et de l'Habitation, ou ne répondant pas aux caractéristiques de décence conformément au décret n°2002-120 du 30/01/2002,

- les locataires dont le règlement des loyers et/ou du dépôt de garantie est réalisé en espèces, même s'ils sont régulièrement versés sur le compte bancaire du Souscripteur.
- 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 frais et dommages subis par l'Assuré lorsque les obligations du Souscripteur (Article 1.2 et 1.3 des Conventions Spéciales Loyers Impayés) ne sont pas respectées,
- 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, avalanches, glissements de terrains ou autres événements à caractère catastrophique,
- 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.

#### 4. DATE D'EFFET DU CONTRAT

Le présent contrat est parfait dès sa signature par les parties. Il ne produira toutefois ses effets qu'à la date indiquée aux Dispositions Particulières selon les garanties souscrites, précisées aux Dispositions Particulières, sous réserve de l'encaissement effectif de la cotisation.

#### 5. DURÉE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée d'**UN AN** (sauf précision aux Dispositions Particulières) et reconduit chaque année par tacite reconduction pour la durée d'un an supplémentaire, sauf dénonciation par le *Souscripteur* ou l'*Assureur*, dans les conditions fixées ci-après.

#### 6. RÉSILIATION DU CONTRAT

##### 6.1. Par le Souscripteur ou par l'Assureur

6.1.1. À tout moment sans préavis après la première année de souscription..

**Le contrat peut être résilié sans motif par le souscripteur.**

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

6.1.3. En cas de départ du (des) locataire(s).

En cas de départ du (des) locataire(s) et sur présentation de l'état de lieux de sortie ou procès-verbal de constat, la résiliation prendra effet au lendemain du départ des locataires à condition que nous en ayons eu connaissance dans un délai maximum de 3 mois suivant la date effective de départ. A défaut, la résiliation prendra effet au lendemain de la réception de la demande ou de la connaissance par l'*Assureur* du départ du locataire.

6.1.4. : Après la première année d'assurance, à tout moment (Art.

L.113-15-2 Du code des assurances)

##### 6.2. Par l'Assureur

6.2.1. En cas de non-paiement des cotisations par le *Souscripteur* après suspension préalable des garanties, dans les conditions précisées au paragraphe 9. PAIEMENT DES COTISATIONS ci-après (Art. **L 113-3** du Code).

6.2.2. En cas d'aggravation des risques en cours de contrat, suivant les modalités rappelées ci-après et au paragraphe 7. DÉCLARATIONS À FAIRE PAR LE *Souscripteur* (Art. **L 113-4** du Code).

6.2.3. Après sinistre, le *Souscripteur* ayant alors le droit de résilier les autres contrats souscrits par lui auprès de la Compagnie dans le délai d'un mois à compter de la notification de cette résiliation (Art. **R 113-10** du Code).

6.2.4. En cas d'incident de paiement survenu pendant la période probatoire. La résiliation prendra effet à la date de déclaration du sinistre.

##### 6.3. Par le Souscripteur

6.3.1. En cas de diminution du risque en cours de contrat, si l'*Assureur* refuse de réduire la cotisation en conséquence (Art. **L 113-4** du Code). En cas de refus de notre part de donner suite à votre demande de minoration de votre cotisation justifiée par une diminution du risque, la résiliation prend alors effet trente jours après réception de votre dénonciation du contrat.

6.3.2. Dans le délai d'un mois après que vous ayez pris connaissance de l'augmentation de votre cotisation d'assurance. La résiliation prend effet un mois après l'envoi de votre demande.

6.3.3 Pour les personnes physiques en dehors de leurs activités professionnelles si nous ne les informons pas de la date limite d'exercice de leur droit à dénonciation du contrat, à l'échéance annuelle (Art. **L.113-15-1** du Code).

##### 6.4. Par l'Assureur, l'héritier ou l'acquéreur en cas de décès de l'Assuré ou d'aliénation de la chose Assurée (Art. L 121-10 du Code)

En cas de transfert de propriété par suite du décès de l'*Assuré* ou en cas d'aliénation du lot *Assuré*, les garanties du présent contrat continuent de plein droit au profit de l'héritier ou de l'acquéreur lesquels peuvent résilier le contrat. La résiliation prend effet dès qu'elle est portée à notre connaissance. Nous pouvons également résilier le contrat dans les trois mois suivant le jour où l'attributaire définitif des objets *Assurés* a demandé le transfert de la police à son nom, moyennant un préavis de dix jours au moins.

##### 6.5. Par l'administrateur judiciaire ou le liquidateur judiciaire désigné par le Tribunal

En cas de procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ouverte à l'encontre du *Souscripteur* (art. **L. 622-13, L. 631-14** et **L. 641-11-1** du code de commerce).

##### 6.6. De plein droit

6.6.1. En cas de perte totale des locaux loués résultant d'un événement non garanti par le présent contrat (Art. **L 121-9** du Code).

6.6.2. En cas de réquisition de l'appartement loué, dans les cas et conditions prévues par la législation en vigueur (Arts. **L 160-6** et **L 160-8** du Code).

6.6.3. En cas de retrait de l'agrément de l'*Assureur* (Art. **L 326-12** du Code).

##### 6.7. Modalités de résiliation

Lorsque le *Souscripteur* a la faculté de demander la résiliation du contrat, il peut le faire, à son choix, soit par lettre simple ou tout support durable soit par une déclaration faite contre récépissé au Siège Social ou chez le représentant de l'*Assureur*, dont l'adresse est indiquée aux Dispositions Particulières, soit par acte extrajudiciaire.

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 poste lorsque la résiliation émane de l'Assureur. Lorsque la résiliation émane du Souscripteur, le délai court à partir de la date figurant sur le cachet de la poste ou de la date d'expédition de l'envoi recommandé électronique.

## 7. DÉCLARATIONS À FAIRE PAR LE SOUSCRIPTEUR

### 7.1. À la souscription

La garantie est accordée sur la base des déclarations faites par le Souscripteur ou par le Centre de Gestion en cas de demande d'agrément.

### 7.2. En cours de contrat

Le Souscripteur doit déclarer au Centre de gestion :

- toutes modifications de loyers et/ou de charges afin d'actualiser le montant garanti en cas d'impayés,
- tout incident de paiement survenant pendant la période probatoire, visée aux Conventions Spéciales Loyers Impayés,
- les circonstances nouvelles qui ont pour conséquence, soit d'aggraver, soit de modifier le risque et qui rendent de ce fait caduques et inexacts les réponses faites à l'Assureur lors de la conclusion du contrat.

Cette déclaration doit être faite par lettre recommandée dans un délai de 15 jours à partir du moment où le Souscripteur a eu connaissance de la circonstance nouvelle. En cas d'aggravation du risque au sens de l'article L 113-4 du Code, l'Assureur a la faculté, soit de résilier le contrat soit de proposer un nouveau montant de cotisation. L'Assureur dispose d'un délai de 10 jours pour notifier au Souscripteur la résiliation du contrat.

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

## 8. SANCTIONS

**Toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle, toute omission ou déclaration inexacte par le Souscripteur entraîne, selon le cas, l'application des sanctions prévues aux articles L 113-8 (nullité du contrat) ou L 113-9 (réduction proportionnelle de l'indemnité) du Code. Lorsque des erreurs ou omissions du Souscripteur auront par leur nature, leur importance ou leur répétition, un caractère frauduleux, l'Assureur sera en droit de récupérer les sinistres payés.**

## 9. PAIEMENT DES COTISATIONS

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

Si vous ne réglez pas votre cotisation ou fraction de cotisation dans les dix jours suivant son échéance, nous pouvons adresser à votre dernier domicile connu, sous pli recommandé, une lettre de mise en demeure qui prévoit, si vous ne nous avez pas réglé entre-temps :

- **une suspension de vos garanties, TRENTE JOURS après l'envoi de cette lettre**
- **la résiliation de votre contrat DIX JOURS après l'expiration de ce délai de trente jours.**

L'envoi de cette mise en demeure est indépendant de notre droit de poursuivre l'exécution du contrat en justice.

Si vous payez la cotisation due avant que votre contrat ne soit résilié, vos garanties reprendront leurs effets le lendemain à midi du jour du paiement.

En cas de non-paiement d'une prime ou fraction de prime dans les délais, l'intégralité de la prime annuelle devient immédiatement exigible à titre de clause pénale et nous poursuivrons le recouvrement de ces sommes. Le paiement de cette pénalité, une fois la résiliation prononcée par nous, ne remet pas pour autant les garanties en place.

