



PACKAGE PROPRIETAIRE

GARANTIE LOYERS IMPAYES BAUX D'HABITATION PRINCIPALE



Nos garanties ne s'appliquent qu'aux locataires entrants

**Nous vous remercions de l'intérêt que vous portez à notre contrat
et vous prions de trouver ci-joint toute la documentation comprenant :**

- * LES TARIFS
- * EXTRAIT DES GARANTIES
- * CONSTITUTION DU DOSSIER LOCATION POUR AGREMENT
- * PROCEDURE ET CONTACT EN CAS DE LOYERS IMPAYES
- * DECLARATION DE SINISTRE LOYERS IMPAYES
- * DECLARATION DE SINISTRE DETERIORATIONS IMMOBILIERES
- * ELEMENTS DE SOUSCRIPTION DU CONTRAT
- * CONDITIONS GENERALES DU CONTRAT GROUPE N° 112 788 967
- * AVENANT AUX CONDITIONS GENERALES DU CONTRAT GROUPE N° 112 788 967

**Le formulaire d'adhésion doit nous être retourné dûment complété
(Attention à indiquer vos coordonnées postales et téléphoniques)
accompagné de tous les éléments du dossier de location pour agrément et du
chèque de règlement de la 1^{ère} prime d'assurance.**

LES DOSSIERS SANS REGLEMENT SERONT RETOURNES

**N'hésitez pas à nous contacter pour toute information complémentaire
au 01 70 64 41 82**

SAA

" L'ASSURANCE TOUS RISQUES LOYERS IMPAYES " PROPRIETAIRES ISOLES

GARANTIES 2013

Contrat N° 112.788.967 COMPAGNIE COVEA RISKS

PERTES PECUNIAIRES

Indemnisation sans franchise
Indemnisation sans plafond de loyer
Indemnisation sans délai de carence
Indemnisation durée illimitée

FRAIS CONTENTIEUX

Montant illimité si avocat compagnie
Procédure non confiée : plafond 4.575 €/ sinistre
Plafond 2.290 €/ sinistre

DEFENSE / RECOURS

DETERIORATIONS IMMOBILIERES (DI) PERTES PECUNIAIRES

Plafond : 7.625 € / sinistre franchise: 382 € / sinistre
1 mois de loyer

TAUX TTC*	<u>AVEC</u> OPTION DI	<u>SANS</u> OPTION DI
	2,90%	2,70%

* Toutes taxes d'assurances comprises

Taux de déductibilité des primes : 100 % de la prime totale payée

Règlement de la prime : Annuel

Agrément du dossier locataire obligatoire

Baux d'habitation principale exclusivement

SERVICE PLUS A VOTRE DISPOSITION

* **Prise en charge de toute la procédure**

* Assistance Juridique



Production des contrats et gestion des sinistres réalisées par SAA
26 avenue de Suffren - 75015 Paris

GARANTIES ACCORDÉES	RISQUES CONCERNÉS
<p><u>LOYERS IMPAYÉS</u> Résultant du non-paiement par les locataires défaillants des loyers, charges et taxes lui incombant en vertu d'un contrat de bail conforme à la loi du 6 juillet 1989; dans les limites et pour la durée maximum indiquées aux conditions particulières.</p>	<p>*Pas de délai de carence *Sans limite de somme *Sans franchise *Remboursement à l'expiration du commandement de payer non soldé *Indemnisation illimitée *Délai de déclaration du sinistre : 70 jours après le 1^{er} jour du premier terme impayé *Dédution du dépôt de garantie du dernier règlement de l'assureur *Exclusions définies article 22 des conditions générales.</p>
<p><u>DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES : (garantie optionnelle)</u> Dégradations, destructions, altérations, perpétrées par le locataire exclusivement sur les biens immobiliers faisant l'objet du bail à l'exclusion des dommages résultant de la transformation des locaux et de l'usure normale des biens immobiliers (art.9 des conditions générales).</p>	<p>- Dans la limite de 7625 euros par sinistre - Franchise : 382 euros - Délai de déclaration du sinistre : 40 jours après la réalisation de l'état de lieux de sortie. - Pertes pécuniaires suite à détériorations dans la limite d'un mois de loyer. Taux de vétusté contractuel (art.12)</p>
<p><u>- FRAIS DE CONTENTIEUX ET DE PROCÉDURE</u> Prise en charge des frais de justice et d'intervention concernant les opérations de recouvrement des impayés constitués par les loyers, charges et taxes prévus au bail dont la gestion est confiée au souscripteur sous réserve que les causes du commandement de payer ne soient pas couvertes dans le délai de deux mois. - Actes d'Huissier de Justice - Frais et honoraires d'Avocat</p>	<p>- Sans limite si le dossier est confié à l'avocat de la Compagnie - Si avocat personnel : dans la limite de 4575 euros par sinistre selon les plafonds de remboursement de l'article 21 des conditions générales.</p>
<p><u>- Défense / Recours</u> L'Assureur garantit la protection juridique de l'assuré à l'occasion d'un litige l'opposant à son locataire : * <u>Recours</u> : l'assuré est victime d'un fait dommageable imputable au locataire et de toute personne dont il répond. * <u>Défense</u> : l'assuré fait l'objet d'une réclamation portée devant les juridictions civiles ou pénales à l'occasion de toute contestation ayant son origine dans l'exécution du contrat de location des locaux assurés et désignés aux Conditions Particulières.</p>	<p>- Dans la limite de 2290 euros par sinistre selon les plafonds de remboursement de l'article 21 des conditions générales. (seuil d'intervention : les litiges dont l'intérêt principal est supérieur à 382 euros).</p>

RISQUES CONCERNÉS

***Baux d'habitation principale ou baux professionnels**, c'est à dire à usage des professions libérales, dont les locataires sont à jour de leurs obligations (*dépôt de garantie, loyers, charges ou arriérés de charges, taxes, frais ou autres*) à la date de souscription et qui n'ont pas été en situation de sinistre ou de retards de paiement durant les six derniers mois ou depuis la signature du bail si cette durée est inférieure. (art. 4 des conditions générales).
*Pour les nouveaux locataires (*entrés après la prise d'effet générale du contrat*), le dossier constitué doit comporter les éléments de solvabilité présentant un ratio inférieur à 38 %**.

****Loyer toutes charges / Revenu net global ≤ 38 %**

POUR LES BAUX MEUBLES (bail minimum 1 an) :
Si le ratio de solvabilité du locataire est supérieur à 38%, une caution solidaire et conjointe pour 1 an est obligatoire pour acquérir la solvabilité. La caution doit respecter le ratio des 38% et fournir les mêmes justificatifs de solvabilité que ceux demandés au locataire. Une caution bancaire peut également être souscrite si le locataire ne respecte pas le ratio des 38% ; elle doit être d'un montant de 1 an de loyer + charges sur une durée de 1 an et non révocable

POUR LES ETUDIANTS ET APPRENTIS : Une caution solidaire ou bancaire est autorisée (art 39 de la loi n°2009-1437 du 24/11/2009)

SUFFREN ASSURANCES ASSOCIÉS
26, avenue de Suffren
75015 PARIS
Tél: 01 70 64 41 73
Fax: 01 70 64 41 80

** Le revenu net global comprend : le revenu net imposable (traitements et salaires), les allocations logement, les allocations familiales, les pensions alimentaires imposables, invalidité, BIC, BNC et les autres revenus durables dûment justifiés. - **Sont exclus** : les allocations chômage, RSA (en revenu minimum), les revenus des missions d'intérim, des intermittents du spectacle, des contrats à durée déterminée, des salariés en période d'essai, les revenus perçus et/ou imposables à l'étranger; les revenus boursiers et de placement et tout revenu faisant l'objet de saisie, avis à tiers détenteur, opposition.

PIÈCES A RÉUNIR POUR LA CONSTITUTION D'UN DOSSIER DE LOCATION

Rappel : Ratio de solvabilité = Loyer toutes charges ≤ à 38 % du revenu net
Attention : Si saisie, opposition ou avis à tiers détenteur sur salaire = Dossier refusé

LE LOCATAIRE OU CO-LOCATAIRE EST :

◆ SALARIÉ

1. Copie de la pièce d'identité délivrée par l'administration française
 2. 3 dernières quittances de loyer ou taxe foncière et dernière quittance EDF-GDF ou attestation d'hébergement
 3. 3 derniers bulletins de salaire
 4. Le dernier avis annuel d'imposition (volet ou les salaires déclarés sont visibles)
 5. RIB, RICE ou RIP
 6. Attestation d'allocations familiales (le cas échéant)
- En cas d'embauche récente : attestation d'embauche et de salaire (ou copie du contrat de travail) + attestation précisant que la période d'essai est terminée.

