



Garantie des risques
de la location immobiliere

Conditions générales

Assurance garantie loyers impayés
bailleur individuel

SOMMAIRE

Partie I. Dispositions Générales.....	4
Chapitre 1. Définitions des mots clefs.....	4
Chapitre 2. Objet du contrat – Territorialité – Exclusions générales	6
2.1. Objet du Contrat.....	6
2.2. Territorialité.....	6
2.3. Exclusions communes à tous les risques	6
Chapitre 3. Composition du dossier du/des Locataires et appréciation de sa solvabilité	7
3.1. Dossier du Locataire	7
3.2. Calcul de la solvabilité du Locataire	7
3.3. Signature du bail.....	9
3.4. Cas des locataires déjà en place à la date de mise en garantie du lot.....	9
3.5. Contrôle de l'assureur	9
Chapitre 4. Formation – Vie du contrat - Durée et Résiliation du contrat.....	9
4.1. Déclarations obligatoires de l'Assuré.....	10
4.2. Sanctions.....	10
4.3. Autres assurances	10
4.4. Formation et prise d'effet du contrat	10
4.5. Durée du contrat.....	10
4.6. Résiliation du contrat	10
Chapitre 5. Cotisations.....	11
5.1. Calcul de la cotisation	11
5.2. Paiement des cotisations et conséquences du non- paiement.....	11
5.3. Révision	12
5.4. Cas particulier de la gratuité de loyers	12
Partie II. Garantie Loyers, Charges et Taxes Impayés	12
1.1. Objet de la garantie	12
1.2. Montant de la garantie	12
1.3. Durée de la garantie	12
1.4. Le paiement des indemnités	13
1.5. Franchise	13
1.6. Fin de la garantie	13
1.7. Procédure à suivre en cas d'impayé du Locataire.....	13
1.8. Exclusions.....	14
Partie III. Garantie des détériorations immobilières	15
1.1. Nature de la garantie	15
1.2. Montant de la garantie	15
1.3. Franchise.....	15
1.4. Prise d'effet de la garantie	15
1.5. Obligation de l'assuré	15
1.6. Règlement des indemnités et modalité de calcul	16
1.7. Grille de prise en charge	16
1.8. Exclusions.....	16
Partie IV. Protection juridique du bailleur	16
1.1. Nature de la garantie	16
1.2. Montant de la garantie	17
1.3. Seuil d'intervention.....	17

1.4.	Obligations du propriétaire bailleur assuré en cas de sinistre	17
1.5.	Droit de l'assuré en cas de sinistre (Libre choix de l'avocat ou du représentant)	17
1.6.	Obligations de l'assuré et sanctions du non respect des obligations par l'assuré	17
1.7.	Mise en jeu de la garantie - Modalités de l'intervention.....	17
1.8.	Désaccord entre l'assuré et l'assureur	18
1.9.	Règlement des indemnités.....	18
1.10.	Exclusions.....	18
Partie V.	Dispositions diverses	18
1.1.	Déchéance.....	18
1.2.	Subrogation	18
1.3.	Réquisition	18
1.4.	Prescription.....	18
1.5.	Information complémentaire.....	19
1.6.	Juridiction compétente	19
1.7.	Fourniture à distance d'assurance et souscription par voie de démarchage	19
1.8.	Réclamation	20
1.9.	Médiation	20
1.10.	Droit d'accès aux informations.....	20
1.11.	Lutte contre le blanchiment	21
Annexe 1 – Pièces justificatives demandées au locataire selon son profil	22	
Annexe 2 – Revenus complémentaires du Locataire pris en compte dans le calcul de la solvabilité.....	24	
Annexe 3 – Grille de Prise en charge des détériorations immobilières	25	

Partie I. Dispositions Générales

Chapitre 1. Définitions des mots clefs

Le Contrat d'assurance n° 1P0012103 est distribué par Unkle, SAS au capital de 6311,95 €, dont le siège social est situé 112 avenue de Paris – CS 60002, 94306 Vincennes Cedex. Unkle est courtier gestionnaire en assurance sous le RCS Créteil 840606453 ;
N° Orias 18005151 www.orias.fr

Le Contrat d'assurance est soumis au droit Français et notamment au Code des assurances.

Il se compose des présentes Dispositions Générales, des Conventions Spéciales, d'Intercalaires ou d'Annexes. Il est complété et adapté par le Bulletin d'Adhésion qui en fait partie intégrante.

Les mêmes dispositions sont valables pour tout Avenant au Contrat.

Les garanties sont souscrites auprès de :
Sada Assurances, SA à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 32 388 700 €. RCS Nîmes B 580 201 127. Siège social : 4 rue Scatisse 30934 NIMES Cedex 9,

Unkle et Sada Assurances sont soumis au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, 4 Place de Budapest, 75436 Paris.

Pour l'application du Contrat on entend par :

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

Année d'assurance : Période de 12 mois consécutifs s'écoulant entre chaque échéance principale.

Assuré : La personne physique ou morale, souscriptrice du présent contrat, propriétaire bailleur des locaux désignés dans le bulletin individuel d'adhésion du contrat. L'Assuré est le seul responsable du paiement des cotisations ainsi que des déclarations faites à l'occasion de la souscription du contrat.

Assureur : SADA Assurances (Société Anonyme de Défense et d'Assurance)

Bail : Contrat de location de lots à usage d'habitation principale ou mixtes (habitation/professionnel d'un bien immobilier répondant aux dispositions légales en vigueur incluant une clause de solidarité et une clause résolutoire signée et paraphée sur tous les documents ;

Charges récupérables (décret N°87-713 du 26/08/1987) :

La nature des charges récupérables, qui peuvent être demandées au locataire par le bailleur, est fixée limitativement par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 modifié par le décret du 19 décembre 2008.

