FIDELIDADE

ASSUREUR DEPUIS 1808

Conditions Générales valant notice d'information

GLIPJPBIINT 112014

Propriétaires Bailleurs Indépendants

Sommaire

Chapitre I - Dispositions contractuelles **5**
1. Territorialité 6
2. Objet du Contrat 6
   2.1. Les logements garantis 6
   2.2. Les Locataires éligibles 7
3. Exclusions communes à tous les risques 8
4. Obligations de l'Assuré 10
   4.1. La mise en garantie 10
   4.2. Composition du Dossier Locataire 11
   4.3. Déclaration de l'Assuré 14

Chapitre II – Les garanties **15**
1. La garantie des Loyers impayés et de contentieux 15
   1.1. Objet de la garantie 15
   1.2. Plafond de la garantie 16
   1.3. Durée de la garantie 16
   1.4. Franchise 16
   1.5. Délai de carence 16
   1.6. Procédure à suivre en cas de Sinistre 16
   1.7. Composition et déclaration du Sinistre 17
   1.8. Obligations de l'Assureur 18
   1.9. Obligations de l'Assuré ou du Souscripteur 18
2. La garantie des Dégradations immobilières 18
   2.1. Objet de la garantie 18
   2.2. Durée et plafond de la garantie 18
   2.3. Franchise 19
   2.4. Carence 19
   2.5. Procédure à suivre en cas de Sinistre 19
   2.6. Calcul des indemnités 20
   2.7. Obligations de l'Assureur 20
   2.8. Exclusions 21

Chapitre III – La Protection Juridique Locative **21**
1. L'objet des garanties et les définitions 21
2. Les bénéficiaires des garanties 22
3. Les garanties 22
4. Les engagements de l'Assureur 23
5. Vos obligations 24
6. Les exclusions spécifiques à la garantie Protection Juridique locative 25
7. Les montants contractuels de prise en charge 2015 26
8. La subrogation 26
9. Délai de carence 27
10. La protection de vos intérêts 27

Chapitre IV – La vie du contrat **27**
1. Prise d'effet et durée 27
2. La déclaration du risque 28
3. Cotisation 29
4. Résiliation du Contrat collectif 29
5. Subrogation 31
6. Informatique et libertés 31
7. Réclamations 31
8. Autorité chargées du contrôle de l'Assureur 32
9. Prescription 32

Définitions

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

Assuré : Personne physique ou morale, propriétaire bailleur d'un logement privé, souscripteur d'un Contrat individuel. L'Assuré est le Souscripteur.

Assureur ou Fidelidade : FIDELIDADE - COMPANHIA DE SEGUROS S.A., Succursale de France, dont le siège pour la France est situé au 29 Boulevard des Italiens 75002 Paris, enregistrée sous le numéro B 413 175 191 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris.

Caution solidaire : Personne(s) qui s'engage, pour garantir l'exécution d'une obligation, dans le cas où le Locataire, titulaire du bail, n'y satisferait pas. Le recours à une Caution solidaire est strictement incompatible avec la souscription au présent l Contrat, sauf lorsque tous les titulaires du bail sont étudiants ou apprenti. Une Caution solidaire ne peut excéder deux personnes pour chacun des locataires signataires et titulaires du bail.
Conditions Particulières : Document remis par l'Assureur à l'Assuré attestant de sa souscription au contrat.

Contrat : Contrat individuel souscrit par l'Assuré. Il est régi par le Code des Assurances, les Conditions Générales valant notice d'information et les Conditions Particulières.

Courtier/Agent d'assurance : Société dûment enregistrée à l'ORIAS qui commercialise ou gère le présent contrat.

Cotisation : Somme versée par l'Assuré en contrepartie des garanties.

COM : Collectivité d'Outre-Mer

Date de constitution du Sinistre : Date à partir de laquelle la Dette Locative est supérieure à un mois de Loyer charges et taxes comprises. Pour un logement donné, si la Dette locative redevient inférieure à un mois de Loyers, charges et taxes comprises, la Date de constitution du Sinistre est décalée jusqu'à ce que la Dette locative soit à nouveau supérieure à un mois de Loyer charges et taxes locatives comprises.

Date de prise d'effet des garanties : Date figurant sur les Conditions Particulières.

Déchéance : La perte pour l'Assuré de ses droits aux présentes garanties.

Dégradation immobilière : Dommages imputables aux Locataires et causés par ces derniers rendant nécessaire des travaux de remise en état. Sont exclus de la garantie les dommages mobiliers et les dommages liés à l'usure normale, à la vétusté, et au défaut d'entretien causés aux biens immobilier et aux embellissements.
Ne rentrent jamais dans le cadre de la garantie les travaux d'entretien et de réfection périodique du logement et les travaux à caractère purement esthétique (embellissements). Ne sont pas non plus couverts les dommages causés aux aménagements extérieurs, aux espaces verts, arbres, plantations, éléments de clôture et de fermeture de terrains privatifs, piscine, saunas, jacuzzis, barbecue, abris de jardin, vérandas, équipements électriques extérieurs et à la façade du Lot immobilier garanti.

Délai de carence : Durée pendant laquelle la garantie ne peut être mise en jeu. En cas d'Incident de paiement du Loyer charges et taxes comprises pendant le Délai de carence, l'Assureur prononce une Déchéance de garantie.

Dépôt de garantie : Somme prévue au bail et versée à la date de signature du bail pour garantir l'exécution des obligations du Locataire.

Dette locative : Somme des Loyers, charges et taxes comprises due par un Locataire à une date donnée.

Dossier Locataire : Ensemble des pièces constitutives du dossier justifiant de l'éligibilité du Locataire au présent Contrat. Toutes les pièces fournies au Dossier Locataire devront être en langue française.

DROM : Départements et Régions d'outre-mer

Franchise : La somme conservée à la charge de l'Assuré en cas de Sinistre.

Incident de paiement : Retard de règlement de plus d'un mois de tout ou partie du Loyer ou des charges par rapport aux délais prévus au bail. En l'absence de délai prévu au bail, les Loyers et provisions pour charge sont dus à terme à échoir le 1er de chaque mois. Afin de ne pas constituer un Incident de paiement, les régularisations des charges et les indexations de Loyers intervenant en cours du bail doivent avoir été régularisées au plus tard au dernier jour du mois qui suit leur quittancement.

Litige : tous désaccords entre le bailleur et son Locataire matérialisé à minima par un premier écrit (email, courrier, sms, …).

Locataire : L'ensemble des personnes signataires et titulaires d'un même bail.

Locataire éligible : Le(s) Locataire(s) signataire(s) d'un bail ou pour le(s) Locataire(s) étudiant(s) ou apprenti leur Caution solidaire remplissant toutes les conditions définies à l'article 2.2 du chapitre I des dispositions contractuelles.

Locataire en place : L'ensemble des titulaires d'un même bail ayant pris effet depuis plus de 6 mois à la date de souscription au présent Contrat.

Locataire entrant : L'ensemble des titulaires d'un même bail ayant pris effet depuis moins de 15 jours à la date de souscription au présent Contrat.

Lot(s) immobilier(s) garanti(s) : Appartements individuels, maisons individuelles, emplacements de parkings et garages annexes qui font l'objet de baux d'habitation (Résidence principale ou mixte : résidence principale/professionnelle)Le logement doit être situé en France Métropolitaine ou dans les Départements et Régions d'outre-mer (DROM) et doit avoir un Loyer mensuel charges comprises inférieur à 3 500 Euros TTC (trois mille cinq cent euros) lors de la mise en garantie.

Loyer : Montant dû par le Locataire au titre de la location des locaux comprenant outre le Loyer principal, les charges et taxes récupérables sur le Locataire. Sont également comprises les indemnités d'occupation en cas de résiliation de bail.

Premier terme impayé : Il s'agit du lendemain de la date d'exigibilité du Loyer prévue au bail.

Régularisation : On parle de Régularisation lorsque la Dette locative d'un Lot immobilier garanti repasse sous les un mois de Loyers, charges et taxes comprises,

Revenus nets réguliers et permanents : Ils sont calculés sur la base du cumul des revenus nets mensuels réguliers et permanents disponibles à l'ensemble des Locataires signataires du bail.
Par réguliers et permanents, on entend :
- Dans le cadre d'un Locataire salarié : le salaire net à payer déduction faite des revenus non prévus au contrat de travail tels que heures supplémentaires, commissions, primes, indemnités ou remboursements de frais professionnels et de transport, frais de paniers et vestimentaires.
- Dans le cadre d'un locataire non salarié : la moyenne des revenus nets imposables sur les 2 derniers avis d'imposition.
- Dans le cadre d'un Locataire retraité : la moyenne des revenus nets figurant dans la rubrique « Détail des revenus » sur les 2 derniers avis d'imposition ou la moyenne des revenus nets figurant sur le dernier relevé d'information de chaque caisse de retraite.
Par exception, dans le cadre d'un Locataire étudiant ou apprenti c'est le Taux d'effort et la Situation professionnelle ou financière de la Caution solidaire signataire du bail qui seront appréciés pour mesurer l'éligibilité au Contrat.

Sont notamment éligibles les allocations et pensions suivantes :
- AF : Allocations familiales
- AAH : Allocations aux adultes handicapés
- AL/APL/ALF : Aides au logement
- Pensions alimentaires
- Pensions de veuvage
- Pensions d'invalidité

Les revenus ne peuvent être pris en compte que s'ils sont imposés et versés en France ainsi que dans les Départements et Collectivités d'Outre-Mer (DROM) et dans les Collectivités d'Outre-Mer (COM)) ou dans un pays frontalier à la France Métropolitaine. Les revenus versés hors de France (DROM COM compris) ne seront éligibles que s'ils sont versés au titre de salaires. .

Sinistre : Evènement susceptible de mettre en jeu les garanties qui survient entre la date de prise d'effet des garanties et la date d'effet de résiliation du présent Contrat .
Pour la garantie Dégradation immobilières : dégradations imputables au Locataire et causées durant sa période d'occupation. Ces dégradations doivent être constatées par comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou à défaut par constat d'huissier de justice.

Situation professionnelle ou financière stable : Par Situation professionnelle ou financière stable, on entend :
- Un Locataire agent de la fonction publique ayant fait l'objet d'une titularisation depuis plus de 3 mois à la date de souscription ou étant sous contrat depuis plus de 3 ans à la date de souscription.
- Un Locataire salarié du secteur privé ou agricole, étant titulaire d'un Contrat de travail à durée indéterminée ou d'un contrat de travail à durée déterminée d'une durée supérieure à 12 mois à compter de la date de souscription et justifiant de plus de 3 mois d'ancienneté auprès du même employeur, et n'étant ni en période d'essai, ni en période de préavis ou de licenciement.
- Un Locataire exerçant une même profession indépendante ou commerciale depuis plus de deux exercices fiscaux à la date de souscription
- Un Locataire disposant d'une pension de retraite.

Taux d'effort : Rapport entre le Loyer mensuel, provisions pour charges et taxes locatives comprises et les Revenus nets réguliers et permanents tels que définis par les présentes conditions générales valant notice d'information.

Vétusté : La dépréciation de la valeur d'un bien ou d'une partie d'un bien, causée par l'usage ou le vieillissement.

Chapitre I - Dispositions contractuelles

Le présent Contrat est régi par le Code des Assurances, les présentes Conditions Générales valant notice d'information et leurs annexes, par les Conditions particulières de l'Assuré le tout faisant partie intégrante du Contrat.