**Au cas où la prime annuelle a été fractionnée, toutes les fractions non encore payées de l'année d'assurance en cours de-**

**viendront automatiquement exigibles après l'envoi de la lettre de mise en demeure vous notifiant la suppression du fractionnement (Article L.113-3 du Code). Les sommes non payées à bonne date porteront intérêt au taux légal à compter de la date de la mise en demeure restée infructueuse.**

## 10. MODIFICATION DU TARIF D'ASSURANCE

Si, pour des raisons de caractère technique, l'Assureur est amené à modifier le taux de prime applicable aux risques garantis par le présent contrat, la cotisation sera modifiée en proportion, à compter de l'échéance annuelle suivante. Le Souscripteur ou l'Assuré aura alors le droit de résilier le contrat par lettre recommandée ou lettre simple ou tout support durable adressé à l'Assureur dans les trente jours qui suivent celui où il aura eu connaissance de la majoration du tarif. La résiliation prendra effet un mois après la notification du Souscripteur ou de l'Assuré et l'Assureur aura droit à la fraction de cotisation calculée sur les anciennes bases, au prorata du temps écoulé entre la date de la dernière échéance et la date d'effet de la résiliation. A défaut de résiliation, la nouvelle cotisation sera considérée comme acceptée par le Souscripteur. Toutefois, cette faculté de résiliation ne pourra jouer en cas de modification du tarif motivée par l'augmentation ou la création de taxe ou contribution fiscale par loi ou par décret.

## 11. ADAPTATION PÉRIODIQUE DE LA COTISATION ET DES GARANTIES

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

Si une valeur de l'indice n'est pas publiée ou connue dans les sept mois suivant la publication de sa valeur précédente, une autre valeur sera déterminée dans les plus brefs délais par un expert désigné par le Tribunal Judiciaire de Paris à la requête de l'Assureur et à ses frais. Dès qu'il y a doublement de l'indice depuis l'origine du contrat, chaque partie dispose de la faculté de résilier le présent contrat, la résiliation prenant effet un mois après notification à l'autre partie.

Vos niveaux de garantie, franchise et votre cotisation varient en fonction d'un indice déterminé par l'INSEE.

## 12. DÉCHÉANCE

**Si l'Assuré fait intentionnellement de fausses déclarations, emploie des documents inexacts comme justificatifs 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.**

## 13. AUTRES ASSURANCES

Si les risques garantis par le présent contrat sont ou viennent à être couverts par une autre assurance, le Souscripteur ou l'Assuré doit en aviser immédiatement l'Assureur par lettre recommandée, conformément à l'article L 121-4 du Code. L'Assuré en cas de sinistre pourra s'adresser à l'Assureur de son choix. Les dispositions du présent article ne peuvent avoir pour effet d'accorder à l'Assuré des droits plus étendus que ceux que le Souscripteur lui-même tient du contrat.

## 14. SUBROGATION

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

**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 et l'Assureur se réserve le droit**



## de solliciter le remboursement des sommes versées au titre du sinistre.

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

## 15. PRESCRIPTION

La prescription est la date ou la période au-delà de laquelle aucune réclamation n'est plus recevable. Elle est régie par les règles ci-dessous, édictées par le Code des assurances, lesquelles ne peuvent être modifiées, même d'un commun accord, par les parties.

### • Délai :

Aux termes de l'article L.114-1 du Code :

« Toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance.

Toutefois, ce délai ne court :

1. En cas de réticence, omission, déclaration fautive ou inexacte sur le risque couru, que du jour où l'Assureur en a eu connaissance.
2. En cas de sinistre, que du jour où les intéressés en ont eu connaissance, s'ils prouvent qu'ils l'ont ignoré jusque-là. Quand l'action de l'Assuré contre l'Assureur a pour cause le recours d'un tiers, le délai de la prescription ne court que du jour où ce tiers a exercé une action en justice contre l'Assuré ou a été indemnisé par ce dernier. »

### • Cause d'interruption :

La prescription est interrompue par une des causes ordinaires d'interruption de la prescription et par la désignation d'experts à la suite d'un sinistre.

L'interruption de la prescription de l'action peut, en outre, résulter de l'envoi d'une lettre recommandée ou d'un envoi recommandé électronique avec accusé de réception adressé par l'Assureur à l'Assuré en ce qui concerne l'action en paiement de la prime et par l'Assuré à l'Assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité.

Les causes ordinaires d'interruption de la prescription sont énoncées aux articles 2240 à 2246 du Code civil reproduits ci-après.

### Article 2240 du Code civil :

La reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt le délai de prescription.

### Article 2241 du Code civil :

La demande en justice, même en référé, interrompt le délai de prescription ainsi que le délai de forclusion. Il en est de même lorsqu'elle est portée devant une juridiction incompétente ou lorsque l'acte de saisine de la juridiction est annulé par l'effet d'un vice de procédure.

### Article 2242 du Code civil :

L'interruption résultant de la demande en justice produit ses effets jusqu'à l'extinction de l'instance.

### Article 2243 du Code civil :

L'interruption est non avenue si le demandeur se désiste de sa demande ou laisse périmer l'instance, ou si sa demande est définitivement rejetée.

### Article 2244 du Code civil :

Le délai de prescription ou le délai de forclusion est également interrompu par une mesure conservatoire prise en application du code des procédures civiles d'exécution ou un acte d'exécution forcée.

### Article 2245 du Code civil :

L'interpellation faite à l'un des débiteurs solidaires par une demande en justice ou par un acte d'exécution forcée ou la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt le délai de prescription contre tous les autres, même contre leurs héritiers.

En revanche, l'interpellation faite à l'un des héritiers d'un débiteur solidaire ou la reconnaissance de cet héritier n'interrompt pas le délai de prescription à l'égard des autres cohéritiers, même en cas de créance hypothécaire, si l'obligation est divisible. Cette interpellation ou cette reconnaissance n'interrompt le délai de prescription, à l'égard des autres codébiteurs, que pour la part dont cet héritier est tenu.

Pour interrompre le délai de prescription pour le tout, à l'égard des autres codébiteurs, il faut l'interpellation faite à tous les héritiers du débiteur décédé ou la reconnaissance de tous ces héritiers.

### Article 2246 du Code civil :

L'interpellation faite au débiteur principal ou sa reconnaissance interrompt le délai de prescription contre la caution.

## 16. PROTECTION DE VOS DONNÉES PERSONNELLES

### 16.1. Le traitement de vos données personnelles

#### 16.1.1. Pourquoi traitons-nous vos données personnelles ?

La collecte et le traitement de vos données personnelles sont tout d'abord nécessaires à l'analyse de vos besoins en matière d'assurance, à l'évaluation des risques, à la tarification, à la mise en place, puis à l'exécution du contrat.

Certains traitements sont ensuite nécessaires au respect d'obligations légales, ce qui s'entend essentiellement de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou, le cas échéant, la lutte contre l'évasion fiscale ou la gestion des contrats d'assurance vie non réclamés.

Vos données sont également utilisées au service de nos intérêts légitimes, notamment à des fins de prospection commerciale et de démarchage, pour la réalisation d'études statistiques et actuarielles et pour lutter contre la fraude à l'assurance. On précisera que la lutte contre la fraude est opérée dans l'intérêt légitime de l'Assureur, mais aussi pour la protection de la communauté des Assurés. Il est précisé aussi qu'une fraude avérée pourra conduire à l'inscription sur une liste de personnes présentant un risque de fraude et que cette inscription pourra bloquer toute entrée en relation contractuelle avec l'Assureur pendant cinq ans.

Enfin, vos données peuvent être utilisées, avec votre accord, en vue de vous proposer des produits et services complémentaires.

#### 16.1.2. À qui vos données peuvent-elles être transmises ?

Vos données personnelles peuvent être adressées à nos éventuels sous-traitants, prestataires, mandataires, réassureurs et coassureurs, fonds de garantie, organismes professionnels, autorités et organismes publics, en vue de la gestion et de l'exécution de votre contrat et de la délivrance des prestations et du respect d'obligations légales ou réglementaires.

Les données relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et les données relatives à la lutte contre la fraude sont partagées avec les entités de notre groupe et les personnes concernées, dans le strict respect de la législation.

Vos données d'identification, vos coordonnées et les informations permettant de mesurer votre appétence à de nouveaux produits pourront être mises à disposition des entités de notre Groupe, ainsi qu'à nos sous-traitants, à des distributeurs externes et partenaires commerciaux en vue de vous proposer de nouveaux produits et services.

Vos données personnelles peuvent être traitées en dehors de l'Union européenne, mais uniquement pour les finalités décrites ci-dessus au 1.1. Si la législation de l'Etat de destination des données ne garantit pas un niveau de protection jugé comme équivalent par la Commission européenne à celui en vigueur dans l'Union, l'Assureur exigera des garanties complémentaires conformément à ce qui est prévu par la réglementation en vigueur.

#### 16.1.3. Combien de temps vos données seront-elles conservées ?

En l'absence de conclusion de contrat vos données seront conservées pour une durée de 3 ans. Vos données seront conservées pour la durée du contrat, augmentée de la prescription liée à toutes les actions découlant directement ou indirectement de l'adhésion. En cas de sinistre ou de litige, la durée de conservation est prorogée aussi longtemps que cette situation nécessitera le recours aux informations personnelles vous concernant et jusqu'à écoulement de la prescription de toutes les actions y attachées. En tout état de cause, lorsqu'une obligation légale ou réglementaire nous impose de pouvoir disposer des informations personnelles vous concernant, celles-ci pourront être conservées aussi longtemps que cette obligation s'impose à nous.