Code : Code des Assurances

Colocation (telle que définie à l'article 8-1.I de la Loi n°L.89-462 du 6 juillet 1989) : Location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, à l'exception de la location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion initiale du contrat.

Convention d'honoraires : Convention signée entre l'avocat et son client fixant les honoraires et les modalités de règlement. Cette convention est rendue obligatoire en assurance de protection juridique, sauf urgence, du fait du décret N ° 2007-932 du 15 mai 2007.

Courtier : Le Courtier d'assurances qui a reçu une délégation de pouvoir des Assureurs pour la souscription et la gestion des garanties accordées par ce contrat. Il bénéficie du pouvoir d'agir au nom et pour le compte des Assureurs dans la limite des mandats qui lui ont été donnés. Le Courtier se réfère à Unkle.

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

Détériorations immobilières : désignent les dégradations et destructions subies par le bien immobilier, c'est-à-dire subies par le bâti ainsi que ce qui lui est rattaché y compris par destination, comme les portes, les fenêtres ou les meubles de cuisines intégrées.

Fait générateur du Litige : Apparition d'une difficulté juridique matérialisée par l'atteinte à un droit ou par le préjudice que l'Assuré a subi ou qu'il a causé à un tiers avant toute réclamation s'y rattachant

Franchise : Part des dommages ou de réclamation restant à la charge de l'assuré.

Frontalier (Travailleur) : Désigne toute personne qui exerce une activité salariée dans un Etat différent de celui où elle réside et

dans lequel elle retourne en principe chaque jour.

Incident de paiement : Absence de règlement total ou partiel du loyer, charges et taxes dus par le locataire débiteur, avant l'appel de loyer, charges et taxes suivant.

Locataire : La ou les personnes physiques ou morales titulaires d'un bail conforme à la législation en vigueur.

Indemnités d'occupation : Indemnités fixées par le juge à hauteur du dernier loyer, en compensation des loyers, charges et taxes dus après résiliation du bail.

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

Litige : Opposition d'intérêts, désaccord ou refus opposé à une réclamation dont l'Assuré est l'auteur ou le destinataire et le conduisant à faire valoir ses prétentions en demande ou en défense, que ce soit à l'amiable ou devant une juridiction. Le terme « Différend » se réfère à la même définition de « Litige ».

Locataire défaillant : Le locataire qui n'a pas payé les sommes dues par lui au propriétaire ou à son mandataire, dans les délais prévus suivant la relance ou de la délivrance du commandement de payer.

Location de complaisance : Colocation d'un bien immobilier ne constituant pas la résidence principale pour au moins un des colocataires.

Location de courte durée : bail d'une durée inférieure à 3 mois.

Location de moyenne durée : bail d'une durée comprise entre 3 et 12 mois.

Logement de fonction : logement attribué par une entreprise à son salarié, sans que celui-ci en supporte le loyer (ou une partie si infime qu'elle ne peut être considérée comme un loyer). Le contrat de bail doit impérativement mentionner le nom du salarié occupant le logement.

Lot garanti : Lot figurant dans les bordereaux depuis la mise en garantie sans interruption.

Lots immobiliers garantis : Appartements individuels, maisons individuelles, emplacements de parkings, garages annexes et tous locaux à usage d'habitation, commercial, professionnel ou mixte conformes à la législation en vigueur. Ils sont identifiés et présents dans les bordereaux de lots garantis dont la prime d'assurance a été encaissée par l'assureur.

Loyer charges et taxes : Prix 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.

Loyer hors charges et taxes : Prix de la location des locaux comprenant uniquement le loyer principal, sans mention des charges et taxes récupérables sur le locataire ni des éventuelles indemnités d'occupation en cas de résiliation de bail.

Période de carence : Si un délai de carence est prévu aux Dispositions Particulières, tout sinistre survenu durant ce délai ne pourra faire l'objet d'une prise en charge.

Premier terme impayé : Le Premier terme impayé est le premier jour du mois dont le loyer, charges et taxes n'ont pas été réglés par le Locataire, au plus tard le quinze du mois qui suit son échéance.

Résidence secondaire : tout lot immobilier qui ne constitue pas la résidence habituelle et effective du locataire et soumis à un bail autre que la loi du 06 juillet 1989.

Revenu net : On entend par revenu net, le revenu net à payer avant imposition pour les salariés, intérimaires et intermittents, hors logement de fonction et pour tous les autres cas, le revenu net imposable.

Sinistre Loyers impayés : Le sinistre est constitué par le non paiement total ou partiel d'un terme de loyer charges et taxes avant l'appel du loyer suivant.

Solidarité (en cas de colocation telle que définie à l'article 8-1.VI de la Loi n°L89-462 du 6 juillet 1989) : La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

Solvabilité du locataire : Les revenus du locataire doivent être suffisants et adaptés au montant du loyer charges et taxes qu'il doit acquitter. Cette capacité de paiement est exprimée en % définissant le seuil maximum du rapport du loyer divisé par le revenu tel que défini au Chapitre 3.

Zone tendue : Les communes appartenant aux zones tendues sont listées dans le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013, modifié par le décret n°2015-1284 du 13 octobre 2015, ou par tout autre décret qui viendrait modifier ou préciser postérieurement la liste.

Chapitre 2. Objet du contrat – Territorialité – Exclusions générales

2.1. Objet du Contrat

L'objet du contrat est de garantir l'assuré contre les risques juridiques et financiers et les conséquences qui s'y rattachent dans le cadre d'une location des lots immobiliers garantis, en cas de défaillance du locataire.

Le présent contrat s'applique à la location de lots à usage d'habitation principale ou mixtes (habitation/professionnel) dont le Bail est établi conformément à la législation en vigueur et dont le loyer, charges et taxes comprises n'excède pas 5 000 € par mois (les loyers, charges et taxes comprises supérieures à ce montant pourront être soumis à l'Assureur pour agrément).

Le présent contrat peut également s'appliquer aux garages, places de stationnement, lots 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).