◆ GÉRANT OU DIRIGEANT DE SOCIÉTÉ : (au moins deux ans d'existence)

1. Copie de la pièce d'identité délivrée par l'administration française
2. 3 dernières quittances de loyer ou taxe foncière et dernière quittance EDF-GDF ou attestation d'hébergement
3. 3 derniers bulletins de salaire si gérant salarié + dernier avis annuel d'imposition (volet ou les salaires déclarés sont visibles)
ou les 2 derniers avis annuels d'imposition (volet ou les revenus déclarés sont visibles) et attestation de l'expert comptable attestant des revenus pour l'année en cours si gérant non salarié
4. Extrait Kbis de moins de 3 mois
5. RIB, RICE ou RIP
6. Attestation d'allocations familiales (le cas échéant)

◆ RETRAITÉ

1. Copie de la pièce d'identité délivrée par l'administration française
2. 3 dernières quittances de loyer ou taxe foncière et dernière quittance EDF-GDF ou attestation d'hébergement
3. bulletins de retraite des 3 derniers mois et le dernier avis annuel d'imposition (volet ou les retraites déclarées sont visibles)
ou les 2 derniers avis annuels d'imposition (volet ou les retraites déclarées sont visibles)
4. RIB, RICE ou RIP
5. Attestation d'allocations familiales (le cas échéant)

◆ COMMERÇANT, ARTISAN OU PROFESSION LIBÉRALE (au moins deux ans d'existence)

1. Copie de la pièce d'identité délivrée par l'administration française
2. 3 dernières quittances de loyer ou taxe foncière et dernière quittance EDF-GDF ou attestation d'hébergement
3. les 2 derniers avis annuels d'imposition (volet ou les revenus déclarés sont visibles)
4. Extrait Kbis de moins de 3 mois pour artisan et commerçant ou carte d'identité professionnelle en cours de validité pour les professions libérales
5. RIB, RICE ou RIP
6. Attestation d'allocations familiales (le cas échéant)

Sont exclus du présent contrat, indépendamment de leurs conditions de ressources, les salariés en contrat à durée déterminée, les salariés en contrat à durée indéterminée en période d'essai, les salariés en contrat d'intérim, les intermittents du spectacle et les étudiants.

POUR LES BAUX MEUBLES (bail minimum 1 an) :

Si le ratio de solvabilité du locataire est supérieur à 38%, une caution solidaire et conjointe pour 1 an est obligatoire pour acquérir la solvabilité. La caution doit respecter le ratio des 38% et fournir les mêmes justificatifs de solvabilité que ceux demandés au locataire + un acte de caution conforme à la législation en vigueur. Une caution bancaire peut également être souscrite si le locataire ne respecte pas le ratio des 38% ; elle doit être d'un montant de 1 an de loyer + charges sur une durée de 1 an non révocable.

POUR LES ETUDIANTS ET APPRENTIS une caution solidaire ou bancaire est autorisée (art 39 de la loi 2009-1437 du 24/11/2009)

La caution doit respecter le ratio des 38% et fournir les mêmes justificatifs de solvabilité que ceux demandés au locataire + un acte de caution conforme à la législation en vigueur. Une caution bancaire peut également être souscrite si le locataire ne respecte pas le ratio des 38% ; elle doit être d'un montant de 1 an de loyer + charges sur une durée de 1 an non révocable.

IMPORTANT :

- Pour tout paiement en espèces de la première quittance (dépôt de garantie + 1er terme + honoraires d'agence), le locataire, quelque soit sa situation, devra remettre un chèque annulé.
Soyez prudent : Vérifier sur les serveurs Internet la réelle existence de l'entreprise employant le candidat locataire et/ou par un simple appel téléphonique vérifier que ce dernier fait partie de l'effectif.

- Toute situation particulière peut être soumise à SAA pour agrément du dossier.



QUE FAIRE EN CAS DE SINISTRE ?

MEMENTO DES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE - BAILLEUR, ASSURÉ DU CONTRAT LOYERS IMPAYES

CALENDRIER DE LA PROCEDURE A RESPECTER :

**TERME + 15 jours
au maximum**

SI IMPAYÉ :
Adresser une lettre de relance amiable

**TERME + 30 jours
au maximum**

SI TOUJOURS IMPAYÉ :
Adresser une lettre recommandée avec accusé
de réception de mise en demeure portant sommation
de payer sous huitaine et opposant la clause résolutoire du bail

**TERME +70 jours
au maximum
= 2 mois d'impayés**

QUELLE QUE SOIT LA SITUATION DU LOCATAIRE :
Déclarer le sinistre à S.A.A.
en adressant le formulaire de Déclaration de Sinistre.



DÉCLARATION DE SINISTRE LOYERS IMPAYÉS PROPRIETAIRES BAILLEURS

La présente déclaration de sinistre et les documents énumérés au verso doivent être transmis dès que le locataire est redevable de deux mois de loyer PAR COURRIER

SUFFREN ASSURANCES ASSOCIÉS

Mlle Emilie TREFOUEL

26, avenue de Suffren - 75015 PARIS

Tél : 01 70 64 41 76 – Fax : 01 70 64 41 79

N° ADHESION :

Assuré : _____

Police N° 112.788.967

Date de souscription du lot : / /

DESCRIPTION DU LOT

Nom du propriétaire assuré _____

Nom du ou des locataire(s) défaillant(s) : _____

Adresse du bien loué : _____

Date de prise d'effet du contrat de bail : / /

Date de la première échéance impayée : / /

Date de la lettre recommandée avec AR adressée au locataire : / /

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LE SINISTRE

Le locataire est-il parti « à la cloche de bois » ? OUI NON

Le bail a-t-il été résilié ? OUI NON

Si oui, pour quelle date ? / /

Les clefs ont-elles été rendues ? OUI NON

Date du départ effectif du locataire : / /

Date de relocation du bien : / /

Nouvelles coordonnées du ou des débiteur(s) _____



DOCUMENTS À JOINDRE IMPÉRATIVEMENT

Nous insistons sur le fait que vous devez nous faire parvenir un dossier complet comprenant copie des éléments suivants **impérativement lorsque le locataire est redevable de deux mois de loyer :**

- **État des lieux d'entrée (contradictoire ou par huissier)**
- **Courrier de mise en demeure et son AR**
- **Congé délivré par le bailleur ou le locataire (le cas échéant)**
- **État de compte à jour faisant apparaître le détail du quittance, la date et le montant des règlements intervenus reprenant les 12 derniers mois ou depuis la prise d'effet du bail**
- **Attestation d'assurance Multirisques Habitation**
- **Justificatif de propriété des bailleurs
(avis de taxe foncière ou attestation notariée)**
- **État civil complet des bailleurs,
adresses actuelles et mention de leurs professions**
- **Éventuel accord amiable intervenu, sous condition suspensive de l'accord de l'assureur, entre le locataire défaillant et l'assuré ou le souscripteur**



**DÉCLARATION DE SINISTRE
DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES
PROPRIETAIRES BAILLEURS**

La présente déclaration de sinistre et les documents énumérés ci-après doivent être transmis **au plus tard 40 jours après l'établissement d'un état de lieux de sortie contradictoire ou par huissier à :**

SUFFREN ASSURANCES ASSOCIÉS
Mlle Emilie TREFOUEL
26, avenue de Suffren - 75015 PARIS
Tél : 01 70 64 41 76 – Fax : 01 70 64 41 79

N° ADHESION

Assuré : _____

Police N° 112.788.967

Date de prise d'effet du lot : / /

DESCRIPTION DU LOT

Nom du propriétaire assuré : _____

Nom du ou des locataire(s) défaillant(s) : _____

Adresse du bien loué : _____

Date de prise d'effet du contrat de bail : / /

Date de l'état des lieux de sortie : / /

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LE SINISTRE

Le locataire est-il parti « à la cloche de bois » ? OUI NON

Le bail a-t-il été résilié ? OUI NON

Si oui, pour quelle date ? / /

Les clefs ont-elles été rendues ? OUI NON

Date du départ effectif du locataire : / /

Date de relocation du bien : / /

Nouvelles coordonnées du ou des débiteur(s) _____



DOCUMENTS À JOINDRE IMPÉRATIVEMENT

Nous insistons sur le fait que vous devez nous faire parvenir un dossier complet comprenant copie des éléments suivants **impérativement dans les 40 jours de l'établissement d'un état des lieux contradictoire ou par huissier** :