Les Conditions Générales valant notice d'information définissent toutes les garanties proposées et décrivent leur étendue, leur montant et leur application. Elles précisent également le fonctionnement du contrat et les obligations réciproques des parties durant la vie du présent contrat.
Les Conditions particulières individualisent les garanties du contrat d'après les informations fournies par l'Assuré au moment de la souscription. Elles récapitulent notamment les garanties souscrites.

Toutefois, les dispositions des Articles L191-7 et L192-3 du Code des Assurances ne sont pas applicables pour les risques situés dans les départements du Bas Rhin, du Haut Rhin et de la Moselle.
Vous retrouverez l'ensemble des coordonnées de vos interlocuteurs (Courtier, gestionnaire de Sinistre et Assureur) dans vos conditions particulières et dans la notice d'accompagnement.

Société gestionnaire des Contrats s : votre Courtier
Coordonnées sur vos Conditions particulières
Société gestionnaire des Sinistres :

La société dont les coordonnées figurent sur les Conditions particulières.
Assureur : Fidelidade - Companhia de Seguros S.A., Succursale France
29 Bd des Italiens, 75002 PARIS
Paris B 413 175 191

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

LES MEMES DISPOSITIONS SONT VALABLES POUR TOUT AVENANT AU CONTRAT.

Un lexique est à votre disposition dans les présentes Conditions Générales afin de faciliter la lecture et la compréhension de vos garanties.

La loi applicable au Contrat est la loi française et la langue utilisée pendant la durée du Contrat le français.
Fidelidade - Companhia de Seguros S.A. est tenue, sous peine de sanction pénale, à un devoir de vigilance, en application des articles L.561-2 et suivants du Code monétaire et financier relatifs aux obligations qui incombent notamment aux entreprises d'assurance en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

1. Territorialité

Les présentes garanties s'exercent uniquement sur des lots situés en France Métropolitaine ou dans les DROM. S'agissant des actions en demande et en défense consécutives à un litige, les présentes garanties s'appliquent également aux COM et aux pays frontaliers à la France Métropolitaine.

2. Objet du Contrat

L'objet du Contrat est de garantir l'Assuré contre les risques définis ci-dessous ainsi que les conséquences qui s'y rattachent, sous réserve des plafonds de garanties :

- Loyers impayés : tous Incidents de paiement de Loyers, charges et taxes comprises, non réglés par le Locataire après la date d'exigibilité mentionnée au bail constituant un Sinistre.
- Dégradations immobilières : toutes Dégradations immobilières aux biens immeubles tels que définis aux articles 516 et suivants du Code Civil imputables aux Locataires et causées durant sa période d'occupation, devant être constatées par comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement, ou à défaut par constat d'Huissier de Justice.

- Frais de contentieux : frais engagés pour recouvrer le montant des Loyers impayés ou des Dégradations immobilières.

2.1. Les logements garantis

La garantie s'applique exclusivement aux logements et leurs annexes, loués nus ou meublés avec un bail conforme à la législation en vigueur, qui remplissent cumulativement les conditions suivantes :

- logements situés en France métropolitaine ou dans les DROM

- logements constituants la résidence principale ou mixte (résidence principale /professionnelle) des Locataires signataires du bail

- logements dont le Loyer mensuel, provisions pour charges et taxes locatives comprises est inférieur ou égal à 3500 Euros TTC (trois mille cinq cents euros) à la date de souscription au Contrat.

Le Contrat peut également s'appliquer aux garages (le garage peut soit figurer au bail principal soit avoir fait l'objet d'un bail annexe à la même date et au nom du même Locataire) et places de stationnement rattachés à un bail d'habitation et aux lots d'habitation dits meublés, avec pour ces derniers un bail de douze mois minimum conforme à la législation en vigueur (sauf pour les étudiants pour lesquels la durée du bail peut être ramenée à neuf mois). Si de nouvelles dispositions

législatives, en cours de bail, imposaient la modification du Contrat de location, les garanties ne seraient maintenues que si le contrat était rendu conforme à la loi.

En vertu de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs, « le Cautionnement ne peut pas être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du Locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti».

Un propriétaire ne peut souscrire au Contrat si le bail contient une Caution solidaire quelle qu'en soit la forme, excepté lorsque tous les titulaires du bail sont étudiants ou apprenti. En cas de souscription au Contrat pour un bail contenant une Caution solidaire (notamment pour les Locataires en place), l'Assuré devra renoncer expressément auprès de l'Assureur au moment de la déclaration du Sinistre à faire jouer la Caution solidaire, sauf lorsque tous les titulaires du bail sont étudiants ou apprenti.

2.2. Les Locataires éligibles

L'éligibilité au Contrat des Locataires entrants se détermine selon le Taux d'effort et la Situation professionnelle ou financière de l'ensemble des titulaires du bail, à la date de signature du bail ou celle de leur Caution solidaire lorsqu'il s'agit d'étudiants ou d'apprentis.

L'éligibilité au Contrat des Locataires en place se détermine selon l'absence d'Incident de paiement sur les 6 mois précédant la souscription au Contrat.

Un Dossier Locataire devra être constitué à la souscription au Contrat. Ce dossier complet devra être fourni lors d'une déclaration de Sinistre, sous peine de Déchéance de garanties.

La constitution et l'exhaustivité du Dossier Locataire, relèvent des obligations de incombant à l'Assuré, en conformité avec la liste fournie par l'Assureur ci-dessous.

2.2.1.Locataires entrants

La mise en garantie des Locataires entrants devra être fondée sur leur éligibilité ou celle de leur Caution solidaire, au moment de la signature du bail. Sont considérés comme Locataires entrants l'ensemble des titulaires d'un même bail, ayant pris effet depuis moins de 15 jours à la date de souscription au Contrat.

Les Locataires ne justifiant pas de Revenus nets réguliers et permanents émanant d'une Situation professionnelle ou financière stable et d'un Taux d'effort inférieur ou égal à 37% ne sont pas éligibles au Contrat. Ces deux conditions d'éligibilité sont cumulatives.

Par Situation professionnelle ou financière stable, on entend :

- Un Locataire agent de la fonction publique ayant fait l'objet d'une titularisation depuis plus de 3 mois ou étant sous contrat depuis plus de 3 ans à la date de souscription.
- Un Locataire salarié du secteur privé ou agricole, étant titulaire d'un Contrat de travail à durée indéterminée ou d'un contrat de travail à durée déterminée d'une durée supérieure à 12 mois à compter de la date de souscription au Contrat et justifiant de plus de 3 mois d'ancienneté auprès du même employeur, et n'étant ni en période d'essai, ni en période de préavis de licenciement ou de démission
- Un Locataire exerçant une même profession indépendante ou commerciale depuis plus de deux exercices fiscaux à la date de souscription.
- Un Locataire disposant d'une pension de retraite.

Par réguliers et permanents, on entend :
- Dans le cadre d'un Locataire salarié : le salaire net à payer déduction faite des revenus non prévus au contrat de travail tels que heures supplémentaires, commissions, primes, indemnités ou remboursements de frais professionnels et de transport, frais de paniers et vestimentaires..- Dans le cadre d'un Locataire non salarié : la moyenne des revenus nets imposables sur les 2 derniers avis d'imposition.
- Dans le cadre d'un Locataire retraité : la moyenne des revenus nets figurant dans la rubrique « Détail des revenus » sur les 2 derniers avis d'imposition ou la moyenne des revenus nets figurant sur le dernier relevé d'information de chaque caisse de retraite.

Par exception, dans le cadre d'un Locataire étudiant ou apprenti c'est le Taux d'effort et la Situation professionnelle ou financière de la Caution solidaire signataire du bail qui sera appréciée pour mesurer l'éligibilité au Contrat.

Sont notamment éligibles les allocations et pensions suivantes :
- AF : Allocations familiales,
- AAH : Allocation aux adultes handicapés,
- AL/APL/ALF : Aide au logement,
- Pensions alimentaires,
- Pensions de veuvage,
- Pensions d'invalidité.

Les revenus ne peuvent être pris en compte que s'ils sont imposés et versés en France (DROM COM compris) ou dans les pays frontaliers à la France Métropolitaine. Les revenus versés hors de France (DROM COM compris) ne sont éligibles qu'ils sont versés au titre de salaires. Les Revenus nets réguliers et permanents des Locataires, signataires du bail, peuvent être cumulés entre eux pour atteindre le Taux d'effort requis. Lorsqu'il existe plusieurs Cautions solidaires, les Revenus nets réguliers et permanents des cautions solidaires, signataires du bail, peuvent être cumulés entre eux pour atteindre le Taux d'effort requis. **Sont expressément exclus du calcul du Taux d'effort les revenus des situations suivantes :**
- **CDI en période d'essai ou en période de préavis ou en période de licenciement**
- **CDD d'une durée inférieure à 12 mois à compter de la date d'effet du bail**
- **intérimaires**
- **Intermittents du spectacle ou assimilés, sans emploi**
- **Saisie sur salaire au cours des 3 derniers mois précédant la date d'effet du bail.**

2.2.2.Locataires en place depuis plus de 6 mois

L'Assuré devra être en mesure de démontrer à la date de souscription, de manière cumulative que :

- Le Locataire a réglé tous les Loyers, provisions pour charges et/ou taxes locatives sans Incident de paiement au cours des 6 mois qui précèdent le mois de la souscription au Contrat.

- Le Locataire est à jour du paiement des Loyers, charges et/ou taxes locatives à la date de souscription au Contrat.

- Il n'est survenu aucun litige de quelque nature que ce soit entre le Locataire et l'Assuré au cours des 6 mois qui précèdent le mois de souscription au Contrat.

L'Assureur se réserve de manière facultative la possibilité de pré-valider les Dossiers Locataire des Locataires en place depuis plus de 6 mois avant leurs mises en garantie.

2.2.3.Locataires en place depuis plus de 15 jours et moins de 6 mois

Ces Locataires ne sont pas éligibles au présent Contrat.

3. Exclusions communes à tous les risques

Sont exclus les logements suivants :

- Logements faisant l'objet d'une sous-location avec ou sans l'accord du propriétaire

- Logements faisant l'objet d'un bail commercial, rural ou professionnel

- Logements faisant l'objet d'un bail verbal, précaire ou saisonnier

- Résidences secondaires

- Résidences d'étudiants et résidences comprenant des services annexes

- Logements dont les baux sont soumis à la loi de 1948

- Logements dont les baux portent sur des locaux de type HLM

- Logements accordés à des personnes morales pour y loger des personnes physiques dans le cadre de leur activité sociale

- logements de fonction (hormis les logements dont les signataires du bail sont des institutions publiques ou collectivités locales ou territoriales)

- Logements déclarés insalubres ou en état de péril selon le Code de la Construction et de l'Habitation

- Logements ne présentant pas les normes d'habitabilité fixées par la législation en vigueur, et notamment par l'article 1719 du Code civil, et par la loi du 6 juillet 1989 complétée et modifiée.