Les garanties ne s'appliquent qu'aux lots bénéficiant d'un bail conforme à la législation en vigueur à sa date d'établissement. 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 de la location était rendu conforme à la loi. Seules sont applicables les garanties mentionnées aux Dispositions Particulières du contrat et aux autres pièces contractuelles (notamment au Bulletin individuel d'adhésion).

Le Sinistre est constitué par :

- Loyers impayés : tout retard de paiement, loyer, charges et taxes, non réglés par le Locataire, au plus tard le quinze du mois suivant son échéance.
- Dégradations immobilières : toutes dégradations immobilières aux biens immeubles tels que définis aux articles 516 et suivants du Code Civil imputables au(x) Locataire(s) 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.
- Protection juridique : tout Litige d'ordre juridique touchant aux baux ou à la législation des loyers, opposant le propriétaire au Locataire.

Il convient de noter que les Sinistres Loyers Impayés et Dégradations immobilières constituent bien deux Sinistres distincts.

2.2. Territorialité

Les garanties du présent contrat ne s'exercent qu'en France Métropolitaine, en Corse, dans le DROM de la Réunion, de la Martinique, de la Guadeloupe et de la Guyane, à l'exclusion des autres DROM et COM, qu'il s'agisse de la situation géographique des lots ou des actions en demande et en défense, consécutives à un litige avec le locataire.

2.3. Exclusions communes à tous les risques

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 le contrat a été souscrit par une personne morale, sont exclus 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 ; Eruption de volcan, tremblement de terre, inondation, raz de marée, effondrement, glissement et affaissement de terrain, avalanche ou autre cataclysme ;
- Les dommages causés en temps de guerre par des engins de guerre ou après la date légale des hostilités par les engins de guerre dont la détention est interdite et dont l'assuré 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 occasionnés par saisie, réquisition, 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 amendes et les frais qui se rapportent aux dommages ou à leurs conséquences ;
- La conséquence 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 résultant d'actions concertées ou non, de terrorisme, d'attentat, de sabotage ou de vandalisme.

Chapitre 3. Composition du dossier du/des Locataires et appréciation de sa solvabilité

3.1. Dossier du Locataire

L'Assuré met en garantie le lot concomitamment à la signature du Bail avec un nouveau Locataire.

Les justificatifs ci-après doivent figurer au dossier des Locataires pour que les locaux d'habitation puissent bénéficier des garanties souscrites en cas de déclaration de Sinistre.

3.1.1. Les justificatifs d'ordre général

Le dossier du Locataire doit comporter les justificatifs suivants :

- Une fiche de renseignement pour chaque Locataire complété directement sur le site www.unkle.fr au moment de la souscription du contrat de garantie ;
- Contrat de bail comprenant une clause résolutoire de plein droit et une clause de solidarité, paraphé sur toutes les pages et signé par toutes les parties au contrat ;
- Une pièce justificative d'identité en cours de validité, comportant la photographie et la signature du titulaire (carte nationale d'identité, permis de conduite, passeport, titre de séjour),
- Les 3 dernières quittances de loyer, à défaut une attestation sur l'honneur de l'hébergement indiquant que le candidat à la location réside à son domicile ou à défaut le dernier avis de taxe foncière,
- La copie du justificatif de règlement du Dépôt de Garantie, ainsi que, selon la situation du locataire, l'ensemble des documents listés dans le tableau ci-après.

3.1.2. Pièces justificatives composant le dossier locataire pour sa résidence principale ou sa résidence secondaire

Voir l'Annexe 1 – Pièces Justificatives composant le dossier locataire pour sa résidence principale ou sa résidence secondaire

3.2. Calcul de la solvabilité du Locataire

3.2.1. Revenus pris en compte dans le calcul de la solvabilité du Locataire

Dans le cas des résidences principales, le montant du loyer charges et taxes prévus au bail doit représenter une part inférieure ou égale à un taux de 37% des revenus nets à payer avant imposition du ou des locataires, majorés des revenus complémentaires pris en compte dans le tableau ci-après. Dans le cas des résidences secondaires, ce taux d'effort est fixé à 30%.

Rappel : seules les charges et taxes prévues au bail doivent être intégrées dans le calcul. Si aucune charge ni taxe ne figure sur le bail le calcul de solvabilité se fera exclusivement sur le loyer hors charges et taxes.

Les revenus des différents locataires peuvent se cumuler. Les revenus des différentes cautions peuvent se cumuler. Les revenus du ou des locataires et les revenus de la ou des cautions ne se cumulent pas entre eux.

IMPORTANT : En cas de Sinistre, si la solvabilité du Locataire, appréciée lors de la prise d'effet du Bail apparaît insuffisante, la garantie du contrat n'est pas acquise.

Dans tous les cas d'appréciation de la solvabilité décrit dans le présent chapitre, au titre des garanties Protection Juridique Propriétaire bailleur, Loyers Impayés et Détériorations Immobilières, la solvabilité et les garanties ne seront définitivement acquises que si le locataire s'est bien acquitté de son dépôt de garantie avant le premier terme impayé.

3.2.2. Revenus complémentaires du Locataire pris en compte dans le calcul de la solvabilité

Voir l'Annexe 2 – Revenus complémentaires du Locataire pris en compte dans le calcul de la solvabilité

3.2.3. Cas particulier des colocations

La solvabilité d'une colocation, appréciée au moment de la signature du bail, est calculée sur l'ensemble des ressources, selon les critères définis aux conditions générales, pour chacun des colocataires.

Cas de départ d'un ou plusieurs colocataires

1) Cas d'un locataire sortant non remplacé :

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires dont les ressources sont nécessaires pour atteindre la solvabilité, telle que définie aux conditions générales, la garantie cessera à la fin de la solidarité légale. A défaut de clause de solidarité prévue au bail de location, la garantie cessera au plus tard 6 mois à compter de la fin du préavis du ou des locataires sortants.