**Vos données sont protégées et ne seront en aucun cas vendues ou utilisées à des fins commerciales.**



## 16.2. Les droits dont vous disposez

### 16.2.1. De quels droits disposez-vous ?

Vous disposez, s'agissant de vos données personnelles, d'un droit d'accès, de mise à jour, de rectification, d'opposition pour motif légitime, de limitation et de portabilité. Vous pouvez en outre vous opposer, à tout moment et gratuitement, à l'utilisation de vos données à des fins de prospection commerciale.

### 16.2.2. Comment pouvez-vous les faire valoir ?

Pour l'exercice de vos droits, il convient d'adresser une demande au Délégué à la Protection des Données à l'adresse suivante : SADA ASSURANCES - Protection des données personnelles - 4 rue Scatisse 30934 Nîmes cedex 9 - Courriel : [dpo@sada.fr](mailto:dpo@sada.fr).

### 16.2.3. En cas de difficulté

En cas de difficulté relative au traitement de vos informations personnelles, vous pouvez adresser votre réclamation au Délégué à la Protection des Données SADA ASSURANCES - Protection des données personnelles - 4 rue Scatisse 30934 Nîmes cedex 9 - Courriel : [dpo@sada.fr](mailto:dpo@sada.fr).

En cas de difficulté persistante, vous pouvez porter votre demande auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL) - 3 Place de Fontenoy - TSA 80715 - 75334 PARIS CEDEX 07.

## 17. RÉCLAMATIONS - CONCILIATION - ARBITRAGE

### Autorité de contrôle

L'autorité de contrôle de SADA ASSURANCES, chargée du contrôle des entreprises d'assurances, est :

**Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR)**  
4 Place de Budapest CS 9245975436 Paris Cedex 09

En cas de difficulté dans l'application ou l'interprétation du contrat, consultez d'abord votre interlocuteur habituel à l'adresse postale :

**Centre de Gestion SA**  
**Assurance Loyers Impayés**  
**TSA 80804**  
**92894 NANTERRE CEDEX 9**

Si la réponse ne vous satisfait pas, vous pouvez adresser votre réclamation au :

**SADA Assurances**  
**Service Relations Clientèle - Médiation**  
**4 rue Scatisse 30934 Nîmes Cedex 9**  
**ou par courriel : [accueilmediation@sada.fr](mailto:accueilmediation@sada.fr)**

Une réponse vous sera apportée dans les plus brefs délais, lequel ne saurait excéder deux mois, sauf circonstances exceptionnelles qui vous seraient alors exposées.

### Médiation

Dans l'éventualité d'une persistance de la difficulté ou du différend, les coordonnées du Médiateur pourront vous être communiquées sur simple demande auprès de votre interlocuteur habituel. Exerçant sa mission en toute indépendance, le Médiateur ne peut intervenir qu'après épuisement des procédures internes de règlement des litiges opposant un particulier à l'Assureur et à la condition qu'aucune action contentieuse n'ait été engagée. Seuls les litiges opposant un particulier à l'Assureur sont de la compétence du Médiateur. Après avoir instruit le dossier, le Médiateur rend un avis motivé dans les trois mois. Cet avis ne lie pas les parties. Pour de plus amples informations, nous vous invitons à consulter la Charte de la Médiation sur le site de l'association « La Médiation de l'assurance ».

Vous pouvez présenter votre réclamation à l'adresse suivante : [www.mediation-assurance.org](http://www.mediation-assurance.org) ou par voie postale à :

**La Médiation de l'Assurance,**  
**TSA 50110, 75441 Paris Cedex 09**

Chaque réclamation fera l'objet d'un accusé de réception dans les 10 jours ouvrables suivant sa réception, sauf si la réponse elle-même est apportée dans ce délai. La réponse interviendra au plus tard dans les 2 mois à compter de la date de réception de la réclamation.

## 18. FACULTÉ DE RENONCIATION

Vous disposez de la faculté de renoncer au contrat lorsqu'il a été conclu à la suite d'une opération de démarchage ou dans les conditions de vente à distance.

L'article **L. 112-9** alinéa 1 du Code des assurances énonce notamment :

Ce droit vous est reconnu pendant un délai de 30 jours calendaires révolus en application de l'article L.112-10 du Code des assurances. Ce délai commence à courir à compter du jour :

- du paiement de tout ou partie de la prime. En cas de période de gratuité accordée par l'assureur, le délai de 30 jours ne commence à courir qu'à compter du paiement de tout ou partie de la prime non gratuite.

Afin de renoncer au contrat, il convient de nous transmettre, à l'adresse figurant sur les Dispositions Particulières ou votre dernier avis d'échéance, une lettre recommandée ou un envoi recommandé électronique suivant modèle ci-dessous :

*“Je soussigné (nom, prénom) demeurant (adresse du souscripteur) déclare renoncer au contrat d'assurance n° (numéro de contrat figurant sur les Dispositions Particulières du contrat) auquel j'avais souscrit le (date de la souscription) par l'intermédiaire de (nom et adresse de l'intermédiaire ayant commercialisé le contrat.*

*(Date) (Signature du souscripteur)”*

La renonciation entraîne résiliation du contrat à compter de la date de réception de la lettre recommandée. En cas de renonciation, vous n'êtes tenu qu'au paiement de la partie de prime ou de cotisation correspondant à la période pendant laquelle le risque a couru, cette période étant calculée jusqu'à la date de la résiliation.

## 19. LOI APPLICABLE

La loi applicable au contrat et à la relation précontractuelle est la loi française, y compris les dispositions impératives applicables aux départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle.

Toute relation entre les parties se fait en langue française, ce que chaque partie accepte expressément.

## 20. COMMUNICATION D'INFORMATIONS PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Si vous avez communiqué à votre interlocuteur habituel une adresse électronique ayant fait l'objet d'une vérification préalable par celui-ci, nous utiliserons cette adresse pour la poursuite de nos relations afin de vous adresser certaines informations ou documents relatifs à votre contrat. Vous disposez du droit de vous opposer, à tout moment, par tout moyen et sans frais, à l'utilisation d'un support durable autre que le papier et pouvez demander qu'un support papier soit utilisé de façon exclusive pour la poursuite de nos relations.

## 21. RÉFÉRENCES AUX DISPOSITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

Toutes les références à des dispositions législatives ou réglementaires contenues dans le présent document ou dans les documents auxquels il renvoie concernent des textes en vigueur au moment de leur rédaction. Dans l'hypothèse où les références de ces textes auraient été modifiées au moment de la souscription du contrat ou ultérieurement, les Parties conviennent qu'elles seront remplacées par celles des nouveaux textes de même contenu venant en substitution.

## 22. LUTTE ANTI-BLANCHIMENT

Conformément à l'article L561-1 et suivants du Code Monétaire et Financier, en tant que professionnel assujéti à la Lutte contre le Blanchiment et le Financement du Terrorisme, nous sommes dans l'obligation de vous demander des éléments relatifs à votre identité ou celle du bénéficiaire effectif, avant l'entrée en relation d'affaires. Ces informations nous permettront d'actualiser notre fichier connaissance client (KYC).

En cas de détection d'opérations atypiques ou douteuses, de suspicion de blanchiment d'argent, de fraudes fiscales ou du financement du terrorisme, nous procéderons à une déclaration de soupçon auprès de la cellule TRACFIN.

Des mesures de vigilance complémentaires pourront être appliquées en présence d'une personne politiquement exposée.

Un dispositif de contrôle nous permet alors de détecter toute personne présente sur la liste de gels des avoirs et/ou sanctions internationales.

Nous assurons toutes les diligences nécessaires afin de respecter la confidentialité de vos données et informations recueillies, y compris les durées de conservation telles que définies à l'article L561-12 du CMF.

### **23. LISTE D'OPPOSITION AU DÉMARCHE TÉLÉPHONIQUE**

Conformément aux articles L 223-1 et suivants du Code de la consommation, vous avez la faculté de vous inscrire gratuitement sur la liste nationale d'opposition au démarchage téléphonique BLOCTEL ([www.bloctel.gouv.fr](http://www.bloctel.gouv.fr)).

# CONVENTIONS SPÉCIALES

## TITRE 1 - CONVENTIONS SPÉCIALES LOYERS IMPAYÉS & GARANTIES AN- NEXES

### CHAPITRE 1 : CONVENTIONS SPÉCIALES LOYERS IMPAYÉS

#### OBJET ET ÉTENDUE DU CONTRAT

##### 1.1. Garantie des loyers impayés

###### 1.1.1. Définition de la Garantie

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

###### 1.1.2. Mise en oeuvre de la garantie

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

###### 1.1.3. Durée de la garantie

**Le remboursement des loyers est garanti dès le premier mois impayé.**

L'Assureur garantit le remboursement des loyers (ou des indemnités d'occupation) depuis le début du premier terme impayé (déduction faite de la franchise éventuelle stipulée aux Dispositions Particulières) jusqu'à l'expiration du **sixième mois qui suit celui au cours duquel le jugement d'expulsion a été signifié**. Cette durée ne peut en aucun cas être supérieure à la durée indiquée aux Dispositions Particulières.