- Logements pour lesquels le Locataire serait le conjoint (marié ou pacsé), le concubin, un ascendant, un descendant ou un collatéral de l'Assuré,

- Logements loués au personnel d'ambassades, de consulats et aux diplomates en général,

Indépendamment des exclusions particulières à chaque garantie, le Contrat ne garantit jamais :

- Les dommages causés ou provoqués par la faute intentionnelle ou dolosive de toute personne Assurée ou avec sa complicité,

- Si l'Assuré est une personne morale, les dommages intentionnellement causés ou provoqués par les mandataires sociaux ou le personnel de direction de la personne morale Assurée,

- Les dommages causés par les événements suivants : guerre étrangère, guerre civile, révolution, mutinerie militaire, éruption de volcan, tremblement de terre, inondation, raz de marée, effondrement, glissement et affaissement de terrain, avalanche, ou autre cataclysme et catastrophes naturelles,

- Les dommages causés en temps de guerre par des engins de guerre ou après la date légale de cessation des hostilités par les engins de guerre dont la détention est interdite et dont l'Assuré ou les personnes dont il est civilement responsable seraient sciemment possesseurs ou détenteurs, ainsi que ceux qui seraient causés par la manipulation volontaire d'engins de guerre par les personnes Assurées,

- Les dommages d'origine nucléaire ou causés par toute source de rayonnements ionisants,

- Les dommages causés par l'amiante,

- Les dommages causés par des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome,

- Les dommages occasionnés par saisie, embargo, confiscation, capture, destruction ordonnés par tout gouvernement ou autorité publique,

- Les dommages résultant de la détention ou de l'utilisation d'armes à feu ou d'explosifs,

- Les conséquences d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât des eaux, d'un vol ou de tout dommage portant atteinte à la solidité de l'immeuble,

- Les conséquences de dommages d'actions concertées ou non, de terrorisme, d'attentat, de sabotage ou de vandalisme,

- Les litiges trouvant leur origine dans une catastrophe naturelle ayant fait l'objet d'un arrêté ministériel ou préfectoral, une guerre civile ou étrangère, une émeute, un mouvement

populaire, une manifestation, une rixe, un attentat, un acte de vandalisme, de sabotage ou de terrorisme,

- Les litiges en rapport avec une violation intentionnelle des obligations légales ou incontestables, une faute, un acte frauduleux ou dolosif que l'Assuré a commis volontairement contre les biens et les personnes en pleine conscience de leurs conséquences dommageables et nuisibles,

- Les litiges garantis par une assurance dommages ou responsabilité civile et ceux relevant du défaut de souscription par l'Assuré d'une assurance obligatoire,

- Les litiges et les dommages dont le fait générateur est antérieur à la prise d'effet du Contrat.

En cas de bail mixte, la garantie s'applique exclusivement à la partie destinée à la résidence principale.

4. Obligations de l'Assuré

4.1. La mise en garantie

L'Assuré devra obligatoirement lors de l'entrée dans les lieux, établir un bail comportant une clause résolutoire de plein droit portant sur le non-respect des obligations du Locataire et notamment du non-paiement de ses Loyers charges et taxes comprises, écrite en conformité avec la loi en vigueur à la date de signature du bail et dresser un état des lieux d'entrée contradictoire.

De même, il devra faire parapher et signer le bail et ses annexes, par le Locataire, le bailleur ou son représentant et le cas échéant la Caution solidaire.

Les actes de Caution solidaire devront respecter le formalisme imposé par les articles 22.1 et 24 de la loi du 6 juillet 1989.

Avant de souscrire au Contrat l'Assuré doit contrôler que le montant mensuel du Loyer, provisions pour charges et taxes comprises, ne dépasse pas 37 % (trente-sept pour cent) des Revenus nets réguliers et permanents du Locataire entrant. A cette fin l'Assuré doit, de manière obligatoire, obtenir du Locataire la totalité des pièces justificatives composant son Dossier locataire suivant la liste ci-dessous.

L'Assuré dispose d'un délai de 15 jours à compter de la date d'effet du bail pour souscrire un Contrat pour les Locataires entrants.

La garantie porte sur une location donnée et un Locataire désigné. En cas de changement de Locataire, une nouvelle demande de garantie devra être formulée par l'Assuré auprès de l'Assureur dans le délai imparti. **En cas de pluralité de Locataires signataires d'un même bail, le départ d'un des Locataires accepté par l'Assuré entrainera la résiliation de plein droit du Contrat.**

En cas de pluralité de Locataires signataires d'un même bail, le bail devra obligatoirement contenir une clause de solidarité entre les colocataires. En l'absence de cette clause l'Assureur pourra prononcer une Déchéance de garantie.

4.2. Composition du Dossier Locataire

La constitution et la conservation du Dossier Locataire décrit ci-dessous sont de la responsabilité de l'Assuré. Ces pièces doivent obligatoirement être fournies au moment de la déclaration d'un Sinistre ou à première demande de l'Assureur. **En l'absence d'une ou de plusieurs pièces justifiant de l'éligibilité du Locataire, l'Assureur pourra prononcer une Déchéance de garantie.**

4.2.1. Locataires entrants

Tous les Locataires signataires du bail doivent fournir les justificatifs exigés ci-dessous. L'ensemble des justificatifs doivent être ceux précédant immédiatement la date de signature du bail.

Pour rappel, sont éligibles au présent Contrat les Locataires entrant dont le Taux d'effort ne dépasse pas 37% à la date de signature du bail. Les Locataires dont le Taux d'effort est supérieur à 37% ou ceux dont le Taux d'effort ne peut pas être déterminé par les justificatifs fournis par le Locataire ne sont pas éligibles au Contrat.

Sont expressément exclus du calcul du Taux d'effort les revenus des situations suivantes :
- **CDI en période d'essai ou en période de préavis ou en période de licenciement**
- **CDD d'une durée inférieure à 12 mois à compter de la date d'effet du bail**
- **intérimaires**
- **Intermittents du spectacle ou assimilés, sans emploi**
- **Saisie sur salaire au cours des 3 derniers mois précédant la date d'effet du bail.**

Pour rappel sont éligibles au calcul du Taux d'effort du Locataire :
- Dans le cadre d'un Locataire salarié : le salaire net à payer déduction faite des revenus non prévus au contrat de travail tels que heures supplémentaires, commissions, primes, indemnités ou remboursements de frais professionnels et de transport, frais de paniers et vestimentaires. - Dans le cadre d'un Locataire non salarié : la moyenne des revenus nets imposables sur les 2 derniers avis d'imposition.
- Dans le cadre d'un Locataire retraité : la moyenne des revenus nets figurant dans la rubrique « Détail des revenus » sur les 2 derniers avis d'imposition ou la moyenne des revenus nets figurant sur le dernier relevé d'information de chaque caisse de retraite.
Par exception, dans le cadre d'un Locataire étudiant ou apprenti c'est le Taux d'effort et la Situation professionnelle ou financière de la Caution solidaire signataire du bail qui seront appréciés pour mesurer l'éligibilité au Contrat.

Sont également éligibles au calcul du Taux d'effort les allocations et pensions suivantes :
- AF : Allocations familiales,
- AAH : Allocations aux adultes handicapés,
- AL/APL/ALF : Aides au logement,
- Pensions alimentaires,
- Pensions de veuvage,
- Pensions d'invalidité.

Si le Locataire est éligible à une aide au logement, l'Assuré s'engage à demander le versement en tiers payant de la prestation auprès de l'organisme payeur. En cas de refus, l'indemnisation au titre de la garantie « loyers impayés » sera versée déduction faite du montant de l'aide personnelle au logement.

4.2.1.1 Justificatifs à fournir obligatoirement dans le Dossier Locataire :

Pour tous les Locataires :
- La fiche de renseignements signée par chacun des Locataires et de la Caution solidaire éventuelle (Locataire entrant),
- La copie du passeport ou de la carte d'identité pour les ressortissants de l'UE ou copie de la carte de séjour d'une durée de validité restante supérieure à 2 mois au moment de la date d'effet du bail,
- Le bail dûment signé et paraphé à toutes les pages (y compris les Conditions Générales le cas échéant) par tous les Locataires et par le bailleur ou son mandataire
- L'état des lieux d'entrée dûment paraphé et signé à toutes les pages (y compris les conditions générales le cas échéant),
- L'attestation d'assurance du Contrat multirisques habitation en vigueur garantissant le nouveau logement.

Pour les Locataires salariés (y compris dirigeants salariés), il convient de fournir en plus des documents demandés ci-dessus pour tous les locataires, et de manière cumulative, les justificatifs suivants :
- Attestation de l'employeur datant de moins de 30 (trente) jours à la date de signature du bail, établie par l'employeur ou par un de ses représentants, ayant la capacité juridique d'attester et certifiant de manière cumulative que le Locataire est titulaire d'un Contrat de travail à durée indéterminée ou d'un contrat de travail à durée déterminée d'une durée supérieure à 12 mois à compter de la date de souscription et qu'il n'est ni en période d'essai, ni en période de préavis, ni en période de

licenciement ainsi que le montant de son salaire net annuel et sa date d'embauche ; à défaut, son Contrat de travail complet,
- Trois derniers bulletins de salaire précédant immédiatement la date de signature du bail,
- Dernier avis d'imposition sur le revenu. ou si le candidat est rattaché à leur foyer fiscal, le dernier avis d'imposition des parents et une attestation sur l'honneur des parents confirmant ce rattachement.

Pour les Locataires fonctionnaires, il convient de fournir en plus des documents demandés ci-dessus pour tous les locataires, et de manière cumulative, les justificatifs suivants :
- Arrêté de titularisation, contrat de travail ou attestation d'emploi datant de moins de 30 (trente) jours certifiant qu'il est titulaire d'un contrat de travail à durée déterminée d'une durée supérieure à 12 mois à compter de la date de souscription et que le Locataire n'est ni en période d'essai, ni en période de préavis, ni en période de licenciement ainsi que le montant de son salaire net annuel et sa date d'embauche,
- Trois derniers bulletins de salaire précédant immédiatement la date de signature du bail,
- le dernier avis d'imposition sur le revenu ou si le candidat est rattaché à leur foyer fiscal, le dernier avis d'imposition des parents et une attestation sur l'honneur des parents confirmant ce rattachement.
Dans le cadre d'un Locataire fonctionnaire, le Taux d'effort est calculé à partir de la moyenne des nets à payer figurant sur les 3 derniers bulletins de salaire. **Les revenus non prévus au contrat de travail ou à l'arrêté de titularisation tels que heures supplémentaires, commissions, primes, indemnités ou remboursements de frais professionnels et de transport, frais de paniers et vestimentaires sont exclus du calcul du Taux d'effort.**

Pour les Locataire retraités, il convient de fournir en plus des documents demandés ci-dessus pour tous les locataires, et de manière cumulative, les justificatifs suivants :
- Attestations de pensions ou derniers relevés d'information de toutes les caisses de retraite auxquelles le Locataire est affilié,
- Deux derniers avis d'imposition sur le revenu.

Pour les Locataires qui exercent une profession indépendante ou libérale, il convient de fournir en plus des documents demandés ci-dessus pour tous les locataires, et de manière cumulative, les justificatifs suivants :
- Copie de la carte professionnelle ou l'avis d'inscription au Répertoire des Métiers ou au Registre du Commerce,
- Attestation de son cabinet comptable précisant ses revenus réels de l'année en cours,
- Deux derniers avis d'imposition sur le revenu. Les revenus identifiés dans les deux derniers avis d'imposition doivent provenir de la même activité que celle exercée au moment de la signature du bail.

Pour les Locataires dirigeants de société non-salariés, il convient de fournir en plus des documents demandés ci-dessus pour tous les locataires, et de manière cumulative, les justificatifs suivants :
- Extrait K-bis de la société datant de moins de 3 mois à la date de signature du bail,
- Deux derniers bilans ou, à défaut, une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivré par un comptable,
- Deux derniers avis d'imposition. Les revenus identifiés dans les deux derniers avis d'imposition doivent provenir de la même activité que celle exercée au moment de la signature du bail.

Pour les Locataires étudiants ou apprenti, il convient de fournir en plus des documents demandés ci-dessus pour tous les locataires, et de manière cumulative, les justificatifs suivants :
- Copie de la carte d'étudiant en cours de validité ou attestation de scolarité pour l'année à venir,
- Acte de Caution solidaire,
- A l'instar d'un Locataire sans Caution solidaire, la ou les personnes signataires de la Caution solidaire doivent satisfaire aux conditions d'éligibilité requises ci-dessus en 4.2.1.1.