2) Cas d'un locataire sortant remplacé :

En cas de remplacement d'un ou plusieurs colocataires par substitution ou nouvel avenant au bail, une nouvelle étude de solvabilité sera obligatoire. La solvabilité sera calculée sur la base du cumul des ressources communiquées par le nouvel entrant et celles du ou des locataires en place fournies au moment de la signature du bail initial. La garantie ne sera acquise que si les ressources cumulées répondent aux critères de solvabilité prévus aux Conditions Générales et aux Dispositions Particulières.

A défaut, la garantie cessera au plus tard 6 mois à compter de la fin du préavis du ou des locataires sortants.

IMPORTANT

- Si plusieurs cautions sont nécessaires pour atteindre le seuil de solvabilité alors le montant du loyer, charges et taxes du locataire ne devra pas excéder 50% des revenus nets de chacune des cautions.

- Les revenus du ou des locataires et les revenus de la ou des cautions ne se cumulent pas. Les revenus des différentes cautions peuvent être cumulés.

Si le locataire est un étudiant ou un apprenti, le lot ne pourra être mis en garantie que si le locataire présente une caution solvable.

Pour les étudiants :

- Copie de la carte étudiant ou certificat de scolarité pour l'année en cours délivré par l'Éducation Nationale

En complément pour les étudiants en stage :

Contrat de stage ou, à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonction envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai.

Pour les apprentis :

- Contrat d'apprentissage

Pour les garants (se reporter à la liste des pièces en fonction du statut, tel que défini au chapitre B.1) :

- Le dossier de chaque caution devra réunir les mêmes pièces que celles du dossier du locataire.

- Le dossier devra aussi comporter un engagement de caution écrit de façon manuscrite et signé de la main de chaque caution, dans le respect de la législation en vigueur. Un acte d'engagement est obligatoire par caution, même si elles sont mariées sous le régime de la communauté.

- Le montant du loyer, charges et taxes du locataire ne devra pas excéder 33% des revenus nets à payer avant imposition de la caution ou des cautions.

- Les prestations et allocations ne doivent pas entrer dans le calcul de la solvabilité de la caution.

NB : Les garants Intérimaires, Intermittents du spectacle, autoentrepreneur, CDD et CDI en période d'essai ne pourront pas être acceptés.

En cas de colocation entre un étudiant ou un apprenti et un salarié, ce dernier devra présenter la solvabilité requise (Pas de possibilité de prendre de garant).

3.2.4. Cas particulier : Spécificités des résidences seniors

L'assuré s'engage avant l'établissement du bail, à constituer un dossier complet du locataire, à vérifier sa solvabilité et à respecter les règles en vigueur pour l'établissement d'un bail.

L'assuré constitue le dossier de solvabilité et l'agrément du locataire est valable après avoir vérifié si le restant à vivre est conforme au contrat et en appliquant les règles de calcul pour déterminer le restant à vivre.

Une attestation sur l'honneur devra être signée par le locataire ou le couple.

L'assureur peut demander des contrôles des dossiers sur la base d'un échantillonnage et également un contrôle a posteriori de la solvabilité du locataire dans le cadre de la gestion du sinistre.

A. COMPOSITION DU DOSSIER DU (DES) LOCATAIRE(S)

- La fiche de renseignement destinée à SADA, conforme aux exigences du RGPD, dûment complétée et signée pour chaque locataire.

- Une pièce justificative d'identité en cours de validité, comportant la photographie et la signature du titulaire (carte nationale d'identité

- permis de conduite, passeport, titre de séjour),

- Les preuves de la solvabilité du ou des locataires.

B. CALCUL DE LA SOLVABILITE ET L'AGREMENT DES LOCATAIRES

Niveau d'endettement des candidats locataires : ce niveau d'endettement est fixé en fonction d'un restant à vivre calculé de la manière suivante : total des revenus déduction faite des charges.

Les revenus pris en compte à condition d'être justifiés, sont les retraites, les pensions, les salaires, les revenus fonciers ainsi que les revenus mobiliers. Les charges prises en compte à conditions d'être justifiées sont les emprunts immobiliers, les emprunts à la consommation, tous les impôts et taxes dont le candidat locataire est redevable. Une déclaration sur l'honneur sur l'exactitude des informations données sera demandée aux candidats locataires.

Pour que le locataire ou le couple soit agréé, ce restant à vivre doit être :

- pour un couple au minimum de 800€/mois et un revenu minimum de 1 500 €/mois.

- pour une personne seule au minimum de 600€/mois et un revenu minimum de 1 200 €/mois.

3.2.5. Cas particulier : Spécificités des locations de courte et moyenne durée

L'assuré s'engage avant l'établissement du bail, à constituer un dossier complet du locataire, à vérifier sa solvabilité et à respecter les règles en vigueur pour l'établissement d'un bail.

A. COMPOSITION DU DOSSIER DU (DES) LOCATAIRE(S)

- La fiche de renseignement destinée à SADA, conforme aux exigences du RGPD, dûment complétée et signée pour chaque locataire,
- Une pièce justificative d'identité en cours de validité, comportant la photographie et la signature du titulaire (carte nationale d'identité, permis de conduite, passeport, titre de séjour),
- Les preuves de la solvabilité du ou des locataires.

B. CALCUL DE LA SOLVABILITE ET L'AGREMENT DES LOCATAIRES

a. Locations de courte durée

L'assuré s'engage à obtenir les garanties nécessaires concernant la solvabilité du locataire lors de la conclusion du bail.

Le dépôt de garantie prévu au bail ne pourra être inférieur à 50% du montant du loyer hors charges et taxes sur toute la durée du bail.

b. Locations de moyenne durée

Le montant du loyer charges et taxes prévus au bail doit représenter une part inférieure ou égale au taux d'effort de 37% des ressources, quelle qu'en soit la nature, du ou des locataires.