###### 1.1.4. Limitation de la garantie « loyers impayés »

Le remboursement des loyers impayés est limité aux sommes déclarées ayant servi au calcul de la cotisation d'assurance.

L'indemnité à la charge de l'Assureur, en cas de sinistre, ne peut pas excéder l'indemnité maximale mentionnée aux Dispositions Particulières.

**En cas de modification du loyer ou des charges, pensez à mettre à jour votre contrat.**

###### 1.1.5. Fin de la garantie

La garantie prend fin automatiquement :

- à la date de départ du Locataire pour quelque cause que ce soit,
- en cas de suspension du paiement des loyers par le Locataire résultant de mesures légales ou réglementaires,
- en cas de suspension du paiement des loyers consécutive à des dispositions d'ordre général prises par une assemblée ou un organisme représentant les locataires,
- en cas de non-respect par le propriétaire de ses obligations légales ou contractuelles,
- en cas d'abandon du domicile entraînant la résolution de plein droit du contrat de location, conformément à l'article 14 de la loi du 06 Juillet 1989, et ce, à défaut de personnes occupant les lieux et remplissant les conditions prévues audit article,
- à l'expiration du sixième mois qui suit celui au cours duquel le jugement d'expulsion a été signifié et au maximum après la durée maximal d'indemnisation indiquée aux Dispositions Particulières.
- dès que l'Assuré est remboursé de sa créance en principal.

##### 1.2. Obligation 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 et une clause de solidarité en cas de colocation,
- constituer un dossier de location, dans les conditions reprises dans le tableau ci-après, obtenir les justificatifs correspondants et vérifier leur authenticité et leur cohérence, sous peine de déchéance des garanties au moment du sinistre. Ce dossier est

tenu à la disposition de l'Assureur qui pourra le consulter en cas de déclaration de sinistre,

- veiller au règlement régulier des loyers et des charges.
- faciliter le départ du Locataire lorsque celui-ci exprime la volonté de quitter les lieux.
- informer immédiatement le Centre de Gestion de tout événement relatif au bien loué.

##### 1.3. Vérification de la solvabilité du locataire

La solvabilité est contrôlée par le Souscripteur, sans le concours de l'Assureur (sauf agrément réalisé par le Centre de gestion).

###### 1.3.1. Solvabilité du nouveau Locataire, mis en garantie à la date d'effet du bail ou jusqu'à 2 mois suivant la date d'effet du bail

La garantie du risque d'impayé est accordée dans le cas où le Locataire justifie, à la date de la signature du bail, d'une solvabilité acquise selon le tableau ci-dessous.

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

###### Contrôle des ressources

QUALITÉ DU LOCATAIRE	TAUX D'EFFORT/RESTE À VIVRE
Salarié en contrat à durée indéterminée (CDI) hors période d'essai ou Frontalier	Taux d'effort < ou = à 37% du total des revenus
Fonctionnaire (titulaire et stagiaire)	Taux d'effort < ou = à 37% du total des revenus
Travailleur non salarié ou rémunéré à la commission exerçant son activité depuis au moins 2 ans	Taux d'effort < ou = à 33% du total des revenus
Salarié en CDI dit « en mobilité »	Taux d'effort < ou = à 30% du total des revenus
Salarié en CDD avec une période résiduelle égale ou supérieure à 12 mois	Taux d'effort < ou = à 25% du total des revenus
Retraité	Reste à vivre > ou = à 800€ pour une personne seule et à 1500 € pour un couple OU Taux d'effort < ou = à 37% du total des revenus

**Sont exclus les locataires en contrat à durée déterminée avec une période résiduelle de moins de 12 mois, les travailleurs non-salariés exerçant leur activité depuis moins de 2 ans, les demandeurs d'emploi, les intérimaires ayant au moins 6 mois d'ancienneté, les intermittents, les allocataires (bénéficiaires du RSA, de pensions...), sauf s'ils sont co-locataires avec un locataire du tableau ci-dessus. Leurs revenus pourront alors être pris en compte dans le calcul de la solvabilité (article 1.4).**

###### 1.3.2. Solvabilité de la caution solidaire

La solvabilité peut être obtenue par l'intervention d'une caution solidaire, uniquement lorsque le ou les locataires sont étudiants ou apprentis.

La caution solidaire doit réunir les conditions suivantes :

- être titulaire d'un contrat à durée indéterminée hors période d'essai ou hors période de préavis ou de licenciement, ou travailleur Non Salarié (TNS) ou rémunéré à la commission exerçant son activité depuis plus de deux ans ou retraité,
- justifier d'une solvabilité acquise selon le tableau ci-dessous,
- avoir sa résidence fiscale en France,
- avoir régularisé un engagement de cautionnement solidaire.

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

QUALITÉ DU LOCATAIRE	TAUX D'EFFORT/RESTE À VIVRE
Salarié en contrat à durée indéterminée (CDI) hors période d'essai	Taux d'effort < ou = à 37% du total des revenus
Fonctionnaire (titulaire et stagiaire)	Taux d'effort < ou = à 37% du total des revenus
Travailleur non salarié ou rémunéré à la commission exerçant son activité depuis au moins 2 ans	Taux d'effort < ou = à 33% du total des revenus
Retraité	Reste à vivre > ou = à 800 € pour une personne seule et à 1500 € pour un couple OU Taux d'effort < ou = à 37% du total des revenus

### 1.3.3. Solvabilité du Locataire déjà en place à la date de l'adhésion à l'assurance

#### Cas 1 : Date d'effet du bail comprise entre 2 et 6 mois avant la date d'adhésion

La solvabilité du ou des *Locataires* en place sans incident de paiement doit être acquise selon le tableau de l'article 1.3.1. S'il s'agit d'un étudiant/apprenti, la solvabilité de la caution solidaire doit être acquise selon le tableau de l'article 1.3.2.

Un décompte des loyers réglés depuis l'entrée dans les lieux et une attestation de non sinistralité doivent être transmis.

L'Assureur se réserve la possibilité de solliciter des justificatifs bancaires de paiement des loyers depuis l'entrée dans les lieux.

#### Pas de période probatoire la garantie prend effet à la date d'adhésion.

#### Cas 2 : Date d'effet du bail supérieure à 6 mois avant la date d'adhésion

La solvabilité du ou des *Locataires* en place depuis plus de 6 mois sans incident de paiement est réputée acquise. Un décompte des loyers réglés pendant les 6 mois précédant l'adhésion et durant la période probatoire ainsi que les justificatifs bancaires de paiement du loyer et de tout autre quittancement devront être transmis en cas de sinistre.

**La garantie prend effet à l'issue d'une période probatoire de 6 mois. Période durant laquelle le Locataire doit régler la totalité du quittancement émis (dépôt de garantie, loyers, charges et toutes sommes à sa charge etc...).**

**La garantie ne pourra pas être accordée et le contrat sera résilié pour les Locataires qui n'auront pas acquitté la totalité du quittancement émis à la date d'effet des garanties ou qui auront fait l'objet d'incidents de paiement ou de litige de quelque nature que ce soit avec le propriétaire dans les six mois précédant la date de l'adhésion.**

#### Cas 3 : Reprise d'un contrat précédemment assuré à la concurrence

Le locataire doit être à jour de l'intégralité de ses loyers, et taxes à la date de mise en garantie et le propriétaire Bailleur doit présenter un justificatif du paiement de la prime. Ces conditions sont cumulatives. La garantie sera acquise avec application d'un délai de carence de 3 mois. En cas de sinistre, une franchise de 2 mois sera appliquée.

## 1.4. Calcul et justificatifs de la solvabilité

### 1.4.1. Calcul de la solvabilité

Le taux d'effort est le résultat du montant du loyer charges comprises/le revenu net global des locataires

Le reste à vivre est le résultat du revenu net global des locataires -

montant du loyer charges comprises.

Les revenus des locataires, signataires du bail, peuvent se cumuler entre eux pour atteindre la solvabilité requise.

### 1.4.2. Les justificatifs de solvabilité

Sont pris en considération dans le calcul du revenu net global, les revenus du tableau ci-dessous.

Récupérez une pièce d'identité ainsi que l'intégralité du bail signé par le locataire.

Les justificatifs de solvabilité mentionnés dans le tableau ci-dessous doivent être accompagnés :

- d'une copie intégrale du bail de location intégrant une clause résolutoire et clause de solidarité (Conditions Particulières et Conditions Générales)
- d'une pièce d'identité du ou des *Locataire(s)* en cours de validité (Carte nationale d'identité, permis de conduire, titre de séjour, carte de résident, passeport).

Il est nécessaire de vérifier l'authenticité et la cohérence des justificatifs de solvabilité pour profiter pleinement des garanties du contrat.