- **État des lieux d'entrée**
- **État des lieux de sortie (contradictoire ou par huissier)**
- **Courrier AR de sommation de payer les dégradations adresser au locataire sortant**
- **Congé délivré par le bailleur ou le locataire (le cas échéant)**
- **État de compte à jour faisant apparaître le détail du quittancement, la date et le montant des règlements intervenus reprenant les 12 derniers mois ou depuis la prise d'effet du bail**
- **Devis ou factures de remise en état détaillés et chiffrés pièce par pièce et poste par poste**
- **Justificatifs de travaux effectués avant l'entrée dans les lieux du locataire sortant**
- **Attestation d'assurance Multirisques Habitation**
- **Justificatif de propriété des bailleurs (avis de taxe foncière ou attestation notariée)**
- **État civil complet des bailleurs, adresses actuelles et mention de leurs professions**
- **Éventuel accord amiable intervenu, sous condition suspensive de l'accord de l'assureur, entre le locataire défaillant et l'assuré ou le souscripteur**
- **Copie du bail de relocation du bien (le cas échéant)**



PROPRIETAIRES

GARANTIE DES LOYERS IMPAYES FORMULAIRE D'ADHESION AU CONTRAT N° 112.788.967

L'ASSURE (propriétaire du bien loué)

COORDONNEES : _____

ADRESSE : _____

CODE POSTAL : _____ VILLE: _____ TEL : _____

COORDONNEES DU BIEN EN LOCATION

ADRESSE: _____

CODE POSTAL : _____ VILLE: _____

DESIGNATION DU OU DES LOCATAIRES

NOM ET PRENOM DU LOCATAIRE : _____

NOM ET PRENOM DU CO-LOCATAIRE : _____

NOM PRENOM ADRESSE
DE LA CAUTION SOLIDAIRE : _____

(le cas échéant)

DESIGNATION DU BAIL

DATE D'ENTREE Bail meublé ou étudiant/apprenti ? :

LOYER MENSUEL € **CHARGES COMPRISES**

CHARGES MENSUELLES €

MONTANT DU DEPÔT DE GARANTIE €

Cf 2^{ème} page⇒

CONTRAT D'ASSURANCE DES LOYERS IMPAYES DES PROPRIETAIRES BAILLEURS

CONDITIONS GENERALES

Contrat n° 112.788.967



SOMMAIRE

	Articles
Garanties proposées à l'assuré	1
Définitions	2
TITRE I	
ASSURANCE DES LOYERS IMPAYES	3 à 9
TITRE II	
ASSURANCE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES	10 à 14
TITRE III	
FRAIS DE CONTENTIEUX ET DE PROCEDURE	15 à 22
TITRE IV	
EXCLUSIONS GENERALES	23
TITRE V	
FORMATION ET DUREE DU CONTRAT ET DE L'ADHESION	
A - Formation et durée du contrat	24 à 26
B - Formation et durée des adhésions	27 et 28
C - Modalités de résiliation	29
TITRE VI	
DECLARATIONS DE L'ASSURE	30 et 31
TITRE VII	
COTISATIONS	32 et 33
TITRE VIII	
SINISTRES	34 à 36
TITRE IX	
DISPOSITIONS DIVERSES	37 à 40

CONDITIONS GENERALES

Le présent contrat est régi par le Code des assurances et, en ce qui concerne les risques situés dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, plus particulièrement par le Titre IX, Livre I de ce Code, ainsi que par les présentes Conditions générales et les Conditions particulières.

Article 1 LES GARANTIES PROPOSEES A L'ASSURE

Par le présent contrat, l'assureur accorde à l'assuré les garanties suivantes :

- Assurance des loyers impayés (*Titre I*),
- Assurance des détériorations immobilières (*Titre II*),
- Frais de contentieux et de procédure (*Titre III*).

Article 2 DEFINITIONS

Pour l'application du présent contrat, on entend par :

1) Assuré :

la personne physique ou morale propriétaire et bailleur des biens immobiliers tels que définis au paragraphe 4 ci-dessous.

2) Adhésion de l'assuré:

acte par lequel un propriétaire tel que désigné au paragraphe 1 ci-dessus demande le bénéfice de la garantie pour les biens immobiliers désignés au bulletin d'adhésion dont il conserve la gestion.

3) Assureur :

COVEA RISKS

Société anonyme au capital de 168452216,75 €
RCS NANTERRE B 378 716 419
Siège social : 19,21 allée de l'Europe 92616 CLICHY cédex

Entreprise régie par le Code des assurances
(*ci-après dénommées conjointement, l'assureur*)

En application de l'article L 322-2-3 du Code des assurances, les sinistres relatifs à l'assurance des frais de contentieux et de procédure (*Titre III*) sont gérés par un service sinistres distinct des autres services sinistres de l'assureur.

4) Biens immobiliers :

les bâtiments appartenant à l'assuré, à l'usage exclusif d'habitation y compris les garages mentionnés dans le bail dont la durée doit être au minimum d'un an ainsi que tous aménagements et installations qui ne peuvent être détachés sans être détériorés ou sans détériorer la construction, loués par lui à des tiers.

5) Déchéance :

perte du droit à garantie résultant de l'inexécution par l'assuré de ses obligations après la survenance d'un sinistre.

6) Dépôt de garantie

somme fixée au bail (*représentant deux mois de loyer*) pour garantir l'exécution des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

7) Détériorations Immobilières

dégradations, destructions, altérations et disparitions des biens immobiliers faisant l'objet du bail à **l'exclusion, du simple nettoyage, de la transformation des locaux et de l'usure normale des biens immobiliers.**

8) Franchise :

part de l'indemnité restant toujours à la charge de l'assuré en cas de sinistre.

9) Sinistre :

événement qui peut faire jouer les garanties du présent contrat.

Tout litige avec un même locataire sera considéré comme un seul et unique sinistre, même s'il a fait l'objet de différentes déclarations.

10) Souscripteur :

SUFFREN ASSURANCES ASSOCIES (S.A.A.), 26 Avenue de Suffren, 75015 PARIS.

11) Terme impayé :

terme impayé après la date d'exigibilité des loyers prévue par le bail.

TITRE I

ASSURANCE DES LOYERS IMPAYES

Article 3 OBJET DE LA GARANTIE

L'assureur garantit à l'assuré le remboursement de toute somme qui lui est due résultant du non paiement par le locataire défaillant des loyers, charges et taxes y afférentes, prévus au bail dûment justifiées et la poursuite de toute action amiable ou judiciaire tendant au recouvrement desdites sommes, conformément aux dispositions du TITRE III – FRAIS DE CONTENTIEUX ET DE PROCEDURE.

Article 4 PRISE D'EFFET DE LA GARANTIE

La garantie prend effet au premier jour du mois qui suit la date de réception par l'assureur du formulaire d'adhésion de l'assuré, sous réserve de

- L'agrément du dossier locataire par l'assureur(copie fournie par l'assuré au moment de la demande de garantie et comprenant tous les justificatifs de revenus du locataire à la date d'entrée dans les lieux) qui doit respecter les conditions de l'article 5 ci après
- du respect des conditions ci-dessous :

- pour les locataires présents dans les lieux au jour de la prise d'effet de l'adhésion de l'assuré :

les locataires doivent s'être acquittés de la totalité de leurs obligations ou du quittancement émis (*dépôt de garantie, loyers, charges ou arriérés de charges, taxes, frais ou autres*) à la souscription.

Ils ne doivent pas avoir fait l'objet de retards systématiques de paiement ou de défaillance de paiement au cours des 6 derniers mois précédant la souscription ou depuis le début du bail.

L'assureur demande systématiquement les justificatifs de règlement des loyers (relevés bancaires, quittances...) des 6 mois précédant la souscription et la communication des pièces du dossier de location comprenant tous les éléments de solvabilité.

- pour les locataires entrant dans les lieux, soit au moment de la prise d'effet de l'adhésion de l'assuré, soit à une date ultérieure :

- L'agrément du dossier locataire par l'assureur(copie fournie par l'assuré au moment de la demande de garantie et comprenant tous les justificatifs de revenus du locataire à la date d'entrée dans les lieux).
- Le dossier devra respecter les conditions de l'article 5 des conditions générales du contrat.