Le dépôt de garantie prévu au bail ne pourra être inférieur à 2 mois de loyer hors charges et taxes.

3.3. Signature du bail

- Le bail devra comprendre une clause résolutoire de plein droit.
- Le bail devra comporter une clause de solidarité et d'indivisibilité du paiement des loyers, charges et taxes conforme à la législation en vigueur.
- Il devra être paraphé sur toutes les pages, daté et signé par le l'assuré.
- Il devra être paraphé et signé par tous les locataires dont les revenus ont compté dans le calcul de la solvabilité.

3.4. Cas des locataires déjà en place à la date de mise en garantie du lot

3.4.1. LOT PRÉCÉDEMMENT ASSURÉ

L'assuré devra prouver que le lot était assuré et qu'il était à jour de l'intégralité de ses loyers, charges et taxes au moment de la mise en garantie.

3.4.2. LOT PRÉCÉDEMMENT NON ASSURÉ

Le locataire doit être à jour de l'intégralité de ses loyers charges et taxes au moment de la mise en garantie et justifier du bon acquittement des loyers charges et taxes au mois le mois, sans incident de paiement quel qu'en soit le motif, pendant les 6 derniers mois avant la mise en garantie.

A défaut, le locataire doit présenter un dossier complet répondant aux conditions de solvabilité définis au chapitre 3.

IMPORTANT

L'assureur renonce au défaut de solvabilité pour les articles B2-2 si cumulativement :

- Le locataire s'est acquitté de son dépôt de garantie avant le 1er terme impayé,
- le lot a fait l'objet d'une cotisation au titre du présent contrat sur les 12 derniers mois sans interruption,
- le locataire s'est acquitté du montant du loyer charges et taxes au mois le mois pendant 12 mois consécutifs avant le 1er terme impayé.

3.5. Contrôle de l'assureur

Dans tous les cas, l'assureur se réserve un contrôle a posteriori du dossier du locataire et en particulier de sa solvabilité, au moment de la déclaration de sinistre.

S'il s'avérait que les pièces transmises étaient erronées ou fausses (l'assureur ne vérifiant pas la véracité des pièces justificatives qui lui sont transmises pour obtention de l'agrément Compagnie), l'assureur pourra opposer une déchéance de garantie, si l'assuré n'a pas respecté les règles contractuelles d'agrément du locataire. Dans ce cas l'assuré ne pourra réclamer le remboursement de la cotisation d'assurance et devra rembourser toutes les indemnités déjà perçues si la détection de l'anomalie survenait postérieurement à la prise en charge d'un sinistre.

Chapitre 4. Formation – Vie du contrat - Durée et Résiliation du contrat

4.1. Déclarations obligatoires de l'Assuré

4.1.1. Les déclarations à la souscription du contrat

L'Assuré doit répondre exactement aux questions posées et expliquer les circonstances qui sont de nature à permettre à l'Assureur d'évaluer le risque.

4.1.2. Les déclarations en cours de contrat

L'Assuré doit déclarer à l'Assureur par lettre recommandée et à Unkle par email (proprietaire@unkle.fr) toute modification à l'une des circonstances déclarées lors de la souscription du contrat.

Cette déclaration doit être faite préalablement à la modification si celle-ci résulte de son fait et dans les huit jours du moment où il en a eu connaissance, dans les autres cas. Toutefois, la déchéance pour déclaration tardive au regard du délai de quinze jours ne peut être opposée à l'Assuré que si l'Assureur établit que le retard dans la déclaration lui a causé un préjudice.

En cas d'aggravation du risque, tel que si les circonstances nouvelles avaient été déclarées lors de la conclusion ou du renouvellement du contrat, l'Assureur n'aurait pas contracté ou ne l'aurait fait que moyennant une prime plus élevée, l'Assureur pourra conformément à l'article L.113-4 du Code des assurances :

- Soit dénoncer le contrat ;
- Soit proposer un nouveau montant de prime ;

Dans le premier cas, la résiliation ne peut prendre effet que dix jours après notification et l'Assureur devra alors rembourser la prime afférente à la période pendant laquelle l'assurance n'a pas couru.

Dans le second cas si l'Assuré ne donne pas suite à la proposition de l'Assureur ou s'il refuse expressément le nouveau montant, dans un délai de 30 jours, l'Assureur pourra résilier le contrat au terme de ce délai.

4.2. Sanctions

Toute réticence, fausse déclaration intentionnelle, toute omission ou inexactitude dans la déclaration du risque est sanctionnée par :

- Si la mauvaise foi de l'assuré est établie, la nullité du contrat (même si elle a été sans influence sur le sinistre) dans les conditions prévues par l'article L.113-8 du Code.

- Si la mauvaise foi de l'assuré n'est pas établie et qu'elle est constatée : - avant sinistre : par une augmentation de cotisation ou la résiliation du contrat ; - après sinistre : par une réduction d'indemnité du sinistre en proportion des cotisations payées par rapport aux cotisations qui auraient été dues si l'assuré avait déclaré exactement et complètement le risque dans les conditions prévues par l'article L.113-9 du Code

4.3. Autres assurances

Si les événements, les risques et les conséquences dommageables garantis par le présent contrat sont ou viennent à être couverts par une autre assurance, l'Assuré doit le déclarer à l'Assureur par lettre recommandée, ce conformément aux dispositions de l'article L121- 4 du Code des assurances.

4.4. Formation et prise d'effet du contrat

Le contrat qui lie l'Assuré et l'Assureur, est formé dès l'accord des parties. Il prend effet à la date indiquée sur les Conditions particulières. Ces conditions s'appliquent à tout avenant au contrat.

4.5. Durée du contrat

Le contrat est conclu pour une durée d'un an et renouvelé chaque année par tacite reconduction sauf résiliation par l'Assuré ou l'Assureur dans les conditions fixées ci-après.