**Il est de la responsabilité du souscripteur de vérifier l'authenticité et la cohérence des justificatifs de solvabilité pour chaque locataire et éventuelle caution solidaire, sous peine de déchéance des garanties au moment du sinistre. Dans le cas où le logement donné en location n'est pas dans la même zone géographique que le lieu de travail du locataire, une attestation de mutation pourra être réclamée.**

Situation/Qualité du locataire	Revenus pris en compte et justificatifs de solvabilité à fournir
Salarié en CDI hors période d'essai en France.	Copie des 3 derniers bulletins de salaire ou à défaut le ou les bulletins de salaires depuis la signature du contrat de travail. Copie du contrat de travail signée par toutes les parties ou attestation de l'employeur de moins d'un mois précisant à minima la nature du contrat de travail, date d'ancienneté, que la personne n'est ni en période d'essai ni en préavis ni en cours de licenciement et rémunération nette mensuelle Dernier avis d'imposition (pris en compte pour vérifier la concordance avec les bulletins de paye).
Fonctionnaire (titulaire et stagiaire) ou militaire de carrière.	Copie des 3 derniers bulletins de salaire ou à défaut le ou les bulletins de salaires depuis la signature du contrat de travail. Dernier avis d'imposition (pris en compte pour vérifier la concordance avec les bulletins de paye).
Salarié à l'étranger uniquement dans les pays suivants : Allemagne, Luxembourg, Suisse et Belgique. En CDI depuis plus de 3 mois, hors période d'essai et imposable en France.	Copie des 3 derniers bulletins de salaire. Copie du contrat de travail ou attestation de l'employeur de moins d'un mois précisant à minima la nature du contrat de travail, date d'ancienneté, que la personne n'est ni en période d'essai ni en préavis ni en cours de licenciement et rémunération nette mensuelle. Dernier avis d'imposition (pris en compte pour vérifier la concordance avec les bulletins de paye et l'imposition en France).
Salarié en CDI en mobilité.	Certificat de travail du précédent employeur. Copie des 3 derniers bulletins de salaire ou à défaut le ou les bulletins de salaires depuis la signature du contrat de travail. La promesse d'embauche ou attestation du nouvel employeur mentionnant la nature du contrat de travail (CDI) et la rémunération. Dernier avis d'imposition (pris en compte pour vérifier la concordance avec les bulletins de paye).
Salarié en CDD avec une période résiduelle (durée restante du contrat) de 12 mois minimum à compter de la date d'effet du bail ou militaire avec contrat d'engagement.	Copie des 3 derniers bulletins de salaire ou à défaut le ou les bulletins de salaires depuis la signature du contrat de travail. Copie du contrat de travail en cours de validité, signée par toutes les parties ou attestation de l'employeur de moins d'un mois. Dernier avis d'imposition (pris en compte pour vérifier la concordance avec les bulletins de paye).
Travailleur Non Salarié depuis plus de 2 ans, Profession libérale, Auto-entrepreneur, rémunéré à la commission si commerçant, artisan ou profession libérale.	Extrait k bis de moins de 3 mois ou Carte d'artisan en cours de validité ou la carte professionnelle pour une profession libérale ou le certificat d'identification de l'INSEE comportant les numéros d'identification pour un travailleur indépendant ou toute pièce récente attestant de l'activité pour les autres professionnels. Dernier avis d'imposition.
Étudiant et Apprenti.	Copie de la carte d'étudiant valide jusqu'au 1er octobre de l'année suivante ou certificat de scolarité en cours de validité à la date du bail. Copie des 3 bulletins de paie ou à défaut la ou les bulletins de paie depuis la signature du contrat d'apprentissage. Copie du contrat/certificat d'apprentissage en cours de validité à la date du bail.
Retraité.	Dernier décompte de la ou des caisse(s) de retraite des retraites versées en France, ou en cas d'ouverture de droits, notification d'ouverture des droits des caisses principales et complémentaires. Dernier avis d'imposition.
Intérimaires avec au moins 6 mois d'ancienneté (colocataires uniquement).	Justificatifs des missions exécutées au cours des 6 derniers mois. Pour la mission en cours : contrat de travail ou à défaut une attestation de l'employeur ou de l'agence d'intérim précisant l'emploi, la rémunération proposée, la date d'entrée en fonction. Dernier avis d'imposition.
Intermittents du spectacle (colocataires uniquement).	Copie des bulletins de salaires des 3 derniers mois et les attestations de versement de Pôle emploi des 3 derniers mois. Dernier avis d'imposition.
Demandeurs d'emploi (colocataires uniquement).	Justificatifs de versement du revenu Pôle emploi des 3 derniers mois Dernier avis d'imposition.

Bénéficiaires du RSA (colocataires uniquement).	Justificatifs de versement du RSA des 3 derniers mois. Dernier avis d'imposition.
CDD avec une période résiduelle de moins de 12 mois à compter de la date d'effet du bail (colocataires uniquement).	Copie des 3 derniers bulletins de salaire ou à défaut le ou les bulletins de salaires depuis la signature du contrat de travail. Copie du contrat de travail. Dernier avis d'imposition (pris en compte pour vérifier la concordance avec les bulletins de paie).
Bénéficiaire de pension (veuvage/invalidité) (colocataires uniquement).	Dernier avis d'imposition ou à défaut la notification d'attribution.

AUTRES REVENUS PRIS EN COMPTE	JUSTIFICATIFS DE SOLVABILITÉ À FOURNIR
Revenus fonciers.	100% des revenus fonciers nets sur le dernier avis d'imposition.
Congés maternité.	Attestation de paiement de la Sécurité Sociale et copie des 3 derniers bulletins de paie.
Arrêt maladie.	Attestation de paiement de la Sécurité Sociale et copie des 3 derniers bulletins de paie.
Commissions versées régulièrement, Heures supplémentaires, primes contractuelles, prime de résultat, prime de panier, frais de déplacement récurrents.	Copie des 3 derniers bulletins de paie ou à défaut les bulletin de paie depuis la signature du contrat de travail.
13 <sup>ème</sup> mois.	Copie du ou des bulletins de paie faisant apparaître le 13 <sup>ème</sup> mois
Pension alimentaire.	Le dernier avis d'imposition. Copie du jugement.
Rentes.	Le dernier avis d'imposition sur le revenu ou à défaut avis de versement
Allocations récurrentes prises en compte : PAJE, CMG, ASF, AES, AF, APE, CF, API.	Justificatif de paiement de la CAF datant de moins de 3 mois. <b>Prise en compte 50% max du montant de l'allocation sous réserve qu'elle soit dûment justifiée à la signature du bail.</b>
Allocation Adulte Handicapé (AAH).	Justificatif de paiement de la CAF datant de moins de 3 mois.

**Ne sont pas pris en compte :**

- les heures supplémentaires, les primes exceptionnelles, les primes de résultat, les primes de panier, les frais de déplacement non récurrents.
- les allocations/Primes suivantes : CLC, APP, ARS, Prime de déménagement, Prime de Noël, Prime de naissance, les APL, prime d'activité.
- les revenus financiers.

PAJE: Prestation d'accueil du jeune enfant (de 0 à 3 ans par enfant)

CMG : Complément de libre choix du mode de garde

ASF: Allocation de Soutien Familiale (pas de conditions de durée)

AES: Allocation d'Education Spécialisée (de 1 à 5 ans)

AF: Allocations Familiales

APE: Allocation Parentale d'Education (de 0 à 3 ans)

CF: Complément Familial

API: Allocation Parents Isolés (de 0 à 3 ans)

AAH: Allocation Adultes Handicapés (de 1 an à 5 ans)

Aide personnalisée au logement = APL, ALF et ALS

CLC: Allocation de libre choix

APP: Allocation de présence parentale

ARS: Allocation de rentrée scolaire

Revenus financiers : dividendes, plus-value...



## 1.5. Agrément des locataires

L'agrément des dossiers peut être réalisé par nos services.

Le Souscripteur a le choix de procéder :

- soit lui-même à l'agrément des *locataires* dont la solvabilité a été vérifiée selon les dispositions de l'article 1.3,

- Soit d'obtenir, auprès du centre de gestion, un agrément des *locataires* à la souscription.

**Cet agrément peut être rendu obligatoire par l'Assureur selon les profils de locataires.**

## GESTION ET RÈGLEMENT DES SINISTRES

### 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.**

## 1.6. Mesures à prendre en cas de non-paiement des loyers ou charges

En cas de retard dans le paiement des loyers supérieur à un mois de loyer provision sur charges incluse, le *Souscripteur* doit :

- **Entre le 35<sup>ème</sup> jour et le 45<sup>ème</sup> jour suivant le premier terme impayé** : adresser une lettre recommandée avec accusé de réception, réclamant le montant du quittancement émis.

Dès le 35<sup>ème</sup> jour suivant le premier impayé, vous devez envoyer une lettre recommandée à votre locataire.

- **Entre le 45<sup>ème</sup> et le 60<sup>ème</sup> jour suivant le premier terme resté impayé** : si la dette est supérieure à un mois de loyer provision sur charges incluse, déclarer et transmettre le dossier de sinistre complet à l'Assureur.