Article 5 CONDITIONS DE SOLVABILITE

I - BAUX D'HABITATION

1) Seuil de ressources

Le dossier de location doit être complet avec un bail contenant impérativement la clause résolutoire.
Solvabilité requise = loyer T.T.C. inférieur ou égal à 33 % du revenu net global.

Si le ratio de solvabilité du locataire est supérieur à 33 % du revenu net global, une caution solidaire et conjointe est obligatoire pour acquérir la solvabilité. Les revenus de la caution solidaire et ceux du locataire ne se cumulent pas.

Les mêmes éléments sont réclamés pour la caution + acte de caution conforme à la législation en vigueur.

Revenu net global = revenu net imposable (*traitements et salaires*) + les allocations logement + les allocations familiales + les pensions alimentaires imposables + les pensions de retraite + les autres revenus dûment justifiés.

Ne sont pas pris en compte :

les revenus précaires comme: les allocations chômage + le RMI + les revenus de missions d'intérim et de contrats à durée déterminée + les salaires des salariés en période d'essai

les revenus non saisissables tels que : les revenus perçus et / ou imposables à l'étranger

2) Justification des ressources

L'assuré doit exiger du locataire la production de ses trois derniers bulletins de salaire (pour les salariés nouvellement embauchés, une attestation d'emploi précisant que la période d'essai est terminée, doit être fournie) et du dernier avis d'imposition sur le revenu et le cas échéant de tout justificatif des allocations ou pensions perçues par le locataire.

Dans le cas d'un locataire non salarié, l'assuré doit exiger la production des **deux** derniers avis d'imposition sur le revenu et, le cas échéant, de tout justificatif des allocations ou pensions perçues par le locataire.

3) Justification d'un dépôt de garantie

Le dépôt exigé du locataire doit correspondre au minimum à deux mois de loyer.

4) Domiciliation bancaire

L'assuré doit exiger du locataire la production d'un relevé d'identité bancaire ou postal.

5) Justification du règlement du loyer antérieur

L'assuré doit exiger du locataire entrant dans les lieux la production des trois dernières quittances de loyer de la location précédente ou, à défaut, la justification d'une domiciliation.

6) Justificatif d'identité

L'assuré doit exiger du locataire la copie recto/verso d'une pièce d'identité délivrée par l'administration française.

II - REDACTION DU BAIL

Le contrat de location doit comporter :

- une clause de solidarité pour les co-locataires (*engagés solidairement et indivisément*)
- une clause résolutoire :
 - pour défaut de paiement d'un terme
 - pour défaut de présentation de l'attestation d'assurance.

En cas d'insuffisance de revenus, une caution conjointe et solidaire (*physique ou bancaire*) est nécessaire. Elle doit être conforme aux exigences de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Si l'un des éléments exigés aux paragraphes I ou II ci-dessus fait défaut, l'assuré ne pourra bénéficier en aucun cas de la garantie du présent contrat.

Article 6 CESSATION DE LA GARANTIE

La garantie cesse :

- dès que le bien entrant dans le champ d'application de la garantie est occupé par un nouveau locataire ne remplissant pas les conditions de solvabilité prévues à l'article 5 (pas d'agrément de l'assureur) ;
- dès que les locaux loués sont définitivement évacués par les locataires à la suite d'une résiliation amiable ou judiciaire du bail ;
- en cas de réquisition par les autorités civiles ou militaires ;
- en cas de moratoire ou de jugement non suivi d'effet ;
- en cas de décision administrative interdisant la location ;

Article 7 DUREE ET MONTANT DE LA GARANTIE

L'assureur s'engage à rembourser à l'assuré, après l'expiration des délais prévus à l'article 8 ci-après, la totalité des sommes visées à l'article 3, durant toute la période où le locataire défaillant est maintenu dans les lieux, pour une durée maximale de 24 mois, sans franchise, sans plafonds de loyers et sans délai de carence, à compter du premier terme impayé ; sauf mentions contraires aux conditions particulières.

Pour bénéficier de cette garantie, l'assuré est tenu, à chaque terme non réglé, de respecter les formalités précisées à l'article 8 ci-après.

Article 8 MISE EN OEUVRE DE LA GARANTIE

- 1) **TERME + 30 jours** : en cas de non paiement de deux échéances, l'assuré doit en réclamer le règlement au locataire par courrier recommandé avec accusé de réception.
- 2) **TERME + 70 jours** : si nonobstant l'envoi de cette lettre, le locataire ne s'acquitte pas des sommes dues, l'assuré transmet immédiatement à l'assureur une déclaration de sinistre pour qu'un commandement de payer délivré par huissier soit diligenté par l'assureur (*sauf en cas de délivrance d'un congé à la requête du locataire ou du bailleur*).

Le dossier de déclaration de sinistre doit comporter la copie complète des documents suivants :

- déclaration sinistre sur papier libre ou sur imprimé de l'assureur,
- contrat de bail,
- acte de caution solidaire éventuel,
- état de compte à jour de la dette locative depuis l'entrée dans les lieux faisant apparaître le détail du quittance, la date et le montant des règlements intervenus,
- justificatifs des taxes et charges éventuelles (*taxes d'ordures ménagères, régularisation de charges...*),
- état des lieux d'entrée,
- état des lieux de sortie le cas échéant,
- congé délivré par le locataire ou par le bailleur le cas échéant,
- documents de solvabilité des locataires et de la caution éventuelle (*avis d'imposition, bulletins de paie, RIB, pièces d'identité ...*) et copie de l'**agrément** de l'assureur,
- en cas de départ du locataire : nouvelle adresse et nouvelles coordonnées (*employeur et banque*),
- lettres de mise en demeure et courriers échangés,
- éventuel accord amiable, sous condition suspensive de l'accord de l'assureur, entre le locataire défaillant et l'assuré
- état civil complet de l'assuré, propriétaire bailleur (*date, lieu de naissance et profession*) et adresse actuelle,
- justificatif de propriété (*avis de taxe foncière ou attestation notariée*).

L'assureur se réserve le droit de réclamer à l'assuré tous justificatifs complémentaires nécessaires à l'instruction du dossier.

L'assuré ne pourra transiger avec le locataire défaillant sans en avoir informé l'assureur. **A défaut, l'assuré perdra le bénéfice de la garantie.**

Article 9 PAIEMENT DES INDEMNITES

Sous réserve que l'assuré ait strictement respecté ses obligations (*sauf force majeure ou cas fortuit*), l'assureur s'engage :

- 1) pour le premier règlement, à indemniser l'assuré à l'expiration du commandement de payer visé à l'article 8 demeuré infructueux à l'issue du délai légal de deux mois contre quittance subrogatoire ;
- 2) pour les règlements suivants, à indemniser l'assuré tous les trois mois après réception du dernier relevé de compte contre quittance subrogatoire.

A noter que les loyers et charges antérieurs au commandement de payer sont garantis si leur non paiement est postérieur à la prise d'effet du présent contrat.

Le règlement des loyers et charges s'effectue après déduction éventuelle :

- des règlements effectués par le(s) locataire(s) ou pour le compte du ou des locataires
- des fonds versés par les organismes sociaux (*CAF, FSL...*)
- de la franchise éventuellement stipulée aux Conditions particulières.

L'indemnisation de l'assureur ne prend pas en charge les frais de l'assuré correspondant aux frais de gestion et de mise en demeure, les dépens, amendes et dommages et intérêts mis à sa charge de même que les frais de commissaire priseur.

Lors du dernier règlement de l'assureur (*règlement définitif*), le dépôt de garantie sera déduit de l'indemnité.

En cas de gratuité de loyer accordée au locataire en contrepartie de travaux de réfection ou d'amélioration du bien loué :

- une clause particulière devra figurer au bail
- une constatation effective de la réalisation de ces travaux devra être effectuée par un état des lieux rectificatif.

A défaut, l'assureur ne sera pas tenu de réintégrer la somme correspondant à la gratuité induite dans le montant de la dette locative, objet de l'indemnisation.

Enfin, dans le cas où le locataire viendrait à verser entre les mains de l'assuré tout ou partie des sommes déjà payées par l'assureur, celles-ci seraient immédiatement restituées à l'assureur en vertu de l'article L112-1 du Code des assurances.