4.6. Résiliation du contrat

Par l'Assuré ou par l'Assureur :

- Chaque année, à sa date d'échéance principale, moyennant préavis de deux mois au moins ou dans les délais prévus dans le Bulletin Individuel d'Adhésion.
- En cas de survenance d'un des événements suivants : changement de domicile, changement de situation matrimoniale, changement de régime matrimonial, changement de profession, retraite professionnelle ou cessation d'activité professionnelle. La résiliation ne peut intervenir que dans les 3 mois suivant la date de l'événement, elle prend effet un mois après notification à l'autre partie.

Par l'Assuré :

- - En cas de diminution du risque, si l'assureur refuse de réduire la prime en conséquence (art. L.113-4 du Code) ;
- - En cas de résiliation par l'assureur d'un autre de ses contrats.

- La résiliation ne peut intervenir que dans le mois qui suit cette dernière ; elle prend effet un mois après la notification à l'assureur (art. R.113-10 du Code) ;
- - En cas de majoration de prime par la clause de révision de cotisation ;
- - En cas de transfert du portefeuille de l'assureur dans le délai d'un mois à compter de la publication de l'avis de transfert au Journal Officiel (art. L.324-1 du Code).

Lorsque l'Assuré a la faculté de résilier le contrat, il peut le faire au choix, soit par lettre recommandée, soit par une déclaration contre récépissé.

La lettre recommandée et la déclaration devront être adressées soit au siège social de l'Assureur, soit au siège social de son mandataire.

Le délai de préavis est décompté soit à partir de la date d'envoi de la lettre recommandée, soit à partir de la date indiquée sur le récépissé de la déclaration.

Par l'Assureur :

- En cas de non-paiement des cotisations (art. L.113-3 du Code) ; toutefois dans le cadre d'une résiliation pour non-paiement de prime l'Assuré doit l'intégralité de la prime annuelle échue. La portion de prime afférente à la période comprise entre la date de résiliation et la fin de l'année d'assurance au cours de laquelle cette résiliation est intervenue, est acquise à l'Assureur à titre d'indemnité ;
- En cas d'aggravation du risque (art. L.113-4 du Code) ;
- En cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque à la souscription du contrat (art. L.113-9 du Code) ;
- En cas de déchéance des droits à indemnités prévue aux conventions spéciales.
- Après Sinistre (art. R.113-10 du Code). L'Assuré a alors le droit de résilier les autres contrats souscrits par ses soins auprès de la Compagnie dans un délai d'un mois à compter de la notification de cette résiliation.

La résiliation soit par l'Assureur, soit par son mandataire doit être notifiée par lettre recommandée adressée au dernier domicile connu de l'Assuré.

Le délai de préavis est décompté à partir de la date de réception ou de présentation de la lettre recommandée, à l'exception de la résiliation pour non-paiement pour laquelle le délai est décompté à partir de la date d'envoi.

Par les parties en cause :

- En cas de redressement ou de liquidation judiciaire ;

De plein droit :

- En cas de retrait total de l'agrément de l'Assureur (Dans les cas et conditions des articles L.326-12 et L.326-13 du

Code) ;

- En cas de perte totale des biens sur lesquels repose l'assurance, lorsque cette perte repose sur un événement non garanti (art. L.121-9 du Code) ;

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

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

Chapitre 5. Cotisations

5.1. Calcul de la cotisation

Le mode de calcul de la prime et frais accessoires est fixé dans le Bulletin Individuel d'Adhésion suivant un pourcentage appliqué au montant des loyers, charges et taxes annuels récupérables.

A défaut du paiement de cette prime, l'Assureur pourra suspendre les garanties, puis résilier le contrat et en poursuivre l'exécution dans les conditions prévues au paragraphe ci-après.

5.2. Paiement des cotisations et conséquences du non-paiement

La prime ou, en cas de fractionnement de celle-ci, les fractions de primes et les frais accessoires, dont le montant est indiqué dans le Bulletin Individuel d'Adhésion, ainsi que les impôts et taxes sur les contrats d'assurance sont payables, aux dates indiquées aux Conditions Particulières, soit au siège de l'Assureur, soit au domicile du mandataire éventuellement désigné par lui à cet effet, sous réserve des dispositions de l'article L 113- 3 du Code des assurances.

Les dates d'échéances sont fixées sur le Bulletin individuel d'Adhésion.

Lorsque l'assureur accepte le paiement fractionné de la cotisation, il est formellement convenu que la cotisation de l'année entière ou ce qui en reste dû, deviendra immédiatement exigible en cas de sinistre, de sanctions légales ou réglementaires ou de non-paiement d'une fraction de cotisation.

A défaut de paiement d'une cotisation ou d'une fraction de cotisation dans les dix jours de son échéance, indépendamment du droit de l'assureur de poursuivre l'exécution du contrat en justice, il peut, par lettre recommandée valant mise en demeure adressée

au dernier domicile connu ou élu, suspendre la garantie trente jours après l'envoi de cette lettre.

L'assureur a le droit de résilier le contrat dix jours après l'expiration du délai de trente jours visés ci-dessus en le notifiant, soit dans la lettre recommandée de mise en demeure, soit par une nouvelle lettre recommandée.

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

5.3. Révision

Si en dehors de toute variation du niveau général des prix et des services l'Assureur est amené à modifier ses tarifs, le montant de la prime sera modifié à la première échéance annuelle.

L'Assuré aura alors le droit de résilier le contrat, par l'envoi d'une lettre recommandée à l'Assureur, dans les trente jours qui suivent celui où il aura eu connaissance de cette majoration. La résiliation prendra effet un mois après cette notification. L'Assuré sera alors redevable, jusqu'à la date de résiliation, du prorata de prime calculé sur les bases de la prime précédente.