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

**L'Assuré s'engage à transmettre à l'Assureur ou au Centre de gestion tout document ou information pouvant avoir une influence sur la procédure menée à l'encontre du *Locataire* défaillant.**

## 1.7. Composition du dossier de sinistre

- Déclaration de sinistre sur papier libre ou sur imprimé fourni par l'Assureur lors de la déclaration de sinistre.
- Dossier de location :
- une copie complète du bail de location (les conditions particulières, générales et les annexes),
- la fiche de renseignements et les justificatifs de la solvabilité du *locataire*.
- Si le *locataire* était en place lors de l'adhésion, le décompte des loyers réglés et les justificatifs bancaires (relevés ou attestation de la banque) du paiement du loyer :
  - depuis l'entrée dans les lieux si le *locataire* était en place depuis moins de 6 mois à la date d'adhésion,
  - dans les 6 mois précédant l'adhésion et durant la période probatoire si le *locataire* était en place depuis plus de 6 mois à la date d'adhésion.
- Décompte détaillé des sommes dues par le *Locataire* défaillant au jour de l'envoi du dossier de sinistre.
- Un justificatif de propriété du bien donné en location (titre de propriété, attestation notariée, taxe foncière...).
- Copie des courriers de rappel et de mise en demeure.
- Mandat d'action en justice complété avec l'état civil complet du ou des bailleur(s). Si le bailleur est une personne morale : une copie d'un extrait KBIS récent et des statuts.
- Documents ou informations nécessaires à l'instruction du dossier permettant de favoriser une solution rapide du litige.
- Et éventuellement, tout accord amiable intervenu, sous condition suspensive de l'Assureur, entre le *Locataire* défaillant et le *Souscripteur* et/ou l'Assuré.

**En l'absence d'une ou de plusieurs pièces justifiant de l'éligibilité du *Locataire*, l'Assureur pourra prononcer une Déchéance de garantie.**

## 1.8. Conséquences du retard dans la déclaration du sinistre à l'Assureur

**Si sauf cas fortuit ou de force majeure, lorsque le retard dans la déclaration d'un sinistre cause un préjudice à l'Assureur, ce dernier se réserve le droit de lui opposer la déchéance : l'Assuré perd le bénéfice des garanties de son contrat pour ce sinistre.**

## 1.9. Obligations de l'Assureur

Quand les obligations du *Souscripteur* ont été remplies et que le sinistre est déclaré, l'Assureur met en oeuvre sa garantie. L'Assureur verse à l'Assuré les indemnités acquises, dès le 3<sup>ème</sup> mois suivant celui du premier terme impayé. Le règlement des loyers et charges intervient après déduction d'éventuels acomptes versés par le *Locataire* défaillant ainsi que de la franchise éventuellement stipulée aux Dispositions Particulières. En ce qui concerne les règlements suivants, l'Assureur s'engage à indemniser l'Assuré, mensuellement par virement (trimestriellement en cas d'indemnisation par chèque). L'assureur se réserve la possibilité de solliciter de l'assuré la signature d'une quittance subrogative en cours de sinistre. Le dépôt de garantie (ou un montant équivalent au maximum légal du dépôt de garantie à la date du bail) sera déduit du dernier règlement de l'Assureur.

Le dernier règlement de l'Assureur s'effectuera après retour d'une quittance subrogative par l'Assuré.

**À défaut de retour de la quittance subrogative finale par l'Assuré, l'Assureur pourra demander le remboursement de l'intégralité des indemnités versées au titre du sinistre au Souscripteur.**

## 1.10 Exclusions spécifiques à la garantie loyers impayés

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

- le dépôt de garantie impayé,
- les frais d'agence, les honoraires de location,
- les frais de relance, frais d'envoi,
- les clauses pénales,
- les frais de rejet bancaire,
- le non-paiement des régularisations de consommation d'eau
- le non-paiement des loyers charges et taxes par un locataire qui est en incident de paiement au moment de la date de prise d'effet du contrat ou pendant la période probatoire,
- le non-paiement des charges, taxes et les régularisations de charges et taxes relatives aux années antérieures à la prise d'effet du contrat,
- le non paiement des régularisations de charge pendant la durée du contrat (y compris la taxe ordures ménagères quand elle n'est pas intégrée à la provision sur charge),
- les intérêts de retard mis conventionnellement à la charge du locataire,
- le non-paiement des loyers charges et taxes lorsque ce non-paiement provient de l'impossibilité pour le locataire d'accéder à son logement par mesure administrative,
- le non-paiement des loyers charges et taxes lorsque ce non-paiement est la conséquence d'une grève généralisée sur une commune, un département, ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation de locataires représentative et reconnue,
- le non-paiement des loyers charges et taxes légitimé par une suspension collective du paiement des loyers provenant d'une autorité légale, qu'il s'agisse d'une dispense ou d'un report total ou partiel, temporaire ou définitif,
- les pertes financières subies par l'assuré résultant du non-versement ou de la non-restitution des fonds, espèces ou valeurs reçus par le souscripteur, ses collaborateurs ou ses préposés,
- les pertes financières subies par l'assuré résultant du non-respect par l'assuré ou par son mandataire des obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire,
- les défaillances du locataire postérieures à la résiliation du présent contrat.

## CHAPITRE 2 - CONVENTIONS SPECIALES GARANTIES ANNEXES

### OBJET DES GARANTIES

La présente convention a pour but de garantir au propriétaire :

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

#### 2.1. Garantie des détériorations immobilières

##### 2.1.1. Définition de la Garantie

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des frais de réparation consécutifs à toutes dégradations, destructions, altérations et disparitions perpétrées par le Locataire, sur les biens faisant l'objet de l'engagement de location et sur les équipements désignés dans le bail dont le Locataire a la jouissance exclusive, à l'exclusion des dommages causés au mobilier. Ces disparitions ou dégradations sont constatées par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement. À défaut d'état des lieux de sortie contradictoire, le Souscripteur devra faire établir un constat d'huissier.

**La garantie de l'Assureur comprend 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.

##### 2.1.2. Mise en oeuvre de la garantie

La garantie est acquise pour les Sinistres dont la constatation, au sens de l'article 2.1.1, est établie pendant la période de validité du contrat. Le Souscripteur est tenu de dresser un état des lieux d'entrée et de sortie selon l'usage et la Loi en vigueur. **Aucune garantie ne sera due en cas d'absence d'état des lieux de sortie établi contradictoirement avec le locataire ou en cas d'impossibilité par Huissier de Justice.**

##### 2.1.3. Montant de la garantie

La garantie de l'Assureur et le montant maximum par sinistre est précisé aux Dispositions Particulières pour les dommages matériels et la perte pécuniaire.

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

##### 2.1.4. Mesures à prendre en cas de sinistre

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

- **Dans les TRENTE jours suivant l'état des lieux de sortie :**  
Le Souscripteur adresse au Locataire une mise en demeure, par lettre recommandée avec A.R., de régler le montant des réparations. Celui-ci est déterminé par un devis établi par une entreprise choisie par le Souscripteur.

**Déclarez toute dégradation dans les 30 jours suivants l'état des lieux de sortie.**

- **Dans les DIX jours suivant la mise en demeure amiable :**  
Si le Locataire n'a pas effectué les réparations ou n'a pas réglé le coût correspondant, le Souscripteur transmet immédiatement à l'Assureur le dossier complet de sinistre, même si un accord amiable écrit, **sous condition suspensive de l'accord de l'Assureur**, est intervenu entre le Locataire et l'Assuré ou le Souscripteur.

Ce dossier est constitué des pièces du dossier défini à l'article 1.7 des Conventions Spéciales Loyers impayés, ainsi que des pièces suivantes :

- l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie établis contradictoirement ou dressés par huissier dans un délai maximum d'un mois suivant la sortie du Locataire,
- les devis et/ou factures de deux prestataires différents dont l'Assuré ou le Souscripteur ne sont pas les dirigeants,
- la copie de la lettre de résiliation de bail du Locataire,
- le relevé détaillé des sommes dues par le Locataire pour la remise en état des lieux,

- les copies des correspondances échangées avec le Locataire, dont le dernier courrier adressé au Locataire reprenant le décompte de la dette,
- la copie de la mise en demeure adressée au Locataire, lui demandant le paiement du montant des réparations
- la copie du contrat multirisque habitation du Locataire.

##### 2.1.5. Gestion d'un sinistre de détériorations immobilières

À réception d'un dossier complet, le Centre de Gestion doit notifier, dans **les 15 jours qui suivent**, l'accord de prise en charge et s'il entend missionner à ses frais un expert, avant ou après toute exécution des travaux, quels qu'en soient les conséquences ou le montant. L'Assuré ne doit pas engager de travaux pendant cette période, sauf à caractère d'urgence.