TITRE II

ASSURANCE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES

Article 10 OBJET DE LA GARANTIE

L'assureur garantit à l'assuré le remboursement des sommes nécessaires à la remise en état des locaux **faisant l'objet de la garantie du Titre I** (*en fin de bail ou à la suite d'une expulsion*), consécutive à des dégradations, destructions, altérations, causées par le locataire exclusivement sur les biens immobiliers faisant l'objet du bail à **l'exclusion des dommages résultant de la transformation des locaux, de l'usure normale et du simple nettoyage.**

Article 11 MONTANT DE LA GARANTIE

L'indemnité prévue en application des dispositions de l'article 10 ci-dessus, est **limitée à une somme de 7 625 €T.T.C.**, déduction faite de la franchise contractuelle de 382 €, de la vétusté contractuelle fixée à l'article 13 et du dépôt de garantie disponible.

Article 12 MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE

1) Etat des lieux

L'assuré s'engage à établir contradictoirement avec le locataire sortant ou, en cas de refus du locataire sortant ou de départ furtif, à faire établir par huissier, un état des lieux de sortie **20 jours au plus tard** après la remise des clés par le locataire ou la date de reprise des lieux.

S'il n'existe pas d'état des lieux d'entrée, la garantie n'est pas applicable.

2) En cas de détériorations immobilières

Si, à l'occasion de l'établissement contradictoire de l'état des lieux, lors de la sortie du locataire - ou du constat dressé par l'huissier - l'assuré constate des dégradations ou destructions des biens loués :

- a) il adresse immédiatement au locataire un courrier recommandé le sommant sans délai d'effectuer lui-même ou par l'entreprise de son choix les réparations nécessaires à la remise en état des lieux ou de régler le montant des réparations déterminées selon devis fourni par l'assuré ;
- b) si, au plus tard, dans les 40 jours de la réalisation de l'état des lieux de sortie, le locataire n'a pas répondu, il adresse une déclaration de sinistre à l'assureur en lui transmettant les éléments listés à l'article 8 et les éléments suivants :
 - états des lieux d'entrée et de sortie
 - devis de remise en état détaillés et chiffrés pièce par pièce et poste par poste
 - factures d'éventuelles précédentes réfections.

3) Expertise

Au reçu de la déclaration sinistre, l'assureur notifie **dans les 15 jours** à l'assuré s'il entend missionner un expert à ses frais avant toute exécution des travaux.

Si la remise en état est réalisée par l'assuré avant le passage de l'expert mandaté par l'assureur, ce dernier sera en droit de refuser sa garantie.

Article 13 PAIEMENT DES INDEMNITES

Quatre mois au plus tard après l'état des lieux de sortie, l'assuré transmet à l'assureur un état définitif des dépenses avec justificatifs à l'appui. 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 avec maximum de 50 % et appliquée à partir de la date de construction ou de réfection du lot locatif concerné. En l'absence de justificatifs, il sera appliqué la vétusté maximale.

L'assureur règle à l'assuré, au plus tard dans les **30 jours** suivant la réception de l'état définitif des dépenses (*y compris les frais et honoraires d'huissiers*), l'indemnité due, déduction faite de tout acompte que le locataire pourrait verser directement entre les mains de l'assuré et, du dépôt de garantie disponible.

Cette indemnité est versée sur présentation des factures correspondant aux travaux pris en charge, et à concurrence de leur montant, s'il est inférieur ou égal au montant de garantie prévu à l'article 11.

Il est convenu que si les travaux de remise en état sont exécutés par le locataire ou l'assuré, l'assureur ne prendra en compte que les seules factures acquittées des matériaux et fournitures nécessaires.

Le dépôt de garantie sera déduit du montant total de l'indemnité. En outre, **une franchise de 382 €** sera déduite de l'indemnité.

Article 14 RISQUES EXCLUS

Sont exclus du bénéfice de la garantie les dommages causés au mobilier (*meubles meublants*).

TITRE III

FRAIS DE CONTENTIEUX ET DE PROCEDURE

Article 15 OBJET DE LA GARANTIE

A - EN DEFENSE :

L'assureur garantit la protection juridique de l'assuré à l'occasion d'un litige l'opposant à son locataire lorsqu'il fait l'objet d'une réclamation portée devant les juridictions civiles ou pénales, à l'occasion de toute contestation ayant son origine dans l'exécution du contrat de location des biens immobiliers définis à l'article 2 paragraphe 4.

B - EN RECOURS :

L'assureur garantit à l'assuré la prise en charge des :

- frais de contentieux occasionnés par l'action en recouvrement des sommes dues, **objets de la garantie du Titre I,**
- frais de procédure, d'expulsion qui auraient été engagés,
- frais nécessaires pour obtenir réparation d'un préjudice certain résultant d'un fait dommageable imputable au locataire ou à toute personne dont répond ce dernier.

De plus, l'assureur s'engage :

- à poursuivre la procédure devant les juridictions d'appel et la Cour de cassation s'il estime que les intérêts de l'assuré l'exigent,
- à reverser à l'assuré les fonds alloués par le tribunal au titre de l'article 700 du Nouveau Code de procédure civile ou au titre des dépens après déduction des frais et honoraires d'huissier et d'avocat pris en charge par l'assureur au titre du présent contrat,
- à prendre en charge les frais inhérents à la procédure d'expulsion jusqu'à libération effective des lieux à l'exception des frais de garde-meubles et de déménagement.

Article 16 MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE RECOURS

Dès réception de la déclaration de sinistre, sous réserve de l'application des garanties, l'assureur procède à la mise en œuvre de la procédure de recouvrement destinée à obtenir du locataire défaillant le paiement des sommes dont il est redevable.

A défaut de règlement à l'expiration du délai de validité du commandement de payer, l'assureur fait procéder pour le compte du propriétaire à l'assignation du locataire afin d'obtenir l'acquisition des clauses résolutoires du bail.

Il fera ensuite exécuter, si besoin en est, tout titre de justice obtenu.

Article 17 MONTANT DE LA GARANTIE

Lors de la survenance d'un litige tel que défini à l'article 15 ci-dessus, l'assureur prend en charge, **dans la limite indiquée aux Conditions particulières** par sinistre :

- les frais et honoraires d'avocat désigné par lui ou choisi avec son accord selon le barème fixé à l'article 22,
- les frais et honoraires d'huissier désigné par lui ou choisi avec son accord,
- les frais de dossier et d'enquêtes engagés avec l'accord de l'assureur,
- les frais et honoraires d'experts désignés par lui ou choisi avec son accord,
- les consignations destinées aux experts judiciaires, les frais et honoraires de tout auxiliaire de justice dont l'intervention sera ordonnée par le tribunal.

Article 18 RISQUES EXCLUS

Sont exclus de la garantie :

A – les litiges :

- 1) **impliquant la défense des intérêts de l'assuré au plan judiciaire lorsque ces intérêts sont couverts par une assurance de responsabilité civile en cours ;**
- 2) **résultant d'une situation conflictuelle ou d'un fait générateur antérieur à la prise d'effet de la garantie ;**
- 3) **dont le montant en principal est inférieur à 382 € T.T.C. ;**

B – les sommes au paiement desquelles l'assuré peut être contraint notamment :

- **le principal, les frais et intérêts, les astreintes de toute nature, les amendes pénales, fiscales ou civiles ou assimilées ;**
- **les dépens au sens des dispositions des articles 695 et suivants du Nouveau Code de procédure civile ainsi que les condamnations au titre de l'article 700 du même Code et de l'article 475-1 du Code de procédure pénale.**

Article 19 OBLIGATIONS DE L'ASSURE

L'assuré doit :

- dans les plus brefs délais informer l'assureur de la survenance du litige, et au plus tard 15 jours après la signification d'un acte d'huissier (*sommation, assignation ou autre*) ;
- fournir sans restriction ni réserve toutes les pièces se rapportant au litige ainsi que tous les éléments de preuve et renseignements nécessaires à la conduite du dossier.

Toutes déclarations inexactes, toutes réticences ou omissions volontaires de l'assuré quant aux faits ayant donné naissance au litige, ou quant aux éléments pouvant servir à sa solution, entraînent la déchéance de la garantie pour le litige considéré.

Article 20 PROCEDURE D'ARBITRAGE

En cas de désaccord entre l'assureur et l'assuré au sujet des mesures à prendre pour régler un différend, cette difficulté peut être soumise à l'appréciation d'une tierce personne désignée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par le Président du Tribunal de Grande Instance du domicile de l'assuré statuant en la forme des référés. Les frais exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à la charge de l'assureur. Toutefois, le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en la forme des référés, peut en décider autrement lorsque l'assuré a mis en œuvre cette faculté dans des conditions abusives.