5.4. Cas particulier de la gratuité de loyers

Pour toutes les garanties de base et optionnelles, en cas de gratuité de loyer accordée au locataire en contrepartie de l'exécution par celui-ci de travaux de réfection ou d'amélioration du bien loué, une clause particulière devra figurer au bail. En aucun cas, la non réalisation totale ou partielle des travaux ne permettra la réintégration du loyer initialement objet de la gratuité dans le montant de la dette locative. La gratuité des loyers n'exonère pas le propriétaire de payer les primes d'assurance correspondant au loyer, afin de conserver la qualité d'assuré.

Partie II. Garantie Loyers, Charges et Taxes Impayés

1.1. Objet de la garantie

L'assureur garantit à l'assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait du non-paiement total ou partiel par le locataire, des loyers, charges et taxes comprises afférentes aux locaux assurés dans les limites mentionnées dans le Contrat d'Assurance.

Les pertes pécuniaires se composent :

- des loyers, charges, taxes, dus par le locataire et prévus dans le contrat de location ;
- des indemnités d'occupation fixées par le Tribunal,
- des commandements de payer et de tous les frais de procédure engagés à l'initiative de la Compagnie, à l'exclusion des frais de déménagement et de garde meubles ;

Par extension, l'assureur garantit également, en cas de décès du locataire, le remboursement des loyers hors charges et taxes jusqu'à récupération des locaux, dans la limite de 4 mois maximum

1.2. Montant de la garantie

La garantie s'applique à compter du Premier terme impayé et, dans la limite de 70 000 € par Sinistre.

L'indemnité à la charge de l'Assureur, en cas de Sinistre, ne peut pas excéder 5.000 € par mois ou l'équivalent proportionnel en nombre de jours.

Lorsque le sinistre est constitué exclusivement par une ou plusieurs régularisations de charges et taxes, alors le montant de la garantie sera plafonné à 500 euros.

Il est également convenu que le remboursement des Indemnités d'occupation est limité à un montant égal au montant du dernier loyer émis.

1.3. Durée de la garantie

L'assureur s'engage à rembourser à l'assuré les pertes pécuniaires successives.

La durée d'indemnisation est composée des défaillances successives.

Elle ne peut excéder la durée mentionnée dans le Bulletin Individuel d'Adhésion à compter du premier terme impayé, ce dernier correspondant à la première défaillance.

En cas de résiliation du présent contrat, la prise en charge des loyers, charges et taxes et indemnités d'occupation dus par le locataire cessera à la date de cette résiliation.

Toutefois si une assignation à l'initiative de l'assureur a été signifiée au locataire antérieurement à ladite résiliation, l'assureur prendra en charge la totalité des frais de procédure dans les limites contractuelles et assurera le suivi de la procédure jusqu'à son terme. Le commandement de payer signifié avant la résiliation fera également l'objet d'un règlement.

1.4. Le paiement des indemnités ~~par une assemblée ou un organisme représentant les~~

~~locataires ;~~

L'assureur s'engage à indemniser l'assuré comme suit :

- En cas de non-respect par l'assuré de ses obligations légales ou contractuelles

Le premier règlement interviendra à compter du 3e mois suivant le premier terme impayé, mais prendra en compte les impayés dès le premier mois dans les conditions du contrat.

Les règlements suivants interviendront mensuellement à terme échu jusqu'à expiration et/ou épuisement de la garantie, après réception de l'extrait de compte actualisé du locataire faisant apparaître le détail des sommes dues et versées par ce dernier.

Les règlements interviendront déduction faite des acomptes que le locataire ou sa caution pourraient avoir versées entre les mains de l'assuré au cours de la période couverte par l'indemnité.

Le dépôt de garantie sera déduit de la dernière quittance, sauf à prouver que ce dernier a servi à couvrir des frais d'entretien, ou des détériorations dues par le locataire et supérieures au montant maximum de garantie.

Le premier règlement s'effectuera contre signature d'un mandat d'action en justice. Les règlements s'effectueront contre quittance subrogative.

1.5. Franchise _____

Ce contrat est sans Franchise au titre de la garantie loyers impayés.

1.6. Fin de la garantie

Les indemnités cesseront :

- A l'expiration de la période d'indemnisation ;
- A la résiliation du présent contrat ;
- A l'arrivée du terme de la garantie ;
- Quand les lieux sont rendus vacants par le déménagement furtif du locataire ;
- Par la fin du préavis du locataire sortant qu'il soit respecté ou non ;
- Dès l'expulsion du locataire par l'huissier soit à la reprise des lieux soit à la date de récupération des meubles par le locataire expulsé dans le délai légal soit à la date de la décision du juge de l'exécution ;
- A compter du jour où l'assuré a été
- remboursé intégralement de sa dette en principal et frais ;
- à la relocation du lot si cette dernière intervient avant le terme du préavis du Locataire sortant ;
- En cas de suspension du paiement des loyers consécutive à des dispositions d'ordre général prises

1.7. Procédure à suivre en cas d'impayé du Locataire

Les loyers, charges et taxes doivent être payés par le Locataire dans les délais et formes prévus au bail.

1.7.1. Avant la déclaration de sinistre

A défaut de paiement par le locataire, le propriétaire bailleur assuré devra impérativement :

Dans **les vingt jours du 1er terme impayé**, adresser au locataire une relance écrite et en transmettre un double à la caution. Cette lettre proposera impérativement une solution amiable de règlement au locataire.

Dans **les trente-cinq jours du 1er terme impayé**, lorsque la relance écrite est restée infructueuse, adresser à ses frais au locataire ainsi qu'à ses éventuelles cautions une lettre recommandée avec accusé de réception le mettant en demeure de payer sous huitaine. Cette lettre rappelle au locataire la clause résolutoire insérée au bail ainsi que la solution amiable de règlement précédemment proposée.