##### 2.1.6. Paiement de l'indemnité

Quatre mois au plus tard après l'état des lieux de sortie, le Souscripteur transmet au Centre de Gestion un état définitif des dépenses. L'Assureur s'engage à indemniser l'Assuré dans la limite de la garantie, vétusté déduite, la vétusté étant contractuellement calculée sur la base de **6 %** l'an et appliquée à partir de la date de construction ou de réfection du lot locatif concerné. L'Assureur verse à l'Assuré, au plus tard dans les quinze jours suivant la réception de l'état définitif des dépenses, l'indemnité due, déduction faite :

- **de tous acomptes** que le Locataire pourrait verser directement entre les mains du Souscripteur ou de l'Assuré, sans que ce dernier soit tenu de les reverser à l'Assureur,
- **du dépôt de garantie**,

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

Dès l'accord de la Société Gestionnaire sur le montant des réparations à réclamer au locataire, celle-ci règlera le montant dû à l'Assuré, dans un délai de 15 jours ouvrables et dans la limite de la garantie fixée aux présentes Dispositions Générales selon les modalités suivantes :

- Dans un premier temps et après retour par l'Assuré de la quittance subrogative signée, la Société Gestionnaire indemniserà l'Assuré, à hauteur de 50 %, sur la base des devis préalablement validés par la Société Gestionnaire.
- Dans un deuxième temps, le versement du solde se fera à réception des factures originales acquittées.

**Les factures acquittées des travaux devront être transmises par l'Assuré au centre de gestion dans un délai de 6 mois suivant la date d'envoi de la première quittance subrogative par le centre de gestion.**

**À défaut de transmission dans ce délai, l'indemnisation de l'Assureur sera limitée à la première indemnisation à hauteur de 50% des dommages garantis.**

Ce règlement interviendra déduction faite de tous acomptes que le Locataire pourrait verser directement entre les mains de l'Assuré, des frais non couverts par la garantie.

À défaut d'accord entre l'Assuré et la Société Gestionnaire sur le montant des travaux à réclamer au Locataire, l'Assureur ou la Société Gestionnaire fera diligenter à ses frais une expertise amiable en vue de déterminer le montant et la nature des travaux imputables au Locataire.

##### 2.1.7. Exclusions

**La mise en jeu de la présente garantie est exclue dès lors que les frais engagés ou les dommages subis par l'Assuré sont consécutifs à des événements exclus par la convention couvrant les loyers impayés.**

**Sont toujours exclus :**

- **les dommages résultant d'un défaut d'entretien du locataire tel que défini par le décret n°87-712 du 26 août 1987, de l'usure normale, de la vétusté, ainsi que les dommages subis par les espaces verts, aménagements extérieurs, arbres, plantations, éléments de clôture,**
- **les dommages occasionnés par un vice, un défaut ou une mal-façon relatifs au bâtiment,**
- **les dommages au mobilier et aux éléments d'équipement qui peuvent être enlevés ou démontés sans les détériorer ou sans détériorer leur support,**
- **les dommages causés par la transformation des locaux, autorisée par le propriétaire,**

- les frais ou les dommages lorsque les conditions des articles 1.2 (obligations du *Souscripteur*), 1.3 (vérification de la solvabilité du *Locataire*) et 1.5 (agrément des *Locataires*) du Chapitre 1 du Titre 1 ne sont pas réunies,
- les dommages immobiliers garantis au titre d'un autre contrat souscrit par ou pour le compte de l'Assuré (Multirisques Habitation),
- la disparition, le vol,
- les dommages non constatés à la sortie de l'état des lieux - les dommages en cas d'absence d'état des lieux d'entrée et (ou) de sortie, opposable au Locataire (établi contradictoirement ou en cas d'impossibilité, par huissier de justice).

## 2.2. Garantie du contentieux

### 2.2.1. Objet de la garantie

L'Assureur garantit le remboursement des frais de procédure engagés pour recouvrer le montant des loyers impayés par le *Locataire* défaillant et obtenir le remboursement des détériorations immobilières. Ces frais comprennent les frais et honoraires d'huissier, d'avocat, avoué dont l'intervention est rendue nécessaire ainsi que ceux visant à l'expulsion du *Locataire* défaillant : frais d'intervention du serrurier et du Commissaire de police inclus, frais de garde meubles, frais de déménagement (si ceux-ci sont nécessaires à l'expulsion du ou des locataires) dans la limite prévue aux Dispositions Particulières. L'assureur diligente les procédures de recouvrement contre le locataire défaillant pour le compte de l'assuré.

**Si néanmoins, l'Assuré confie la gestion de son dossier à l'avocat et à l'huissier de son choix, il fait l'avance des frais et honoraires fixés** d'un commun accord entre eux. Ensuite, sur présentation des factures acquittées et des actes de procédure, il obtient de l'Assureur le remboursement des sommes exposées dans la limite des plafonds d'assurance ci-après :

- juridiction statuant en référé, Tribunal de Police : **305 euros T.T.C. par affaire**,
- toute autre Juridiction de Première Instance : **610 euros T.T.C. par affaire**,
- appel : **686 euros T.T.C. par affaire**,
- cour de Cassation, Conseil d'état : **1 144 euros T.T.C. par affaire**,
- transaction amiable ayant abouti à un protocole agréé par les parties et l'Assureur : **686 euros T.T.C. par affaire**.

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

**Les honoraires libres de l'Huissier de Justice ne sont pas pris en charge au titre de la garantie.**

### 2.2.2. Exclusions

**La mise en jeu de la présente garantie est exclue dès lors que les frais engagés ou les dommages subis par l'Assuré sont consécutifs à des événements exclus par la convention couvrant les loyers impayés.**

**Sont toujours exclus :**

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

## 2.3. Départ prématuré du locataire

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

En cas de départ du locataire avant la fin de son préavis, l'Assureur prendra en charge la durée de préavis non effectuée.

Les loyers sont pris en charge en cas de décès ou départ prématuré du locataire.

L'Assuré devra produire :

- la lettre de congés du locataire,
- l'accusé de réception du congé adressé au locataire fixant la date de fin officielle du locataire,
- le justificatif de la date de départ du locataire,
- dès relocation du bien, copie du nouveau bail, et en l'absence de relocation avant la fin du préavis, une attestation sur l'honneur de non-relocation.

En cas d'absence de congés donnés par le locataire ou d'accusé de réception fixant la date officielle du bail, aucune indemnisation ne sera due

## 2.4. Garantie squat

### 2.4.1. Objet de la garantie

En cas d'introduction à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte dans le logement désigné aux *conditions particulières* dans les 3 mois suivant la sortie du locataire mentionné aux *conditions particulières*, l'Assureur garantit le remboursement d'une somme équivalente au loyer **hors charges** garanti au titre du contrat **jusqu'à la reprise du logement pendant une durée de 12 mois maximum**.

L'Assureur garantit le remboursement des frais de procédure engagés pour recouvrer le montant des indemnités d'occupation par le squatteur. Ces frais comprennent les frais et honoraires du commissaire de justice, d'avocat, dont l'intervention est rendue nécessaire ainsi que ceux visant à l'expulsion du squatteur : frais d'intervention du serrurier et du Commissaire de police inclus, dans la limite de 3 000€.

L'Assureur diligente les procédures de reprise des lieux et de recouvrement contre l'auteur du squat.

**Si néanmoins, l'Assuré confie la gestion de son dossier à l'avocat et au commissaire de justice de son choix, il fait l'avance des frais et honoraires fixés** d'un commun accord entre eux. Ensuite, sur présentation des factures acquittées et des actes de procédure, il obtient de l'Assureur le remboursement des sommes exposées dans la limite des plafonds d'assurance ci-après :

- juridiction statuant en référé, Tribunal de Police : **305 euros T.T.C. par affaire**,
- toute autre Juridiction de Première Instance : **610 euros T.T.C. par affaire**,
- appel : **686 euros T.T.C. par affaire**,
- cour de Cassation, Conseil d'état : **1 144 euros T.T.C. par affaire**,
- transaction amiable ayant abouti à un protocole agréé par les parties et l'Assureur : **686 euros T.T.C. par affaire**.

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

**Les honoraires libres du commissaire de justice ne sont pas pris en charge au titre de la garantie.**

### 2.4.2. Limitation de la garantie

Le montant maximum de la garantie est de 25.000€ incluant 3.000€ au titre des frais de contentieux.

La durée d'indemnisation du loyer hors charge mentionné aux conditions particulières est limitée à 12 mois maximum.

### 2.4.3. Mesures à prendre en cas de sinistre

En cas d'introduction à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte dans le logement désigné aux *conditions particulières* dans les 3 mois suivant la sortie du locataire, **l'Assuré devra :**  
**Dans les 48 heures maximum suivant la constatation du squat : déposer plainte auprès du commissariat de Police ou de la Gendarmerie.**  
**Dans les 5 jours maximum suivant le dépôt de plainte : adresser le dossier de déclaration de sinistre auprès de l'Assureur.**

**Si sauf cas fortuit ou de force majeure, lorsque le retard dans la déclaration de sinistre cause un préjudice à l'Assureur, ce dernier se réserve le droit de lui opposer la déchéance : l'assuré perd le bénéfice de la garantie.**

Ce dossier devra contenir :

- La copie du bail signé avec le locataire ayant quitté les lieux et faisant l'objet du contrat d'assurance
- La copie de l'état des lieux de sortie ou du PV de constat dressé à la sortie du locataire
- La copie du dépôt de plainte et / ou du constat de squat établi par un Officier de Police Judiciaire
- La copie d'un titre de propriété

Durant la procédure, l'Assuré s'engage à n'entreprendre aucune dé-



marche pouvant avoir une influence sur la procédure de reprise. Il s'engage à suivre les instructions qui pourraient lui être données par le commissaire de justice ou l'avocat.