Si l'assuré a engagé à ses frais une procédure contentieuse et obtient une solution plus favorable que celle proposée par l'assureur ou la tierce personne mentionnée à l'alinéa précédent, l'assureur l'indemnise des frais exposés pour l'exercice de cette action, dans la limite du montant de la garantie.

Lorsque la procédure visée au premier alinéa de cet article est mise en œuvre, le délai de recours contentieux est suspendu pour toutes les instances juridictionnelles qui sont couvertes par la garantie d'assurance et que l'assuré est susceptible d'engager en demande, jusqu'à ce que la tierce personne chargée de proposer une solution en ait fait connaître la teneur.

Article 21 DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE RECOURS

En matière d'appel et de recours en cassation ou en Conseil d'Etat, l'assuré peut prendre l'initiative d'une procédure qui lui aura été refusée par l'assureur, sans se soumettre préalablement à l'arbitrage.

S'il obtient un résultat favorable ou une solution meilleure que celle obtenue en première instance ou en appel, l'assureur lui remboursera, sur justification, les frais taxables restant à sa charge et les honoraires raisonnablement réclamés dans une telle affaire dans la limite du montant de la garantie.

En cas de désaccord sur le montant des honoraires, le différend est réglé selon la procédure d'arbitrage prévue à l'article 20.

Article 22 CHOIX DE L'AVOCAT

Pour toute action en justice, l'assuré a le libre choix de l'avocat ou peut s'en remettre à l'assureur pour sa désignation, ou s'il le préfère, d'une personne qualifiée par la loi ou la réglementation en vigueur pour l'assister.

Dans l'un ou l'autre cas, l'assureur rembourse directement à l'assuré, s'il en a fait l'avance, les honoraires de son mandataire selon le barème ci-après dans la limite du montant de la garantie :

barème avocat (*avocat de l'assureur ou de l'assuré*)

- Tribunal d'Instance ou Tribunal de Grande Instance :
 - Procédure au fond : 610 EUROS HT.
 - Procédure en référé : 305 EUROS HT.
- Cour d'appel : 690 EUROS HT.
- Cour de cassation : 1.145 EUROS HT.

Lorsque survient un conflit d'intérêts entre l'assureur et l'assuré, l'assuré bénéficie de la même liberté de choix.

TITRE IV

EXCLUSIONS GENERALES

Article 23 EXCLUSIONS GENERALES

Sont exclus de la garantie :

- 1) les dommages occasionnés par la guerre étrangère, l'assuré devant faire la preuve que le sinistre résulte d'un fait autre que la guerre étrangère ;*
- 2) les dommages occasionnés par la guerre civile, l'assureur devant faire la preuve que le sinistre résulte de ce fait ;*
- 3) les dommages causés intentionnellement par l'assuré ou avec sa complicité ;*
- 4) les dommages ou l'aggravation des dommages causés par :*
 - a) des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome ;*
 - b) tout combustible nucléaire, produit ou déchet radioactif, ou par tout autre source de rayonnements ionisants si les dommages ou l'aggravation des dommages :*
 - frappent directement une installation nucléaire,*
 - ou engagent la responsabilité exclusive d'un exploitant d'installation nucléaire,*
 - ou trouvent leur origine dans la fourniture de biens ou de services concernant une installation nucléaire ;*
 - c) toute source de rayonnements ionisants (en particulier tout radio-isotope) destinée à être utilisée hors d'une installation nucléaire à des fins industrielles, commerciales, agricoles, scientifiques ou médicales ;*
- 5) les amendes de toute nature ;*
- 6) les litiges opposant l'assuré à ses conjoint, ascendants, descendants et collatéraux ;*
- 7) - les baux commerciaux, artisanaux et ruraux,*
 - les baux professionnels autres que ceux conclus au profit d'une profession libérale,*
 - les locations saisonnières, hôtelières ou médicalisées,*
 - les habitations louées à titre de résidences secondaires,*
 - les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, en vertu des article L 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que les immeubles dans lesquels des insalubrités ont été constatées par les services administratifs compétents en vertu des articles L 26 et suivants du Code de la Santé publique ;*
- 8) les réparations locatives occasionnées par la force majeure, le vice de construction, un dégât des eaux, purement esthétiques ou devant être couvertes par une assurance "Multirisque Habitation" ;*

9) le non-paiement des loyers, lorsque ce non-paiement est :

- **légitimé ou consécutif à des dispositions d'ordre général prises par une assemblée ou un organisme représentant les locataires,**
- **légitimé par une suspension collective du paiement des loyers provenant d'une autorité légale, que cette mesure soit totale ou partielle, temporaire ou définitive,**
- **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,**
- **la conséquence d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât d'eau, d'un vol ou de tout dommage portant atteinte à la solidité de l'immeuble,**
- **la conséquence de dommages résultant d'actions concertées ou non, de terrorisme, d'attentat, de sabotage ou de vandalisme,**
- **la conséquence d'un conflit ou d'un différend opposant le locataire au bailleur,**
- **la conséquence d'une contestation sur le montant de la régularisation des charges ;**

10) les sommes impayées antérieures à la prise d'effet du contrat.

11) les litiges relevant de la non restitution par l'assuré du dépôt de garantie

TITRE V**FORMATION ET DUREE DU CONTRAT ET DE L'ADHESION****A - FORMATION ET DUREE DU CONTRAT****Article 24 FORMATION ET EFFET**

Le présent contrat est parfait dès l'accord des parties et notamment dès sa signature par le souscripteur et l'assureur.

Il prend effet aux date et heure indiquées aux Conditions particulières du contrat.

Il en est de même pour tout avenant, sous réserve des dispositions de l'article L 112-2 du Code des assurances.

Article 25 DUREE

Le contrat est conclu pour la durée prévue aux Conditions particulières.

Cette durée est rappelée par une mention en caractères très apparents figurant juste au-dessus de la signature du souscripteur.

Article 26 RESILIATION**A - LES DIVERS CAS DE RESILIATION**

Le contrat peut être résilié avant sa date de résiliation normale dans les cas suivants :

1) par le souscripteur ou l'assureur :

- a) à chaque échéance annuelle de la cotisation, moyennant préavis de deux mois au moins,
- b) en cas de transfert de propriété du risque assuré,
- c) dans les trois mois suivant l'un des événements suivants : changement de domicile, de situation matrimoniale, de régime matrimonial, de profession de l'assuré, retraite professionnelle ou cessation définitive d'activité professionnelle de l'assuré lorsque le contrat a pour objet la garantie de risques en relation directe avec la situation antérieure et qui ne se retrouvent pas dans la nouvelle situation ;

2) par l'assureur :

- a) en cas de non-paiement des cotisations,
- b) en cas d'aggravation de risque dans les conditions fixées à l'article 30,
- c) en cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque à la souscription ou en cours de contrat,
- d) après sinistre, le souscripteur pouvant alors résilier, dans le délai d'un mois à compter de la notification de cette résiliation, les autres contrats souscrits par lui auprès de l'assureur concerné par le sinistre,
- e) en cas de redressement ou de liquidation judiciaire du souscripteur ;

3) par le souscripteur :

- a) si des circonstances nouvelles entraînent une diminution du risque garanti et si l'assureur refuse de réduire la cotisation en conséquence, mais seulement pour la partie du contrat concernant cet assureur,
- b) si l'assureur concerné par le sinistre résilie un autre contrat du souscripteur après sinistre mais seulement pour la partie du contrat concernant cet assureur,
- c) si la mention de la durée du contrat prévue à l'article 25 n'est pas portée juste au-dessus de la signature du souscripteur,
- d) avec l'autorisation du juge commissaire, en cas de redressement judiciaire du souscripteur ;

4) par l'administrateur ou le liquidateur :

en cas de redressement ou de liquidation judiciaire du souscripteur ;

5) de plein droit :

- a) en cas de retrait total de l'agrément de l'assureur et seulement pour la partie du contrat concernant cet assureur,
- b) en cas de disparition totale du risque assuré, résultant d'un événement non garanti.

B - FORMATION ET DUREE DES ADHESIONS

Article 27 DUREE DES ADHESIONS

Les adhésions définies à l'article 2 sont souscrites pour la durée du contrat à effet de la date portée par l'assureur sur le formulaire d'adhésion comme indiqué à l'article 4.