4.2.1.2 Justificatifs à fournir pour les allocations et pensions alimentaires

Allocations : Les justificatifs à fournir sont :
- soit le document d'origine CAF indiquant le montant de l'allocation et l'identité du Locataire,
- soit une simulation effectuée, datée et signée par l'Assuré ET le Locataire sur le site internet de la CAF au regard des éléments de solvabilité obligatoirement joints au dossier du Locataire. Toutes les pages doivent être imprimées et non uniquement la dernière. Les documents présentés doivent refléter la situation du Locataire au moment de la signature du bail (Loyer, situation familiale…).

Si le Locataire est éligible à une aide personnelle au logement, l'Assuré s'engage à demander le versement en tiers payant de la prestation auprès de l'organisme payeur. En cas de refus, l'indemnisation au titre de la garantie « loyers impayés » sera versée déduction faite du montant de l'aide personnelle au logement.

Pensions: Les justificatifs à fournir sont :

Pensions alimentaires :
- soit l'acte de divorce mentionnant le montant de la pension alimentaire,
- soit l'ordonnance de non conciliation si le divorce est en cours.

Pensions de veuvage : Présentation de la notification d'attribution
Pensions d'invalidité : Présentation de la notification d'attribution

Les pensions non justifiées par un de ces documents ne pourront être prises en compte dans le calcul du Taux d'effort.

4.2.1.3 Récapitulatif justificatifs de solvabilité

JUSTIFICATIFS D'ORDRE GENERAL	▫ Fiche de renseignements pour chaque Locataire (Locataire entrant) ▫ Copie du passeport ou de la carte d'identité ou titre de séjour ▫ Attestation de son assurance Multirisques habitation
POUR LES SALARIES	▫ Trois derniers bulletins de salaire précédant immédiatement la date de signature du bail, ▫ Attestation de l'employeur ou contrat de travail ▫ Dernier avis d'imposition ou si le candidat est rattaché à leur foyer fiscal, le dernier avis d'imposition des parents et une attestation sur l'honneur des parents confirmant ce rattachement
POUR LES FONCTIONNAIRES	▫ Trois derniers bulletins de salaire précédant immédiatement la date de signature du bail (En tenant compte des éventuels retard de l'administration dans la limite de deux mois), ▫ Attestation de l'employeur ou contrat de travail ou arrêté de titularisation ▫ Dernier avis d'imposition ou si le candidat est rattaché à leur foyer fiscal, le dernier avis d'imposition des parents et une attestation sur l'honneur des parents confirmant ce rattachement
POUR LES RETRAITES	▫ Derniers bulletins de pensions ▫ Relevés d'informations des caisses de retraite ▫ Deux derniers avis d'imposition
POUR LES NON SALARIES – PROFESSION INDEPENDANTE OU LIBERALE	▫ Carte professionnelle ou avis d'inscription au répertoire des métiers ou au registre du commerce ▫ Deux derniers avis d'imposition ▫ Deux derniers bilans ou, à défaut, une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivré par un comptable
POUR LES NON SALARIES – GERANT DE SOCIETE	▫ Extrait Kbis datant de moins de 3 mois ▫ Deux derniers avis d'imposition ▫ Deux derniers bilans ou, à défaut, une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivré par un comptable
POUR LES ETUDIANTS ET/OU APPRENTI*	▫ Carte d'étudiant, attestation de scolarité pour l'année à venir ou contrat d'apprentissage ▫ Acte de Caution solidaire

*Le ou les personnes signataires de la Caution solidaire doivent satisfaire aux conditions de solvabilité requises

ALLOCATIONS (AF/AAH/APL/ALF) **PENSIONS**	▫ Attestation de la CAF ou simulation pour le versement des APL ▫ Ordonnances ou notification d'attribution des pensions allouées par décision de justice

4.2.2.Locataires en place depuis plus de 6 mois

Les Locataires en place dont le règlement des Loyers est réalisé en espèce ou en numéraire sont exclus de la garantie, même s'ils sont régulièrement versés sur le compte bancaire de l'Assuré.

L'ensemble des justificatifs ci-dessous doit être fourni au moment de la déclaration du Sinistre ou à première demande de l'Assureur. A défaut ce dernier pourra prononcer une Déchéance de garantie.

L'ensemble des justificatifs obligatoires et de manière cumulative sont les suivants :

- Copie du passeport ou de la carte d'identité pour les ressortissants de l'UE) pour chaque Locataire ou copie de la carte de séjour d'une durée de validité restante supérieure à 2 mois

- Attestation d'assurance du contrat multirisques habitation en vigueur garantissant le logement loué

- Contrat de bail comprenant une clause résolutoire de plein droit portant sur le non-respect des obligations du Locataire et notamment du non-paiement de ses Loyers charges et taxes comprises, écrite en conformité avec la loi en vigueur à la date de signature du bail. Et en cas de pluralité de Locataires signataires d'un même bail une clause de solidarité, paraphé sur toutes les pages et signé par toutes les parties au Contrat (Locataires, bailleur et le cas échéant la Caution solidaire)

- État des lieux d'entrée contradictoire paraphé sur toutes les pages, daté et signé par le propriétaire et par tous les Locataires

- Les justificatifs bancaires de l'Assuré prouvant que le Locataire a réglé ses Loyers sans Incident de paiement et qu'il est à jour du paiement de tous les Loyers et charges au moment de la souscription au présent Contrat au cours des 6 derniers mois.

4.3. Déclaration de l'Assuré

L'Assuré, a l'obligation de produire, à première demande de l'Assureur, les pièces justificatives de l'éligibilité du Locataire au Contrat. .

Toute réticence ou déclaration intentionnellement fausse, toute omission ou déclaration inexacte par l'Assuré entraînent selon le cas, l'application des sanctions prévues aux articles L.113-8 ou L.113-9 du Code des Assurances.

De même, l'Assuré s'engage à contrôler et à conserver les pièces justificatives, fournies par le Locataire en vue d'apprécier son éligibilité au Contrat , pendant toute la durée de vie du présent Contrat , sans limitation de durée.

Si les risques garantis par le présent contrat sont ou viennent à être couverts par un autre Contrat d'assurance, l'Assuré doit le déclarer à l'Assureur, sous peine des sanctions de l'article L.121-3 du Code des Assurances.
Les procédures à suivre lors d'un Sinistre devront être strictement respectées. A défaut l'Assureur pourra prononcer une Déchéance de garantie.

1. La garantie des Loyers impayés et de contentieux

1.1. Objet de la garantie

La garantie intervient lorsque la Dette locative dépasse un mois de Loyers charges comprises tel que déclaré par l'Assuré à la souscription ou lors du dernier avenant en date.

L'Assuré à l'obligation de veiller au bon paiement des loyers et au bon entretien du bien loué pendant la période d'occupation.

Si le Locataire est éligible à une aide personnelle au logement, l'Assuré s'engage à demander le versement en tiers payant (c'est-à-dire directement à l'Assuré) de la prestation auprès de l'organisme payeur. **Si la demande n'a pas été effectuée par le propriétaire, l'indemnisation au titre de la garantie « Loyers impayés » sera versée déduction faite du montant de l'aide personnelle au logement.**

L'Assureur prend en charge, dans les conditions du contrat et dans la limite du plafond de garantie mentionné ci-dessous, le paiement des Loyers, provisions pour charges et taxes comprises, et les indemnités d'occupation afférentes au logement garanti sur la base des sommes déclarées par l'Assuré, ayant servi au calcul de la Cotisation d'assurance. L'indemnisation par l'Assureur intervient trimestriellement, à terme échu. Ce règlement interviendra déduction faite de tous les acomptes que le Locataire pourrait verser directement à l'Assuré, des frais non couverts par le Contrat et des aides au logement versées à l'Assuré en tiers payant.

L'Assureur prend également en charge, dans la limite du plafond fixé, le paiement des frais engagés pour recouvrer le montant des Loyers impayés à l'encontre du Locataire défaillant et pour obtenir le remboursement des frais de remise en état du logement garanti en cas de détériorations immobilières imputables au Locataire.

Ces frais comprennent :

- les frais de procédure y compris le cas échéant le coût des commandements de payer délivrés au Locataire et à la Caution éventuelle

- les honoraires d'huissier et d'avocat dont l'intervention est rendue nécessaire

- les frais visant à l'expulsion du Locataire défaillant (frais d'intervention du serrurier et de la police, frais de garde meuble, frais de déménagement inclus)

A compter de l'acceptation de prise en charge du Sinistre, l'Assureur diligente les procédures de recouvrement contre le Locataire défaillant pour le compte de l'Assuré, par le biais d'une subrogation.

Exclusions propres à la garantie Loyers impayés et Contentieux locatifs :

- **Le Dépôt de garantie impayé,**
- **Les clauses pénales,**
- **Les frais d'envoi de la lettre de relance et de mise en demeure au Locataire,**
- **Les frais de rejet bancaire,**
- **La consignation des Loyers,**
- **Les honoraires de résultat,**
- **Les frais de déplacement de l'avocat,**
- **Les condamnations au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ou articles des autre codes.**

1.2. Plafond de la garantie

Au titre d'un même Locataire, l'indemnité mensuelle à la charge de l'Assureur ne peut excéder le montant du Loyer mensuel, charges et taxes comprises, tel que déclaré (Souscription ou avenant) par l'Assuré et ayant servi de base au calcul de la Cotisation d'assurance dans la limite d'un plafond global d'indemnisation fixé à 70 000 Euros (soixante-dix mille euros). L'indemnité mensuelle ne peut être supérieure à 3 500 Euros (trois mille cinq cents euros). Le plafond de garantie intègre les frais de contentieux définis ci-dessus.

1.3. Durée de la garantie

La prise en charge de la garantie prend fin par l'un des événements suivants :

- la remise définitive des clés par le Locataire,
- l'état des lieux de sortie contradictoire,
- le constat d'huissier d'état des lieux de sortie,
- le procès-verbal de reprise par huissier,
- la relocation du lot si cette dernière intervient avant le terme du préavis du Locataire sortant,
- lorsque, le plafond de garantie mentionné ci-dessus a été atteint,
- à compter du jour où l'Assuré a été remboursé intégralement de sa créance,
- en cas de suspension du paiement des Loyers par le Locataire résultant de mesures légales ou réglementaires,
- en cas de non-respect par l'Assuré de ses obligations légales ou contractuelles,
- le constat d'abandon du domicile par huissier.
- en cas de décès du Locataire,
- en cas de vente ou d'aliénation du bien immobilier, objet de la souscription au Contrat,
- en cas de suspension ou de non-paiement des Cotisations.

1.4. Franchise

A l'occasion de chaque Sinistre et quel qu'en soit le montant, l'Assuré conservera à sa charge une Franchise égale au montant du Dépôt de garantie exigible par le bailleur à l'entrée dans les lieux du Locataire.

Il sera fait exception à cette règle lorsque le Dépôt de garantie aura été retenu au titre :

- des garanties Dégradations immobilières,

- ou des dégradations immobilières non prises en charge par le Contrat. .

En l'absence de Dépôt de garantie une Franchise égale à un mois de Loyer hors charges et hors taxes sera appliquée.

1.5. Délai de carence

Dans le cadre d'un Locataire en place depuis plus de 6 mois au moment de la souscription, une période de carence de 3 mois est appliquée. Cette période de carence débutera le premier jour du mois suivant la mise en garantie du lot.

Pour un Locataire entrant, le Contrat ne comporte pas de Délai de carence. En revanche une Déchéance de garantie pourra être prononcée si le règlement du Dépôt de garantie et du premier mois de Loyer est impayé par le Locataire.