L'Assuré s'engage à faire diligence pour permettre à l'Assureur, au commissaire de justice et à l'Avocat saisi d'instruire le dossier en temps utiles ainsi que de veiller au bon avancement de la procédure.

L'Assureur pourra solliciter le remboursement des indemnités versées en cas de retard de transmission des pièces à l'assureur ou au commissaire de justice ou si les actions de l'assuré retardent ou empêchent la reprise du bien.

#### 2.4.4. Paiement des indemnités

L'Assureur indemniser mensuellement l'Assuré d'une somme équivalente au montant du loyer **hors charges** garanti au titre du contrat et mentionné dans les conditions particulières du contrat à compter de la date du dépôt de plainte.

L'Assuré adressera mensuellement un décompte mentionnant le loyer hors charge garanti et attestant de la non-reprise du bien.

La dernière indemnisation sera effectuée contre retour d'une quittance subrogative. En l'absence de retour de la quittance, l'Assureur pourra demander le remboursement des indemnités versées.

Si l'Assuré fait appel aux intervenants de son choix pour mener la procédure de reprise du logement, l'Assureur procédera au remboursement des frais avancés à réception de la copie des actes et de la décision obtenue.

#### 2.4.5. Exclusions de garantie spécifiques à la garantie squat

**La mise en jeu de la garantie squat est exclue :**

- En l'absence d'état des lieux de sortie
- Lorsque l'état des lieux de sortie mentionne des dégradations ou des réserves sur les systèmes de protection du logement (serrures, volets, ...) et que l'assuré ne justifie pas avoir effectué les réparations
- Pour tout squat survenant plus de 3 mois après la date de sortie du locataire mentionné aux conditions particulières du contrat.
- En l'absence de dépôt de plainte dans les 48 heures suivant la constatation du squat

## TITRE 2 - CONVENTIONS SPECIALES PROTECTION JURIDIQUE DU PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

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

### 3.1. Définition du sinistre

L'Assureur intervient pour les litiges opposant l'Assuré en qualité de propriétaire de biens immobiliers désignés, sauf ceux faisant l'objet des exclusions énoncées à l'article 3.11 « Exclusions spécifiques à la garantie de protection juridique » des présentes dispositions :

- à son Locataire, pour un motif autre que celui du non-paiement des loyers ou des détériorations immobilières,
- à sa copropriété lorsque le locataire est à l'origine du litige.

L'Assureur :

- informe l'Assuré sur ses droits et obligations et sur les mesures nécessaires à la sauvegarde de ses intérêts,
- le conseille sur la conduite à tenir,
- effectue le cas échéant, et avec l'accord de l'Assuré, les démarches amiables nécessaires,
- si l'assistance d'un avocat (ou toute personne qualifiée par la législation en vigueur) est nécessaire, l'Assuré a la liberté de le choisir (y compris en cas de conflits d'intérêt) ; si l'Adhérent le souhaite, l'Assureur peut mettre l'Assuré en relation avec un avocat que l'Assureur connaît, sur demande écrite de sa part.

De même, l'Assuré est informé qu'il doit être assisté ou représenté par un avocat lorsque l'Assureur ou l'Assuré sont informés de ce que la partie adverse est défendue dans les mêmes conditions.

La direction du procès appartient à l'Assuré, conseillé par son avo-

cat. Durant cette procédure, l'Assureur reste à la disposition de l'Assuré et à celle de son avocat pour leur apporter l'assistance dont ils auraient besoin.

### 3.2. Conditions de la garantie

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

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

### 3.3. Garantie « litiges »

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

- après examen du dossier en cause, à conseiller l'Assuré sur la portée ou les conséquences de l'affaire au regard de ses droits ou de ses obligations,
- chaque fois que cela est possible, à fournir son assistance à l'Assuré au plan amiable, en vue d'aboutir à la solution la plus conforme à ses intérêts,
- en cas de besoin, à prendre en charge dans les conditions prévues à l'article 3.4 ci-après, les dépenses nécessaires à l'exercice ou à la défense des droits de l'Assuré devant les juridictions compétentes.

### 3.4. Frais garantis

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

- les frais de dossier, d'enquêtes ou de constats d'huissier, les frais et honoraires d'experts, engagés avec l'accord de l'Assureur,
- les consignations destinées aux experts judiciaires et les frais et honoraires de tout auxiliaire de justice, dont l'intervention serait ordonnée par le Tribunal,
- les frais et honoraires de l'avocat comme il est précisé à l'article 3.5 ci-après.

### 3.5. Montant de la garantie

La garantie financière de l'Assureur est limitée à un plafond de 5000 euros par litige avec un seuil d'intervention de 230 euros.

### 3.6. Libre choix de l'avocat

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

**A) L'Assuré confie la gestion de son dossier à l'avocat de son choix et fait l'avance des frais et honoraires fixés** d'un commun accord entre eux. Ensuite, il obtient de l'Assureur le remboursement des sommes exposées dans la limite des plafonds d'assurance ci-après :

- juridiction statuant en référé, Tribunal de Police : **305 euros T.T.C. par affaire**,
- toute autre Juridiction de Première Instance : **610 euros T.T.C. par affaire**,
- appel : **686 euros T.T.C. par affaire**,
- cour de Cassation, Conseil d'état : **1 144 euros T.T.C. par affaire**,
- transaction amiable ayant abouti à un protocole agréé par les parties et l'Assureur : **686 euros T.T.C. par affaire**.

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

**B) L'Assuré peut également s'en remettre à l'Avocat conseillé par l'Assureur.**

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

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

### 3.7. Mise en œuvre de la garantie

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des données du litige, l'Assureur met en œuvre sa garantie dans les conditions définies ci-dessous. Selon l'importance du dossier ou les difficultés rencontrées, l'Assureur fait part à l'Assuré de son avis sur l'opportunité de transiger, d'engager ou de poursuivre une instance judiciaire en **demande comme en défense**. S'il arrive qu'un **désaccord formel** oppose l'Assureur et l'Assuré, notamment lorsqu'au niveau judiciaire les prétentions du Souscripteur apparaissent insoutenables, l'Assureur s'engage, sur demande de l'Assuré, à participer à une **conciliation** dans les conditions fixées par l'article **L 127-3** du Code et à l'article 3.8 ci-après.

### 3.8. Conciliation

Conformément aux dispositions de l'article **L 127-4** du Code, il est entendu qu'en cas d'un désaccord entre l'Assureur et l'Assuré au sujet des mesures à prendre pour régler un différend, cette faculté peut être soumise à l'appréciation d'un conciliateur. Le conciliateur est désigné par le Président du Tribunal Judiciaire statuant, en la forme de référés. Les frais exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à la charge de l'Assureur sous réserve que le Président du Tribunal Judiciaire n'en décide autrement lorsque l'Assuré a mis en œuvre cette faculté dans des conditions abusives. Si en opposition avec l'avis du conciliateur et de l'Assureur, l'Assuré engage à ses frais une procédure contentieuse et obtient une solution plus favorable, l'Assureur indemnise l'Assuré des frais exposés pour cette action, dans la limite des garanties du présent contrat.

### 3.9. Conflit d'intérêts

Conformément aux dispositions de l'article **L 127-4** du Code, l'Assuré peut également faire appel à son propre avocat ou à une personne qualifiée pour l'assister, s'il survient un conflit d'intérêts entre lui-même et l'Assureur, à l'occasion de la mise en œuvre de la garantie. Cette faculté offerte à l'Assuré est réglée par les dispositions de l'article 3.5 des présentes Conventions Spéciales. En revanche, les cas de différends quant aux mesures à prendre pour régler le litige sont toujours résolus selon les modalités prévues à l'article 3.6 "Conciliation" ci-dessus.

### 3.10. Exécution des décisions de justice

Lorsque cela s'avère nécessaire, l'Assureur prend en charge, dans la limite de sa garantie, la procédure d'exécution du jugement rendu en faveur de l'Assuré. Si la partie adverse est condamnée aux dépens de l'instance ou lorsque le Souscripteur obtient une indemnité en application des dispositions de l'article **700** du Code de Procédure Civile ou de l'article **475-1** du Code de Procédure Pénale, le Souscripteur s'engage à en reverser le montant à l'Assureur, à concurrence des sommes exposées par ce dernier au titre de la garantie des frais de procédure.

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

Sont toujours exclus :

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



**SADA ASSURANCES** - SA à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 32 388 700€ - RCS Nîmes B 580 201 127 -  
Siège social : 4 rue Scatisse 30934 NIMES Cedex 9

**GROUPE SOLLY AZAR** - SAS - au capital de 200 000 EUR - 353 508 955 RCS PARIS - Société de Courtage d'Assurances  
Siège social 65 rue de la Victoire 75439 Paris - N° ORIAS 07 008 500 - [www.orias.fr](http://www.orias.fr)  
Entreprises régies par le Code des Assurances et soumises à l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution  
4 Place de Budapest - CS 92459 - 75436 Paris Cedex 09