Article 28 RESILIATION DES ADHESIONS

Les adhésions définies à l'article 2 peuvent être suspendues ou résiliées sans incidence sur le vie du contrat lui-même :

1) par l'assuré ou par l'assureur au 1^{er} janvier de chaque année :

moyennant notification par lettre recommandée deux mois au moins avant cette date d'échéance ;

2) par l'assureur :

- en cas de non-paiement de la cotisation,
- après sinistre ;

3) de plein droit :

- en cas de disparition du risque assuré,
- en cas de résiliation du contrat par l'assureur ou le souscripteur,

Il est toutefois entendu que les sinistres en cours au moment de la résiliation de l'adhésion pour quelque cause que ce soit continueront d'être couverts jusqu'à l'épuisement de l'engagement de l'assureur.

C - LES MODALITES DE RESILIATION

Article 29 MODALITES DE RESILIATION

En cas de résiliation entre deux échéances annuelles, la part de cotisation correspondant à la période postérieure à la résiliation n'est pas acquise à l'assureur. Elle doit être remboursée à l'assuré si elle a été perçue d'avance.

Toutefois, cette part de cotisation reste acquise à l'assureur à titre d'indemnité en cas de résiliation par l'assureur pour non-paiement des cotisations.

Lorsque l'assuré a la faculté de résilier l'adhésion, il peut le faire à son choix, soit par une déclaration faite contre récépissé au siège social de l'assureur ou chez le représentant de l'assureur dans la localité, soit par acte extra-judiciaire, soit par lettre recommandée. Dans ce dernier cas, lorsqu'un préavis est prévu, le début du délai de préavis s'apprécie en retenant la date d'expédition de la lettre recommandée de résiliation, le cachet de la poste faisant foi.

Lorsque l'assureur a la faculté de résilier le contrat ou l'adhésion, il doit le faire par lettre recommandée adressée au dernier domicile connu du souscripteur ou de l'assuré. Une lettre recommandée avec accusé de réception est toutefois nécessaire dans les cas prévus par l'article L 113-16 du Code des assurances.

TITRE VI

DECLARATIONS DE L'ASSURE

Article 30 DECLARATION DU RISQUE

Les engagements de l'assureur sont fondés sur la sincérité des déclarations faites par l'assuré.

A - A LA SOUSCRIPTION

L'assuré doit répondre exactement aux questions posées au bulletin d'adhésion, **sous peine des sanctions prévues au paragraphe C ci-dessous.**

B - EN COURS DE CONTRAT

L'assuré doit déclarer à l'assureur les circonstances nouvelles qui ont pour conséquence, soit d'aggraver les risques, soit d'en créer de nouveaux et rendent, de ce fait, inexactes ou caduques les réponses faites au bulletin d'adhésion.

L'assuré doit, par lettre recommandée, déclarer ces circonstances à l'assureur dans un délai de quinze jours à partir du moment où il en a connaissance.

Si cette modification constitue une aggravation telle que, si le nouvel état de choses avait existé lors de la souscription, l'assureur n'aurait pas contracté ou ne l'aurait fait que moyennant une cotisation plus élevée, la déclaration doit en être faite **sous peine des sanctions prévues au paragraphe C ci-dessus.**

Dans le cas d'une telle aggravation, l'assureur a la faculté, soit de résilier l'adhésion moyennant un préavis de dix jours, soit de proposer un nouveau montant de cotisation. Si l'assuré n'accepte pas celui-ci, l'assureur peut résilier l'adhésion moyennant préavis de trente jours.

Lorsque les modifications constituent une diminution du risque garanti, l'assuré a droit à une diminution du montant de la cotisation. Si l'assureur n'y consent pas, l'assuré peut dénoncer l'adhésion. La résiliation prend alors effet trente jours après la dénonciation. L'assureur doit alors rembourser à l'assuré la portion de cotisation afférente à la période pendant laquelle le risque n'a pas couru.

C - SANCTIONS

Même si elles sont sans influence sur le sinistre :

- 1) **toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle dans les déclarations du risque entraîne la nullité de l'adhésion ;**
- 2) **une omission ou une inexactitude dans les déclarations du risque n'entraîne pas la nullité de l'adhésion si la mauvaise foi de l'assuré n'est pas établie.**
 - a) **Si cette omission ou inexactitude est constatée avant tout sinistre, l'assureur a le droit :**
 - **soit de maintenir l'adhésion moyennant une augmentation de cotisation acceptée par l'assuré,**
 - **soit de résilier l'adhésion dix jours après notification adressée à l'assuré par lettre recommandée en restituant la portion de cotisation payée pour le temps où l'assurance ne court plus.**

- b) Dans le cas où la constatation n'a lieu qu'après sinistre, l'omission ou l'inexactitude est sanctionnée par une réduction de l'indemnité en proportion des cotisations payées par rapport à celles qui auraient été dues si le risque avait été complètement et exactement déclaré.**

Article 31 AUTRES ASSURANCES

Si les risques couverts par le présent contrat font ou viennent à faire l'objet d'une autre assurance, l'assuré doit déclarer immédiatement à l'assureur le nom de l'autre assureur auprès duquel une assurance a été contractée, et la somme assurée.

Quand plusieurs assurances pour un même risque sont contractées de manière dolosive ou frauduleuse, l'assureur peut en demander la nullité et réclamer, en outre, des dommages et intérêts.

Quand elles sont contractées sans fraude, chacune d'elles produit ses effets dans les limites des garanties du contrat et dans le respect des dispositions de l'article L 121-1 quelle que soit la date à laquelle l'assurance aura été souscrite. Dans ces limites, le bénéficiaire du contrat peut obtenir l'indemnisation de ses dommages en s'adressant à l'assureur de son choix.

TITRE VII

COTISATIONS

Article 32 COTISATION

La cotisation, toutes taxes comprises, est indiquée aux Conditions particulières.

La cotisation est exigible annuellement, à la souscription de l'adhésion puis à chaque renouvellement.

Article 33 SANCTIONS

Le paiement de la cotisation, ou d'une fraction de la cotisation, doit être effectué dans les dix jours qui suivent l'échéance. A défaut, l'assureur peut, indépendamment de son droit de poursuivre l'exécution de l'adhésion en justice, suspendre sa garantie.

Pour cela, il doit adresser au dernier domicile connu de l'assuré une lettre recommandée valant mise en demeure. La garantie est suspendue trente jours après cet envoi.

L'assureur a le droit de résilier l'adhésion dix jours après l'expiration de ce délai de trente jours si le paiement ne lui est pas parvenu dans ce délai. Il doit en aviser l'assuré, soit dans sa lettre de mise en demeure, soit dans une nouvelle lettre recommandée.

La suspension ou la résiliation de garantie pour non-paiement de la cotisation ne dispense pas l'assuré de l'obligation de payer les cotisations à leur échéance.

TITRE VIII

SINISTRES

Article 34 SANCTIONS EN CAS DE FAUSSES DECLARATIONS

L'assuré sera déchu de tout droit à indemnité si, en connaissance de cause, il fait de fausses déclarations :

- soit sur la nature, les causes, les circonstances ou les conséquences du sinistre,
- soit sur l'existence d'autres assurances susceptibles de garantir le sinistre.

Dans tous les autres cas où l'assuré ne respecte pas ses obligations, excepté le cas fortuit ou de force majeure si l'assureur prouve que ce non-respect lui a été préjudiciable, il peut réclamer à l'assuré une indemnité proportionnelle au préjudice que le manquement de celui-ci lui aura fait subir.

Article 35 APPLICATION D'UNE FRANCHISE

Lorsqu'une franchise est prévue au contrat, l'assuré conserve à sa charge :

- tout sinistre dont le montant ne dépasse pas celui de la franchise,
- le montant de la franchise sur la totalité du montant du sinistre, lorsque celui-ci est supérieur à la franchise.

Article 36 SUBROGATION

L'assureur est subrogé, jusqu'à concurrence des indemnités versées par lui, dans les droits et actions de l'assuré contre tout responsable du sinistre.

L'assureur peut renoncer à l'exercice d'un recours mais si le responsable est assuré, l'assureur peut, malgré cette renonciation, exercer son recours contre l'assureur du responsable, dans la limite de cette assurance.

Si la subrogation ne peut plus, du fait de l'assuré, s'opérer en faveur de l'assureur, celui-ci est déchargé de sa garantie envers l'assuré, dans la mesure où aurait pu s'exercer la subrogation.