Le Contrat ne comporte également pas de délai de carence pour un locataire précédemment assuré depuis plus de 12 mois.

1.6. Procédure à suivre en cas de Sinistre

Dans le cadre d'un non-paiement total ou partiel des Loyers, charges et taxes comprises et à défaut de Régularisation, la procédure suivante devra être respectée. A défaut, l'Assureur pourra prononcer une Déchéance de garantie. L'Assuré doit :

J =	Date d'exigibilité du Loyer telle que prévue au bail
Au plus tard à J + 20 jours	Adresser au Locataire une lettre de relance simple. Dans la mesure où la Dette Locative est inférieure à 50€ la lettre de relance ne sera pas obligatoire.
Au plus tard à J + 35 jours	Adresser au Locataire une lettre recommandée avec accusé de réception le mettant en demeure de régler sous huit jours en rappelant le montant exact des sommes dues, ainsi que la clause résolutoire prévue au bail. Dans la mesure ou la Dette Locative est inférieure à 250€ la lettre de mise en demeure ne sera pas obligatoire.
D =	Date de constitution du sinistre
Au plus tard à D + 35 jours	Adresser au gestionnaire de sinistre une déclaration de Sinistre

En cas de Régularisation de la Dette locative par le Locataire ou sa Caution éventuelle, tout nouvel impayé sera considéré comme un nouveau Sinistre. La procédure énoncée ci-dessous devra donc être respectée. A défaut, une Déchéance de garantie pourra être prononcée par l'Assureur.

1.7. Composition et déclaration du Sinistre

Le dossier complet adressé par l'Assuré au gestionnaire de Sinistre comprend obligatoirement les informations et pièces justificatives mentionnées ci-dessous de manière cumulative :

- Copie des Conditions particulières signée,

- La fiche de renseignements par chacun des Locataires et de la Caution solidaire éventuelles (Locataire entrant),

- Pièces justificatives de la qualité du bailleur Assuré (titre de propriété ou dernier avis de taxe foncière),

- Copie du contrat Multirisques habitation du Locataire concernant le Lot immobilier garanti,

- Dossier Locataire complet justifiant de l'éligibilité du Locataire au présent Contrat au moment de la souscription,

- Dernières coordonnées téléphoniques et email connus du Locataire,

- Copie du bail et de ses annexes signés et paraphés par toutes les parties répondant aux dispositions légales en vigueur,

- L'acte de Caution éventuel répondant aux dispositions légales en vigueur,

- Copie des courriers de relance et de mise en demeure avec justificatif d'envoi en RAR,

- Décompte détaillé des sommes dues mentionnant notamment le montant des aides au logement versé à l'Assuré en tiers-payant,

- Tous les documents facilitant l'instruction du dossier (correspondances entre les parties, …),

- En cas de départ du Locataire : un arrêté de compte définitif, nouvelle adresse et coordonnées téléphoniques et email du Locataire si elles sont connues.

Tout nouveau loyer impayé doit être déclaré à l'Assureur dans un délai de 45 (quarante-cinq) jours à compter de son échéance telle qu'indiquée au bail. Au-delà, une Déchéance de garantie peut être prononcée.

Dans les 15 (quinze) jours suivant la date de réception du dossier complet ou de l'actualisation de la Dette locative, l'Assureur devra adresser à l'Assuré un accusé de réception et se prononcer sur l'octroi de la garantie.

Pour les déclarations de Sinistre reçues dans les délais mais toujours incomplètes 15 (quinze) jours après la date limite de déclaration de Sinistre, une Déchéance de garantie pourra être prononcée par l'Assureur.

1.8. Obligations de l'Assureur

La première indemnisation de Loyers sera réalisée au terme du 4ème mois suivant le 1er impayé avec effet rétroactif. Les indemnisations suivantes interviendront tous les 90 (quatre-vingt-dix) jours à compter de la première indemnisation.

Ces règlements interviendront déduction faite des acomptes que le Locataire, la CAF, sa Caution solidaire ou tout tiers pourraient avoir versés directement entre les mains de l'Assuré au cours de la période couverte par l'indemnité.

1.9. Obligations de l'Assuré

Tous acomptes versés par le Locataire à l'Assuré, après avoir déclaré le Sinistre, devront être reversés à l'Assureur ou son mandataire dans le mois qui suit leur encaissement, dans la limite des indemnités déjà versées à l'Assuré par l'Assureur ou son mandataire.

En aucun cas, l'Assuré ne pourront se prévaloir d'avoir accordé des délais de règlement au Locataire pour toute raison que ce soit sans l'accord préalable de l'Assureur, en dérogation au calendrier de mise en demeure explicité ci-dessus. **Si l'Assuré décide unilatéralement d'accorder au Locataire un délai de règlement sans mettre en œuvre la procédure de mise en demeure, celui-ci pourra se voir opposer une Déchéance de garantie ou se voir demandé le remboursement des sommes déjà versées par l'Assureur.**

Afin de ne pas compromettre la procédure de recouvrement et sous peine de Déchéance de garantie, les indemnités versées à l'Assuré ne doivent jamais être portées au crédit du Compte locataire, aucune quittance ne devra donc lui être remise.

2. La garantie des Dégradations immobilières

2.1. Objet de la garantie

L'Assureur garantit à l'Assuré l'indemnisation :

- des dégradations des Lots immobiliers garantis au présent Contrat, causées par le Locataire par un usage anormal du logement et imputable à ce dernier. Ces Dégradations immobilières devront être constatées à son départ par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par huissier

- de la perte pécuniaire consécutive au temps nécessaire, à dire d'expert, à la remise en état des locaux, à concurrence d'une somme maximale égale à deux mois de Loyer, charges et taxes comprises, dans les limites de garanties prévues au contrat

- des frais d'état des lieux de sortie établi par Huissier si l'état des lieux n'a pas pu être établi contradictoirement du fait du Locataire

En cas d'impossibilité de faire établir un état des lieux de sortie contradictoire du fait du Locataire, l'Assuré fera établir dans un délai de quinze jours maximum après la date de récupération légale du bien un constat par huissier

Un Sinistre Dégradations immobilières ayant été constaté après la résiliation du Contrat ne sera pas garanti et ce même si un autre Sinistre est en cours pour le même lot immobilier garanti.

2.2. Durée et plafond de la garantie

La garantie Dégradation immobilière est limitée à 10.000 Euros T.T.C. par Sinistre.

2.3. Franchise

A l'occasion de chaque Sinistre et quel qu'en soit le montant, l'Assuré conservera à sa charge une Franchise égale au montant du Dépôt de garantie exigible par le bailleur à l'entrée dans les lieux du Locataire.

Il sera fait exception à cette règle lorsque le Dépôt de garantie aura été retenu au titre :

- des garanties des Loyers impayés et frais de contentieux
- des frais de nettoyage dûment justifiés sur facture d'un tiers
- ou des Loyers, charges ou taxes locatives impayés non pris en charge par le présent Contrat

En l'absence de Dépôt de garantie une Franchise égale à un mois de Loyer hors charges et hors taxes sera appliquée.

2.4. Carence

Pour les Locataires en place, la garantie de Dégradations immobilières est soumise à un Délai de carence de 3 (trois) mois qui débutera le premier jour du mois suivant la mise en garantie du lot. Tous les Sinistres survenus pendant le Délai de carence ne seront pas garantis par le présent Contrat.

Cette période de carence débutera le premier jour du mois suivant la mise en garantie du lot.

Le Contrat ne comporte également pas de délai de carence pour un locataire précédemment assuré depuis plus de 12 mois.

2.5. Procédure à suivre en cas de Sinistre

Dans le cadre de Dégradations immobilières imputables au Locataire, la procédure suivante devra être respectée. A défaut, l'Assureur pourra prononcer une Déchéance de garantie. L'Assuré doit :

EDL =	Date de l'établissement de l'état des lieux de sortie contradictoire ou du constat dressé par l'Huissier
Au plus tard à EDL + 30 jours	Adresser au Locataire une lettre recommandée avec accusé de réception le mettant en demeure de régler le montant des réparations, résultant de devis établis par des entreprises choisies par l'Assuré. Le cas échant, une copie de la lettre devra également être adressée à la Caution solidaire en recommandé avec accusé de réception.
Au plus tard à EDL + 60 jours	Adresser au gestionnaire de sinistre une déclaration de Sinistre complète

En aucun cas, l'Assuré ne pourra se prévaloir d'avoir accordé des délais de règlement au Locataire pour toute raison que ce soit, en dérogation au calendrier de mise en demeure explicité ci-dessus. **Si l'Assuré décide unilatéralement d'accorder au Locataire un délai de règlement sans mettre en œuvre la procédure de mise en demeure, celui-ci pourra se voir opposer une Déchéance de garantie.**

2.5.1. Composition de la déclaration de Sinistre

Le dossier complet adressé par l'Assuré au gestionnaire de Sinistre comprend obligatoirement l'ensemble des informations et pièces justificatives mentionnées ci-dessous, de manière cumulative :

- Copie des Conditions particulières signée,

- La fiche de renseignements par chacun des Locataires et de la Caution solidaire éventuelles (Locataire entrant),

- Pièces justificatives de la qualité du bailleur Assuré (titre de propriété ou dernier avis de taxe foncière),

- Copie du contrat Multirisques habitation du Locataire concernant le Lot immobilier garanti

- Dossier Locataire complet justifiant de l'éligibilité du Locataire au présent Contrat au moment de la souscription,

- Dernières coordonnées téléphoniques et email connus du Locataire,

- Copie du bail et de ses annexes signés et paraphés par toutes les parties répondant aux dispositions légales en vigueur,

- L'acte de Caution éventuel répondant aux dispositions légales en vigueur,

- Copie des courriers de relance et de mise en demeure avec justificatif d'envoi en RAR,

- Tous les documents facilitant l'instruction du dossier,

- Devis détaillé et chiffré, poste par poste, des réparations,

- Etats des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement, paraphés sur toutes les pages, datés et signés par l'Assuré ou son mandant et par chaque Locataire ou un état des lieux de sortie dressé par huissier,

- Justificatif de la date de construction ou de la dernière réfection du Lot immobilier garanti, afin d'évaluer le taux de vétusté applicable tels que factures de réalisation de travaux avant l'entrée dans les lieux, photos datées au moment de l'état des lieux d'entrée et de manière générale ou tous les documents ou informations utiles à l'instruction du dossier, à défaut un taux de vétusté de 50% sera appliqué.

2.6. Calcul des indemnités

L'Assureur indemnisera l'Assuré dans les conditions et limites mentionnés ci-dessus, déduction faite de tous les acomptes que le Locataire ou la Caution solidaire pourrait verser directement à l'Assuré et du Dépôt de garantie. Un taux de vétusté de 6% par an à compter des derniers travaux réalisés sur le Lot immobilier garantis, avec un maximum de 50%, sera appliqué au montant des Dégradations immobilières.

Aucune vétusté ne sera appliquée pour :

- Les Lots immobiliers garantis construits depuis moins de trois ans à la date de libération par le Locataire, sur production du procès-verbal de réception dudit lot
- Les lots immobiliers garantis ayant fait l'objet d'une remise à neuf depuis moins de trois ans à la date de libération par le Locataire, sur production des factures démontrant la remise à neuf dudit lot

2.7. Obligations de l'Assureur

A compter de la date de réception du dossier complet l'Assureur dispose d'un délai de 15 jours pour adresser à l'Assuré un accusé de réception et se prononcer sur l'octroi de la garantie. L'Assuré ne doit pas engager de travaux pendant cette période, sauf à caractère d'urgence, afin qu'un expert puisse être mandaté par l'Assureur le cas échéant.
Une fois l'octroi de la garantie reçue, l'Assuré pourra réaliser les travaux de réfection.

L'indemnité sera versée au plus tard :

- dans les 20 (vingt) jours qui suivent la réception du décompte définitif de la dette

- dans le cas de la désignation d'un expert, dans les 20 (vingt) jours qui suivent la réception du rapport d'expertise

2.8. Exclusions

Sont exclus de la présente garantie :

- Les dommages matériels causés par la transformation des locaux, suite à des travaux autorisés ou non ou effectués par l'Assuré,

- Les dommages normalement couverts par un Contrat "multirisques habitation",

- Les dommages aux biens mobiliers et d'une manière générale tous les éléments d'équipement qui peuvent être enlevés ou démontés sans les détériorer ou sans détériorer leur support. Les dommages causés aux meubles de cuisine, de salle de bains, portes et portes de placards,

- Les dommages causés aux espaces verts, arbres et autres plantations, aux dépendances à l'habitation principale, aux éléments de clôture et de fermeture des terrains privatifs, aux terrasses, aux piscines, saunas, jacuzzis, aux portes de garage et aux volets,

- Les dommages causés aux biens immobiliers classés,

- Le vol y compris des appareils électriques,

- Le défaut d'entretien ou l'usure normale des biens immobiliers et embellissements,

- Les dommages matériels dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité,

- Les sinistres antérieurs à la prise d'effet des garanties ou postérieur à la résiliation du Contrat ,

- Les embellissements si les locaux ont été rénovés depuis plus de neuf ans. Cette durée étant appréciée à la libération effective des locaux,

- Les frais de nettoyage et d'entretien au-delà du montant du Dépôt de garantie,

- Les frais de remplacement de serrure ainsi que ceux relatifs à l'utilisation des services d'un serrurier, à l'exception de ceux consécutifs à l'exécution d'une décision judiciaire, ou d'un commandement d'Huissier de Justice,

- les dommages dont la cause ne peut être attribuée au Locataire,

- le changement de serrure lié à la non restitution des clés par le Locataire.

Chapitre III – La protection juridique locative

1. L'objet des garanties et les définitions

La présente protection juridique est souscrite auprès de CFDP Assurances, désignée ci-dessous L'ASSUREUR, pour le compte des Bénéficiaires définis à l'article 3.2.

L'Assureur (*) : **CFDP Assurances**, entreprise d'assurances régie par le Code des Assurances, société anonyme au capital de 1.600.000 Euros, ayant son siège social 1 Place Francisque Regaud - 69002 LYON, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 958 506 156.

La Garantie Protection Juridique a pour objet de « *prendre en charge des frais de procédure ou à fournir des services découlant de la couverture d'assurance, en cas de différend ou de litige opposant l'assuré à un tiers, en vue notamment de défendre ou représenter en demande l'assuré dans une procédure civile, pénale, administrative ou autre ou contre une réclamation dont il est l'objet ou d'obtenir réparation à l'amiable du dommage subi* » (Article L127-1 du Code des Assurances).

Différence entre protection juridique et défense-recours :
Une garantie de défense-recours est incluse dans la plupart des contrats responsabilité civile : elle permet à un assureur de prendre en charge la défense pénale d'un assuré poursuivi devant des tribunaux répressifs à la suite d'une infraction commise à l'occasion d'un évènement couvert en assurance de responsabilité (ex : infraction à l'occasion d'un accident de la circulation) ; lorsqu'un assuré subit un dommage, l'assureur s'engage à réclamer à l'amiable ou en justice, l'indemnisation de son préjudice au tiers responsable, si et seulement si l'évènement dommageable est couvert au titre de la garantie responsabilité civile.
La garantie offerte par les clauses défense-recours est donc beaucoup plus restreinte que celle offerte par l'assurance protection juridique puisqu'elle subordonne sa mise en œuvre, en défense comme en recours, à un évènement garanti par le contrat de responsabilité civile.

L'évènement qui déclenche la mise en œuvre de la garantie ne doit pas être connu de vous lors de l'adhésion au Contrat. En l'absence d'aléa, la garantie n'est pas due.

Les définitions spécifiques à la garantie Protection Juridique Locative :

Vous : le Souscripteur ou tout bénéficiaire définis à l'article 3.2.

Le Tiers ou Autrui : toute personne étrangère au Contrat.

Le Litige ou le Différend : une situation conflictuelle causée par un désaccord, un évènement préjudiciable ou un acte répréhensible vous conduisant à faire valoir un droit contesté, à résister à une prétention ou à vous défendre devant une juridiction.

Le Sinistre: le refus qui est opposé à une réclamation dont vous êtes l'auteur ou le destinataire (article L127-2-1 du Code des Assurances).

Pour mieux identifier les termes à valeur contractuelle, ils seront employés avec une majuscule dans les présentes conditions générales.

2. Les bénéficiaires des garanties

Le propriétaire bailleur d'un ou plusieurs bien(s) immobilier(s) situé(s) dans un département français et déclaré(s) lors de l'adhésion au Contrat ou au cours de celui-ci, adhérant au Contrat et désigné par l'Intermédiaire d'assurances.

3. Les garanties

3.1. Une garantie d'assistance juridique par téléphone

Pour les questions relatives aux biens immobiliers que Vous donnez en location, Vous avez accès à une assistance juridique par téléphone sur la ligne dédiée suivante :

: 05 34 41 90 20

Des juristes qualifiés sont à votre écoute du lundi au vendredi de 09H00 à 12H00 et de 14H00 à 18h00 pour répondre à vos interrogations, Vous informer sur vos droits et vos obligations, et Vous apporter des solutions concrètes.

3.2. Une garantie de protection juridique des relations avec votre locataire

Pour Vous apporter les moyens de résoudre votre Litige dans les domaines garantis suivants, Vous bénéficiez des dix (10) engagements de l'Assureur décrits à l'article 3.4 selon les modalités générales définies aux articles 3.5 à 3.10 des présentes conditions et sous réserve des modalités spécifiques prévues au présent article.

SEUL(S) LE (OU LES) BIEN(S) IMMOBILIER(S) DECLARE(S) A L'ADHESION AU CONTRAT OU COURS DE CELUI-CI BENEFICIE(NT) DES GARANTIES.

La garantie joue lorsque Vous êtes confronté à un Litige avec votre locataire :

En cours de bail :

- cession ou sous-location sans autorisation,
- demande de réalisation de travaux injustifiés,
- refus du locataire de laisser exécuter des travaux de conservation,
- réalisation de travaux de transformation sans autorisation,
- contestation des augmentations de loyer, des répartitions des charges,
- usage non paisible ou non conforme à la destination du bien immobilier,
- défaut d'assurance,
- …

En fin de bail :

- contestation des modalités de renouvellement du bail,
- contestation du congé,
- refus de laisser visiter les lieux loués,
- non-respect du délai de préavis,
- défaut de présentation à l'état des lieux, de remise des clés,
- non-exécution des réparations locatives, mauvais entretien des équipements, dégradations importantes,
- contestation du montant restitué au titre du dépôt de garantie,
- ...

QUE FAIRE EN CAS DE SINISTRE ?
Les déclarations de sinistre parviendront à CFDP Assurances :
- par courrier : 9-11 rue Matabiau – 31000 TOULOUSE
- par mail : gli@cfdp.fr
- par téléphone : 05 34 41 90 20

4. Les engagements de l'Assureur

Pour Vous apporter les moyens de résoudre un Litige ou Différend garanti, l'Assureur s'engage :

4.1 A Vous conseiller sur la conduite à tenir devant un différend, sans pour autant effectuer à votre place vos démarches normales de gestion.

4.2 A Vous aider à réunir les pièces et témoignages nécessaires à la constitution de votre dossier de réclamation ou de défense et à effectuer les démarches nécessaires pour obtenir une solution négociée et amiable.

4.3 A Vous faire assister par des experts qualifiés quand la spécificité de la matière le nécessite et que cela est utile à la résolution du Litige ou Différend. L'expert vous assistera et rendra si besoin une consultation écrite après Vous avoir entendu. Cet avis consultatif destiné à étayer votre réclamation ou votre défense Vous sera communiqué.
L'Assureur prend en charge les frais et honoraires de cet expert dans la limite des montants contractuels garantis.

4.4 A Vous proposer une médiation indépendante des parties. Le médiateur sera désigné sur une liste par une association ou un groupement professionnel sur demande de l'Assureur et avec votre acceptation.
Il prendra contact avec les parties, les réunira et les mettra en condition de trouver par elles-mêmes la solution au Litige ou Différend en cours.

Lorsque toute tentative de résolution du Litige ou Différend sur un terrain amiable a échoué, ou lorsque votre adversaire est assisté par un avocat, l'assureur s'engage :

4.5 A Vous faire représenter par l'auxiliaire de justice de votre choix.

4.6 A prendre en charge, dans la limite des montants contractuels garantis :
- les frais et honoraires des avocats et experts ;
- les frais de procès comprenant notamment les frais d'huissier, d'expertise judiciaire …
Les montants contractuels de prise en charge ou de remboursement des frais et honoraires sont mis à jour chaque année et Vous seront communiqués sur simple demande.

4.7 A organiser votre défense judiciaire en respectant le libre choix de votre défenseur.

Conformément à l'article L127-3 du Code des Assurances, lorsque Vous faites appel à un avocat ou toute autre personne qualifiée par la législation ou la réglementation en vigueur pour Vous défendre, Vous représenter ou servir vos intérêts, Vous avez la liberté de le choisir.

Vous choisissez donc en toute liberté et indépendance l'avocat chargé de vos intérêts ; l'Assureur intervient seulement pour donner son accord sur le principe de la saisine mais ne désigne pas d'avocat à votre place. Si Vous n'en connaissez pas, Vous pouvez Vous rapprocher de l'Ordre des Avocats du barreau compétent ou demander par écrit à l'Assureur de Vous communiquer les coordonnées d'un avocat.

Vous avez la maîtrise de la direction du procès en concertation avec l'avocat que Vous avez choisi.

Lors de la saisine de l'avocat, celui-ci est tenu en application des règles déontologiques de sa profession, de vous faire signer une convention d'honoraires afin de vous informer des modalités de détermination de ses honoraires et de l'évolution prévisible de leur montant.
Par principe, vous faites l'avance des frais et honoraires et l'Assureur vous rembourse sur justificatifs le montant des factures réglées dans la limite des montants contractuels garantis.
Si la convention d'honoraires le prévoit ou si vous en faites la demande, l'Assureur peut procéder directement au règlement de la facture adressée par l'avocat, et ce dans la limite des montants contractuels garantis.
Qu'il s'agisse d'un paiement direct ou d'un remboursement, le règlement de l'Assureur sera effectué au plus tard 30 jours après réception des justificatifs et interviendra Hors Taxes si vous récupérez la TVA, Toutes Taxes Comprises dans le cas contraire.

4.8 A Vous répondre et traiter votre demande, dans toutes les hypothèses, **dans les plus brefs délais**.

5. Vos obligations

Vous Vous engagez :

5.1 A déclarer le Sinistre à l'Assureur dès que Vous en avez connaissance sauf cas de force majeure, afin que l'Assureur puisse défendre au mieux vos intérêts.
L'Assureur ne peut néanmoins Vous opposer une déchéance de garantie pour déclaration tardive que s'il est prouvé que le retard dans la déclaration lui a causé un préjudice.
Vous devez préciser la nature et les circonstances de votre Litige ou Différend et transmettre toutes les informations utiles telles que avis, lettres, convocations, actes d'huissier, éventuelles assignations...