TITRE IX

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 37 ETENDUE TERRITORIALE

Les garanties du présent contrat s'exercent sur le territoire de la République Française.

Article 38 PRESCRIPTION

Toute action dérivant du présent contrat est prescrite par deux ans à compter de l'événement qui lui donne naissance.

La prescription peut être interrompue par :

- la désignation d'un expert,
- l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception,
- un acte d'huissier,
- la saisine d'un tribunal, même en référé,
- toutes les causes ordinaires.

Article 39 LOI INFORMATIQUE ET LIBERTE

Le souscripteur et l'assuré peuvent demander communication et rectification de toute information les concernant et figurant sur tout fichier à l'usage des sociétés, de leurs mandataires, des réassureurs et des organismes professionnels. Ce droit prévu par la loi n° 78-17 du 06 janvier 1978 peut être exercé en prenant contact avec le service Clientèle MMA 72030 LE MANS CEDEX 9.

Article 40 RELATIONS AVEC LES CONSOMMATEURS ET LA MEDIATION

En cas de difficultés dans l'application du présent contrat, l'assuré :

- 1) consulte d'abord son assureur-conseil,
- 2) si les difficultés persistent, s'adresse au :

Service Clientèle COVEA RISKS
19/21 ALLEE DE L'EUROPE
92616 CLICHY CEDEX

Ce service l'aide à rechercher une solution. Si un accord n'est pas ainsi trouvé, il est possible de demander un avis au médiateur.

L'autorité, chargée du contrôle de l'assureur, est la Commission de Contrôle des Assurances, 54 rue de Châteaudun 75009 Paris.

AVENANT à effet du 1^{er} juillet 2009

COVEA RISKS police n° 112.788.967

**Contrat Loyers Impayés Propriétaires Bailleurs souscrit par
SUFFREN ASSURANCES ASSOCIES**

Entre Suffren Assurances Associés et COVEA RISKS, il est convenu qu'à compter du 1^{er} juillet 2009 , les articles ci-après sont modifiés:

Article 4 PRISE D'EFFET DE LA GARANTIE

La garantie prend effet au premier jour du mois qui suit la date de réception par l'assureur du formulaire d'adhésion de l'assuré, **sous réserve de l'agrément du dossier locataire par l'assureur.**

L'assuré, au moment de la demande de garantie, doit fournir à l'assureur l'intégralité du dossier locatif comprenant tous les justificatifs de revenus du locataire à la date d'entrée dans les lieux.

L'assureur procède à l'étude de risque et délivre, le cas échéant, un agrément, si les conditions ci-après sont respectées :

- pour les locataires présents dans les lieux au jour de la prise d'effet de l'adhésion de l'assuré:

Les locataires doivent s'être acquittés de la totalité de leurs obligations ou du quittancement émis (*dépôt de garantie, loyers, charges ou arriérés de charges, taxes, frais ou autres*) à la souscription.

Ils ne doivent pas avoir fait l'objet de retards systématiques de paiement ou de défaillance de paiement au cours des 6 derniers mois précédant la souscription ou depuis le début du bail.

L'assureur demande systématiquement les justificatifs de règlement des loyers (relevés bancaires, quittances...) des 6 mois précédant la souscription et la communication des pièces du dossier de location comprenant tous les éléments de solvabilité.

- pour les locataires entrant dans les lieux, soit au moment de la prise d'effet de l'adhésion de l'assuré, soit à une date ultérieure :

Le dossier doit respecter les conditions de l'article 5 des conditions générales du contrat.

Article 5 CONDITIONS DE SOLVABILITE

1) Seuil de ressources

Le dossier de location doit être complet avec un bail contenant impérativement la clause résolutoire.

Solvabilité requise = loyer toutes charges comprises inférieur ou égal à 38 % du revenu net global.

Revenu net global = revenu net imposable (*traitements et salaires*) + le RSA (en complément de salaire) + les allocations logement + les allocations familiales + les pensions alimentaires imposables + les pensions de retraite, invalidité , BIC, BNC + les autres revenus durables dûment justifiés.

Ne sont pas pris en compte :

* **les revenus précaires comme:** les allocations chômage, le RSA (en revenu minimum), les revenus de missions d'intérim et de contrats à durée déterminée, les salaires des salariés en période d'essai, les revenus des intermittents du spectacle, les revenus boursiers et de placements financiers.

***les revenus non saisissables tels que :** les revenus perçus et / ou imposables à l'étranger .

***Les revenus qui font l'objet de saisie arrêt, avis à tiers détenteurs ou opposition ;**

Dans ce sens, les dossiers locataires qui présentent sur un ou plusieurs bulletins de salaire une saisie ou une opposition sont inassurables.

Si le ratio de solvabilité du locataire est supérieur à 38 % du revenu net global, les conditions de solvabilité ne sont pas acquises.

Sont exclus du présent contrat, indépendamment de leurs conditions de ressources, les salariés en contrat à durée déterminée, les salariés en contrat à durée indéterminée en période d'essai, les salariés en contrat d'intérim, les intermittents du spectacle et les étudiants .

CAS PARTICULIER DES BAUX MEUBLES (bail conforme à la législation en vigueur)

Si le ratio de solvabilité du locataire est supérieur à 38%, une caution solidaire et conjointe pour 1 an est obligatoire pour acquérir la solvabilité. La caution doit respecter le ratio des 38% et fournir les mêmes justificatifs de solvabilité que ceux demandés au locataire + un acte de caution conforme à la législation en vigueur.

Une caution bancaire peut également être souscrite si le locataire ne respecte pas le ratio des 38% ; elle doit être d'un montant de 1 an de loyer + charges sur une durée de 1 an non révocable.

2) Justification des ressources

L'assuré doit exiger du locataire la production de ses trois derniers bulletins de salaire (*pour les salariés nouvellement embauchés, une attestation d'emploi précisant que la période d'essai est terminée, est à fournir*) et du dernier avis d'imposition sur le revenu et le cas échéant de tout justificatif récent des allocations ou pensions perçues par le locataire.

Dans le cas d'un locataire non salarié, l'assuré doit exiger la production des **deux derniers** avis d'imposition sur le revenu (au moins deux années de revenus sur la même entité) et, le cas échéant, pour les revenus de l'année en cours, la production d'une attestation de l'expert comptable ainsi que tout justificatif récent des allocations ou pensions perçues par le locataire.

3) Justification d'un dépôt de garantie

Le dépôt exigé du locataire doit correspondre à un mois de loyer.

4) Domiciliation bancaire

L'assuré doit exiger du locataire la production d'un relevé d'identité bancaire ou postal.

5) Justification du règlement du loyer antérieur

L'assuré doit exiger du locataire entrant dans les lieux la production des trois dernières quittances de loyer de la location précédente ou, à défaut, la justification d'une domiciliation.

6) Justificatif d'identité

L'assuré doit exiger du locataire la copie recto/verso d'une pièce d'identité ou d'un titre de séjour , en cours de validité.

II - REDACTION DU BAIL

Le contrat de location doit comporter :

- une clause de solidarité pour les co-locataires (*engagés solidairement et indivisément*)
- une clause résolutoire :
 - pour défaut de paiement d'un terme
 - pour défaut de présentation de l'attestation d'assurance.

Si l'un des éléments exigés aux paragraphes I, II ou III ci-dessus fait défaut, l'assuré ne pourra bénéficier en aucun cas de la garantie du présent contrat.

Fait à Clichy, le

LE SOUSCRIPTEUR
SUFFREN ASSURANCES ASSOCIES

L'ASSUREUR
COVEA RISKS

**CONTRAT GROUPE COVEA RISKS N° 112.788.967
SOUSCRIPTEUR : SUFFREN ASSURANCES ASSOCIES**

AVENANT N°1 AUX CONDITIONS GENERALES

EFFET 1^{ER} JANVIER 2006

GARANTIES

I) ASSURANCES DES LOYERS ET CHARGES IMPAYES

Article n°7 * loyers, charges et taxes impayés

La durée maximale d'indemnisation de 24 mois est modifiée comme suit :

DUREE D'INDEMNISATION ILLIMITEE

II) OPTION DETERIORATIONS IMMOBILIERES

GARANTIE SUPPLEMENTAIRE :

Pertes pécuniaires consécutives à des détériorations immobilières : plafond = 1 mois de loyer

AVENANT N°2 AUX CONDITIONS GENERALES

Loi n° 2008-111 du 8 février 2008

Dépôt de garantie = 1 mois