5.2 A relater les faits et circonstances avec la plus grande précision et sincérité.

5.3 A fournir dans les délais prescrits par la loi ou les règlements tous documents à caractère obligatoire.

5.4 A établir par tous moyens la réalité du préjudice que vous alléguez : l'assureur ne prend jamais en charge les frais de rédaction d'actes, d'expertises, les constats d'huissier, les frais lies a l'obtention de témoignages, d'attestations ou de toutes autres pièces justificatives

destinées à constater ou à prouver la réalité de votre préjudice, à identifier ou à rechercher votre adversaire, diligentes à titre conservatoire ou engages a votre initiative.

5.5 A ne prendre aucune initiative sans concertation préalable avec l'Assureur.
Si Vous prenez une mesure, mandatez un avocat ou tout autre auxiliaire de justice avant d'en avoir avisé l'Assureur et obtenu son accord écrit, les frais exposés restent à votre charge.
Néanmoins, si Vous justifiez d'une situation d'urgence caractérisée nécessitant la prise immédiate d'une mesure conservatoire, l'Assureur Vous remboursera, dans la limite des montants contractuels garantis, les frais et honoraires des intervenants que Vous avez mandatés sans avoir obtenu son accord préalable.

6. Les exclusions spécifiques à la garantie protection juridique locative

Votre Contrat Vous offre les garanties décrites à l'article 3.3 pour tout ce qui n'est pas exclu ci-dessous.

6.1. Les exclusions générales

L'assureur n'intervient jamais pour :
- Les litiges ou différends trouvant leur origine dans une catastrophe naturelle ayant fait l'objet d'un arrêté ministériel ou préfectoral, une guerre civile ou étrangère, une émeute, un mouvement populaire, une manifestation, une rixe, un attentat, un acte de vandalisme, de sabotage ou de terrorisme,
- Les litiges ou différends en rapport avec une violation intentionnelle des obligations légales ou incontestables, une faute, un acte frauduleux ou dolosif que vous avez commis volontairement contre les biens et les personnes en pleine conscience de leurs conséquences dommageables et nuisibles,
- Les litiges ou différends relevant d'une garantie due par une compagnie d'assurance dommage, responsabilité civile (sauf opposition d'intérêt ou refus injustifié d'intervenir de celle-ci) ainsi que ceux relevant du défaut de souscription par vous d'une assurance obligatoire,
- Les litiges ou différends dont les manifestations initiales sont antérieures et connues de vous a la prise d'effet de l'adhésion au contrat ou qui présentent une probabilité d'occurrence à l'adhésion,
- Les litiges ou différends relatifs à la gestion ou à l'administration d'une société civile ou commerciale, d'une association ou d'une copropriété,
- Les litiges relevant du droit de l'urbanisme, de l'aménagement foncier urbain et de l'expropriation,
- Les litiges lies aux servitudes, au bornage et aux actions en recherche de mitoyenneté, les actions pétitoires et possessoires.

- Le droit des personnes (livre 1er du code civil), les successions, libéralités et les régimes matrimoniaux,
- Les litiges en rapport avec un impayé de loyers et de charges locatives et les procédures de résiliation ou d'expulsion en découlant,
- Les litiges ou différends en rapport avec un bien immobilier qui ne répond pas aux normes légales de décence, de salubrité et d'habitabilité (décret n°2002-120 du 30 janvier 2002),
- Les litiges survenant lorsque que vous êtes en état d'ivresse publique et manifeste, lorsque votre taux d'alcoolémie est égal ou supérieur à celui légalement admis dans le pays où a lieu le sinistre, lorsque vous êtes sous l'influence de substances ou de plantes classées comme stupéfiants ou lorsque vous refusez de vous soumettre à un dépistage.

6.2. Les frais exclus

Que ce soit en recours ou en défense, l'assureur ne prend jamais en charge :
- Les frais engagés sans son accord préalable,
- Les frais lies à l'exécution d'une décision judiciaire autres que ceux d'un auxiliaire de justice (déménagement, garde meuble, serrurier),
- Les amendes, les cautions, les consignations pénales, les astreintes, les intérêts et pénalités de retard,

- Toute somme de toute nature à laquelle vous pourriez être condamne à titre principal et personnel,
- Les frais et dépens exposes par la partie adverse et que vous devez supporter par décision judiciaire,
- Les sommes au paiement desquelles vous pourriez être éventuellement condamne au titre des articles 700 du code de procédure civile, 375 et 475-1 du code de procédure pénale, l761-1 du code de la justice administrative,
- Les sommes dont vous êtes légalement redevable au titre de droits proportionnels,
- Les honoraires de résultat.

7. Les montants contractuels de prise en charge 2015

Les montants sont cumulables et représentent le maximum des engagements par intervention ou juridiction.

Ces montants comprennent les frais habituels inhérents à la gestion d'un dossier (frais de copie, de téléphone, de déplacement, de postulation, etc…) et constituent la limite de la prise en charge même si Vous changez d'avocat.

Les honoraires sont réglés une fois la prestation effectuée.

BAREME APPLICABLE AUX HONORAIRES D'AVOCAT OU D'EXPERT	En € TTC
Consultation d'Expert	391 €
Démarches amiables : Intervention amiable Protocole ou transaction	 112 € 335 €
Assistance préalable à toute procédure pénale Assistance à une instruction ou à une expertise judiciaire	391 €
Expertise Amiable	1116 €
Démarche au Parquet *(forfait)*	129 €
Médiation conventionnelle ou judiciaire, arbitrage	558 €
Tribunal de Police Juridiction de Proximité statuant en matière pénale	558 €
Tribunal Correctionnel	893 €
Commissions diverses	558 €
Tribunal d'Instance Juridictions de Proximité statuant en matière civile	837 €
Tribunal de Grande Instance Tribunal de Commerce Tribunal Administratif Autres juridictions du 1er degré	1116 €
Référé Référé d'heure à heure	670 € 837 €
Incidents d'instance et demandes incidentes	670 €
Ordonnance sur requête *(forfait)*	446 €
Cour ou juridiction d'Appel	1817 €
Recours devant le premier Président de la Cour d'Appel	558 €
Cour de Cassation Conseil d'Etat Cour d'Assises	2096 €
Juge de l'exécution	670 €

PLAFONDS, FRANCHISE et SEUIL D'INTERVENTION	En € TTC
Plafond maximum de prise en charge par litige : **Dont plafond pour :** **- Démarches amiable** **- Expertise Judiciaire** **- Frais d'huissier (procédure pécuniaire)** **- Frais d'huissier (procédure d'expulsion)**	**8000 €** **200 €** **2000 €** **800 €** **1500 €**
Seuil d'intervention :	**0 €**
Franchise :	**0 €**

8. Subrogation

Les indemnités qui pourraient Vous être allouées au titre des articles 700 du Code de Procédure Civile, 375 et 475-1 du Code de Procédure Pénale, L761-1 du Code de la Justice Administrative, ainsi que les dépens et autres frais de procédure Vous bénéficient par priorité pour les dépenses restées à votre charge, et subsidiairement à l'Assureur dans la limite des sommes qu'il a engagées.

9. Délai de carence

Dans le cadre d'un Locataire en place depuis plus de 12 mois au moment de la souscription, **une période de carence de 3 mois est appliquée**. Cette période de carence débutera le premier jour du mois suivant la mise en garantie du lot.
Par dérogation au présent article dans les cas prévus par l'article 2.2.4 du Chapitre 1, aucun délai de carence n'est appliqué.
Pour un Locataire entrant, le Contrat ne comporte pas de Délai de carence.
Sous réserve du paiement de la prime, la garantie est due pour tout Litige ou Différend survenu et déclaré entre la prise d'effet des garanties et l'expiration du Contrat à condition que Vous n'ayez pas eu connaissance de la situation conflictuelle avant l'adhésion.

10. La protection de vos intérêts

10.1. Le secret professionnel (Article L127-7 du Code des Assurances)

Les personnes qui ont à connaître des informations que Vous communiquez pour les besoins de votre cause, dans le cadre du Contrat, sont tenues au secret professionnel.

10.2. L'obligation à désistement

Toute personne, chargée d'une prestation juridique, qui a un intérêt direct ou indirect à son objet, doit se désister.

10.3. Le désaccord ou l'arbitrage (Article L127-4 du Code des Assurances)

En cas de désaccord entre Vous et l'Assureur au sujet de mesures à prendre pour régler un Différend, cette difficulté peut être soumise à l'appréciation d'une tierce personne désignée d'un commun accord par les parties ou, à défaut, par le Président du Tribunal de Grande Instance 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 Vous avez mis en œuvre cette faculté dans des conditions abusives.

Si Vous avez engagé à vos frais une procédure contentieuse et obtenez une solution plus favorable que celle qui Vous avait été proposée par l'Assureur ou par la tierce personne mentionnée à l'alinéa précédent, l'Assureur Vous indemnise des frais exposés pour l'exercice de cette action, dans la limite des montants contractuels garantis.

10.4. Le conflit d'intérêts (Article L127-5 du Code des Assurances)

En cas de conflit d'intérêts entre Vous et l'Assureur ou de désaccord quant au règlement du Litige ou Différend, l'Assureur Vous informe du droit mentionné à l'article L127-3 du Code des Assurances et de la possibilité de recourir à la procédure mentionnée à l'article L127-4 du Code des Assurances.

Chapitre III – La vie du Contrat

1. Prise d'effet et durée

Le Contrat prend effet à la date indiquée au Conditions particulières sous réserve du paiement de la Cotisation. Cette date ne peut jamais être antérieure à la date de réception de la demande de souscription par l'Assuré pour les locataires en place..
Il est précisé qu'en cas de survenance d'un Sinistre avant la date de mise en garantie, le Sinistre ne sera pas garanti.

A l'échéance annuelle, le contrat est reconduit tacitement d'année en année, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, notifiée par lettre recommandée au moins deux mois avant la fin de chaque période annuelle.

Le délai de préavis de la dénonciation court à partir de la date figurant sur le cachet de la Poste (article L.113-12 du Code des Assurances).

En application de l'article L113-15-2 du Code des Assurances, pour les contrats d'assurance couvrant les personnes physiques en dehors de leurs activités professionnelles et relevant des branches définies par décret en Conseil d'Etat, l'assuré peut, à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la première souscription, résilier sans frais ni pénalités les contrats et adhésions tacitement reconductibles. La résiliation prend effet un mois après que l'assureur en a reçu notification par l'assuré, par lettre ou tout autre support durable.

Dans le cadre d'une commercialisation à distance, l'Assuré peut renoncer au présent Contrat pendant un délai de quatorze jours calendaires révolus à compter du moment où il est informé que le Contrat est conclu et ainsi être remboursé intégralement. Cette renonciation doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception envoyé à son Courtier/Agent d'assurance, rédigée selon le modèle suivant : « Messieurs, je soussigné (nom), demeurant à (adresse), conformément à l'article L 112-2-1 du Code des Assurances, j'ai l'honneur de vous informer que je renonce à la souscription au Contrat numéro XXXXXX du xx/xx/xxxx (date d'effet) et vous prie de bien vouloir me rembourser la Cotisation versée au titre de la souscription. Date et signature ».

2. La déclaration du risque

2.1. A la souscription du Contrat

Avant de souscrire au Contrat l'Assuré doit contrôler que le montant du Loyer, provisions pour charges et taxes comprises, ne dépasse pas 37% (trente-sept pour cent) des Revenus nets réguliers et permanents mensuels du Locataire entrant ou de la Caution solidaire éventuelle et qu'il se trouve dans une situation professionnelle ou financière stable tel que défini ci-dessus. A cette fin l'Assuré doit obtenir du Locataire ou de la Caution solidaire éventuelle les pièces justificatives de ses ressources.
Ces pièces seront présentées à l'Assureur lors de la déclaration de Sinistre. Elles sont conservées par l'Assuré qui les produira à première demande de l'Assureur. **Si l'Assuré ne produit pas l'ensemble des pièces obligatoires constitutives du Dossier Locataire, l'Assureur peut prononcer une Déchéance de garantie.**

2.2. En cours de Contrat

La garantie porte sur un logement déterminé et un Locataire désigné. En cas de changement de Locataire, l'Assuré doit résilier le Contrat. S'il souhaite à nouveau assurer ce Lot immobilier, il devra, une fois le nouveau bail signé, reconstituer un nouveau Dossier locataire complet et à jour à la nouvelle date de souscription et effectuer une nouvelle souscription

L'Assuré s'engage à informer l'Assureur à chaque échéance du Contrat en cas de modification du montant du Loyer ou provisions pour charges. La Cotisation d'assurance ne fait pas l'objet d'une indexation.

2.3. Sanctions

Toute réticence ou déclaration intentionnellement fausse dans les déclarations du risque, afférentes à la modification des Loyers, provisions pour charges et taxes locatives, en ce compris lorsqu'elles sont de nature à aggraver le risque, entraîne la nullité du Contrat (Article L 113-8 du Code des Assurances).

Toute omission ou déclaration inexacte non intentionnelle par l'Assuré dans les déclarations du risque, afférentes à la modification des Loyers, provisions pour charges et taxes locatives, en ce compris lorsqu'elles sont de nature à aggraver le risque, entraîne une réduction des sommes déboursées en proportion des Cotisations payées par rapport à celles qui auraient été dues si le risque avait été exactement déclaré (article L 113-9 du Code des Assurances).

2.4. Déclaration des autres Contrats

En cas de dol ou fraude, l'Assureur appliquera les sanctions prévues à l'article L121-3 du Code des Assurances. A défaut de dol ou fraude, il appliquera le régime prévu par l'article les articles L 113-8 et L 113-9 du code des Assurances.

Si les risques garantis par le présent contrat sont ou viennent à être couverts par un autre Contrat d'assurance, l'Assuré doit le déclarer à l'Assureur, sous peine, s'il y a lieu des sanctions prévues aux articles L.121-3 et L.121-4 du Code des Assurances.

3. Cotisation

3.1. Calcul de la Cotisation

Le mode de calcul de la Cotisation et frais accessoires sont fixés au présent Contrat suivant un pourcentage du montant total des Loyers annuels, provisions pour charges et taxes locatives incluses.

A chaque renouvellement du Contrat la cotisation pourra être ajustée en fonction de l'application d'un taux majoré en raison d'une forte sinistralité.

3.2. Paiement des Cotisations

La Cotisation et les frais accessoires dont le montant est stipulé aux Conditions particulières ainsi que les impôts et taxes sur les Contrats d'assurance sont payables annuellement ou trimestriellement. Les dates de paiement sont celles indiquées au Conditions particulières.

Les conditions du règlement de la Cotisation ainsi que les suites du non-paiement sont régies par l'article L.113-3 du Code des Assurances.

A défaut de paiement d'une Cotisation ou d'une fraction de Cotisation dans les 10 (dix) jours de l'émission de son bordereau, l'Assureur indépendamment de son droit de poursuivre l'exécution du Contrat en justice, peut, par lettre recommandée adressée à l'Assuré, suspendre la garantie. La suspension devient effective 30 (trente) jours après l'envoi de cette lettre.

Cette lettre recommandée indiquera qu'elle est envoyée à titre de mise en demeure. Elle rappellera le montant et la date d'échéance de la prime et reproduira l'article L.113-3 du Code des Assurances.

L'Assureur a le droit de résilier le Contrat 10 (dix) jours après l'expiration du délai de 30 (trente) jours visé ci-dessus. Si au cours de ce délai de trente jours ou après l'expiration de ce délai et sous condition que l'Assureur accepte de renoncer au bénéfice de la résiliation intervenue, l'Assuré entend régulariser sa situation, il devra, outre le montant des quittances échues, acquitter les frais d'avis et de poursuites et de recouvrement s'il y a lieu et le Contrat ne reprendra ses effets que le lendemain à midi du paiement des sommes dues.

4. Résiliation du Contrat :

Le Contrat peut être résilié annuellement par l'Assureur, ou l'Assuré au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception envoyée au moins deux mois avant la date d'échéance.

Par ailleurs, un Contrat peut être résilié à tout moment dans les cas suivants :

4.1. Par l'Assuré ou l'Assureur

En cas de changement de domicile, changement de situation matrimoniale ou de régime matrimonial, changement de profession, retraite professionnelle ou cessation définitive d'activité professionnelle

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 situation nouvelle. La résiliation du contrat ne peut intervenir que dans les trois mois suivant la date de l'événement. Elle prend effet un mois après que l'autre partie au Contrat en a reçu notification (article L. 113-16 du Code des Assurances).

4.2. Par l'Assureur :

- En cas de non-paiement des primes ou d'une fraction de prime ainsi que, éventuellement, des frais de poursuite et de recouvrement (article L.113-3 du Code des Assurances),

- En cas d'aggravation du risque (article L.113-4 du Code des Assurances),

- Après sinistre, dans les conditions prévues par l'article R113-10 du Code des Asurances.

- En cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque (article L.113-9 du Code des Assurances),

- En cas de décès de l'Assuré ou d'aliénation de la chose assurée (article L121-10 du Code des Assurances).

4.3. Par l'Assuré :

- En application de l'article L113-15-2 du Code des Assurances, pour les contrats d'assurance couvrant les personnes physiques en dehors de leurs activités professionnelles et relevant des branches définies par décret en Conseil d'Etat, l'assuré peut, à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la première souscription, résilier sans frais ni pénalités les contrats et adhésions tacitement reconductibles. La résiliation prend effet un mois après que l'assureur en a reçu notification par l'assuré, par lettre ou tout autre support durable

- En cas de résiliation par l'Assureur d'un autre contrat après Sinistre,

- En cas de vente du bien assuré,

- En cas de majoration du taux de Cotisation : si l'Assureur vient à majorer le taux de Cotisation applicable aux risques garantis par le contrat, l'Assuré aura alors le droit de résilier le contrat dans les trente jours ouvrables suivant celui où il a eu connaissance de la majoration. Cette résiliation prendra effet un mois après l'expédition de la lettre recommandée ou après déclaration faite contre récépissé,

- En cas de résiliation d'un Contrat par l'Assureur après Sinistre, l'Assuré a alors le droit de résilier les autres Contrats souscrits auprès de l'Assureur dans le délai d'un mois à compter de la notification de cette résiliation (article R.113-10 du Code des Assurances),

- En cas de diminution du Risque dans l'hypothèse où l'Assureur ne consent pas à la réduction de la Cotisation (article L. 113-4 du Code des Assurances),

4.4. Par les personnes autorisées

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

4.5. De plein droit

- En cas de destruction ou disparition du bien désigné aux Conditions particulières (article L.121-9 du Code des assurances)

- En cas de réquisition du bien dans les cas et conditions prévus par la législation en vigueur (article L.160-6 du Code des assurances)

- En cas de changement de Locataire

Dans tous les cas de résiliation, au cours d'une période d'assurance, la portion de Cotisation afférente à la fraction de cette 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.

Lorsque l'Assuré a la faculté de résilier, ils doivent le faire à leur choix, soit par lettre recommandée, avec accusé de réception, soit par acte extrajudiciaire. La résiliation de l'Assureur doit être notifiée par lettre recommandée adressée à l'Assuré à sa dernière adresse connue.

5. Subrogation

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

Si du fait de l'Assuré, la subrogation ne peut plus s'opérer en faveur de l'Assureur, celui-ci est déchargé de ses obligations envers l'Assuré dans la mesure où il aurait pu s'exercer la subrogation.

L'Assuré s'engage à permettre à l'Assureur d'exercer utilement le recours pour les sommes qu'il aura réglées et notamment en lui transmettant immédiatement toute correspondance, exploits d'huissier et en déférant à toute convocation d'avocat, d'expert ou en vue d'une comparution personnelle devant le Tribunal.

Si par sa négligence ou son manque de coopération, l'Assuré ne permettait pas à l'Assureur d'exercer son recours contre le locataire défaillant, l'Assuré serait tenu de restituer l'intégralité des sommes perçues à titre d'indemnité.

De même, l'Assuré ne pourra s'opposer, en cas de non-paiement des loyers, provisions pour charges et taxes locatives par le locataire, à ce que l'Assureur poursuive la résiliation du bail, même en cas de paiement partiel en cours de procédure.

A défaut, la garantie ne serait pas acquise en cas de nouvel incident de paiement des loyers, provisions pour charges et taxes locatives, du fait du même locataire.

6. Informatique et libertés

Conformément à la loi 78-17 « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifié, les personnes concernées par ce Contrat peuvent demander communication ou rectification de toute information les concernant qui figurerait sur tout fichier à l'usage de la Société, de ses mandataires, des réassureurs ou organismes professionnels. Le traitement de ces informations ne sera utilisé que pour des nécessités de gestion des Contrats s et commerciales.

Le droit d'accès et de rectification peut être exercé par courrier à l'adresse suivante : Interassurances, 46 – 48 rue René Clair, 75899 PARIS cedex 18.

L'Assureur garantit la confidentialité des données, opérations, informations recueillies dans le cadre du présent Contrat.

7. Réclamations

En cas de contestation concernant la délivrance d'un conseil ou d'une information relatifs au présent Contrat, l'Assuré doit s'adresser à son interlocuteur habituel. En cas de différend relatif au Contrat, l'Assuré peut adresser une réclamation écrite à son Courtier / Agent d'assurance dont les coordonnées figurent aux Conditions particulières.

Un accusé-réception sera adressé à l'Assuré dans un délai de dix jours ouvrables à compter de la réception de la réclamation. Le service concerné s'engage à répondre à la réclamation dans le délai de 2 mois suivant la date de réception de la réclamation. Enfin, si un désaccord subsistait, l'Assuré aura la faculté de faire appel, avant tout recours judiciaire, et ceci sans préjudice d'exercer postérieurement des autres voies d'actions légales, au Médiateur de la FFSA, BP 290, 75425 PARIS Cedex 09.
En cas de litige les juridictions compétentes sont les juridictions françaises.

8. Autorité chargées du contrôle de l'Assureur

L'organisme chargé du contrôle de la "Fidelidade Companhia de Seguros S.A." est l'Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões (ASF) - Av. da República, 76 - 1600-205 Lisboa (Portugal).

9. Prescription

Toute action dérivant du présent Contrat d'assurance se prescrit par deux ans à compter de l'événement qui lui donne naissance, conformément aux dispositions des articles L.114-1 et L.114-2 du Code des Assurances.

Selon l'article L. 114-1 du Code des Assurances.
« 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 fausse 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.
(L. n° 89-1014 du 31 déc. 1989) « La prescription est portée à dix ans dans les Contrats d'assurance sur la vie lorsque le bénéficiaire est une personne distincte de l'Assuré et, dans les Contrats d'assurance contre les accidents atteignant les personnes, lorsque les bénéficiaires sont les ayants droit de l'Assuré décédé. »

Selon l'article. L. 114-2 du Code des Assurances. « 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 avec accusé de réception adressée 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 prévues par le Code civil sont :
-la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait (article 2240 du code civil)
-la demande en justice (articles 2241 à 2443 du code civil)
-un acte d'exécution forcée (articles 2244 à 2246 du code civil)