Dans **les quarante-cinq jours du 1er terme impayé**, faire délivrer au locataire par ministère d'huissier un commandement de payer conforme à la législation en vigueur et visant la clause résolutoire. Il détaillera la dette depuis le premier terme impayé.

Une sommation de payer devra être délivrée aux cautions éventuelles, au plus tard dans **les quinze jours** qui suivent la délivrance du commandement de payer au locataire.

Dans **les soixante jours du 1er terme impayé**, transmettre immédiatement à l'assureur un dossier complet de sinistre.

IMPORTANT

Le non-respect des délais précités entraînera une diminution de l'indemnité contractuelle égale au retard constaté.

1.7.2. Après la déclaration de sinistre

L'assuré devra adresser à l'assureur mensuellement après la 1ère déclaration un extrait du compte actualisé du locataire faisant apparaître tous les versements effectués à l'exception de ceux de l'assureur.

L'assuré devra adresser à l'assureur l'état définitif de la dette locative dans les quatre-vingt-dix jours du départ du locataire. ¹³

non-respect du délai précité entraînera une diminution de l'indemnité contractuelle égale au retard constaté.

L'assuré devra prévenir l'assureur de toute modification dans la situation matérielle du locataire qui pourrait faire évoluer le recouvrement et le type de contentieux mis en place.

Tous les versements effectués pour le compte du locataire à l'exception de ceux de l'assureur s'imputent toujours sur la dette la plus ancienne.

L'assuré devra alors rembourser à l'assureur sous 15 jours le montant des indemnités déjà perçues, sous peine d'action en répétition de l'indu.

L'assuré s'engage à ne pas transiger directement avec le locataire ou la caution sans l'accord écrit de l'assureur. A défaut l'assuré sera tenu au remboursement intégral de toutes les sommes versées ou engagées par l'assureur.

1.7.3. Cas particulier des règlements partiels et les engagements de règlement du Locataire ou de la caution

Entre les mains de l'Assuré

- Premier cas : Les règlements partiels

Les règlements partiels du Locataire ou de la caution interrompent la procédure dans la mesure où le solde restant dû après imputation des règlements est inférieur à 50 % du montant du loyer mensuel. Dans le cas contraire, la procédure suivra son cours.

- Deuxième cas : Les engagements de règlement

Lorsque le Locataire ou la caution sollicite des aménagements dans le règlement de la dette locative, l'Assuré devra en informer l'Assureur qui formalisera cet engagement par écrit. L'échéancier ne devra pas comporter plus de 6 mensualités.

Chaque échéance devra être intégralement payée à la date prévue.

Si le calendrier n'est pas respecté, il y aura déchéance du terme et exigibilité immédiate du solde restant dû. L'Assuré devra alors immédiatement reprendre la procédure et déclarer le Sinistre à l'Assureur.

L'Assuré devra informer l'Assureur des règlements partiels ou complets du Locataire ou de la caution. Les versements ainsi que ceux de la caution devront toujours être imputés par l'Assuré, sur la dette la plus ancienne.

1.7.4. Le contenu de la déclaration de sinistre

Elle se compose :

- de l'Etat civil complet de l'assuré : nom, prénom, date et lieu de naissance, nationalité, profession et adresse complète ;
- de la copie intégrale du bail comprenant une clause résolutoire de plein droit, la clause de solidarité ;
- du dossier complet du locataire ;
- de la copie des courriers de rappel et de mise en demeure ainsi que les correspondances échangées avec le locataire ;
- du décompte exact des sommes dues ;
- du commandement de payer conforme à la législation en vigueur visant la clause résolutoire ;
- du justificatif du règlement du dépôt de garantie.

Dans les cas où le locataire doit avoir une caution pour être garanti, la déclaration de sinistre devra comporter également tous les documents relatifs à la caution : acte de cautionnement, dossier complet de la caution, sommation de la caution.

Faute pour l'assuré d'envoyer une déclaration de sinistre complète à l'assureur, ce dernier opérera un report d'indemnité proportionnel au retard constaté entre la date de réception de la déclaration de sinistre et la réception de la ou des pièces rendant la déclaration complète.

Toutes sommes perçues par l'assuré avant la signification de l'assignation s'imputeront par priorité au paiement des frais de procédures engagées (ex : commandement et dénoncé). Ces règlements seront restitués sans délai à l'assureur à concurrence des sommes versées par ce dernier.

1.8. Exclusions

Outre les exclusions générales prévues au chapitre 2 des Dispositions Générales, le contrat ne garantit pas :

- Le dépôt de garantie impayé ;
- Les frais d'agence, les honoraires de location ;
- Les clauses pénales ;
- Les frais de relance, les frais d'envoi ;
- Les frais de rejet bancaire ;
- Les frais de déménagement et de garde meuble ;
- Le non-paiement des loyers charges et taxes par un locataire qui est en incident de paiement au moment de la date de prise d'effet du contrat ;
- Le non-paiement des loyers charges et taxes dont le montant mensuel excède 5 000 euros à la date de mise en garantie du lot ;
- Le non-paiement des charges, taxes et les régularisations de charges et taxes relatives aux années antérieures à la prise d'effet du contrat ;
- Le non-paiement des régularisations de consommation d'eau supérieures à 400 euros ;
- Les intérêts de retard mis conventionnellement à la charge du locataire ;

- Le non-paiement des loyers charges et taxes lorsque ce non-paiement provient de l'impossibilité pour le locataire d'accéder à son logement par mesure administrative ;
- Le non-paiement des loyers charges et taxes lorsque ce non-paiement est la conséquence d'une grève généralisée sur une commune, un département, ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation de locataires représentative et reconnue ;
- Le non-paiement des loyers charges et taxes légitimé par une suspension collective du paiement des loyers provenant d'une autorité légale, qu'il s'agisse d'une dispense ou d'un report total ou partiel, temporaire ou définitif ;
- Les pertes financières subies par l'assuré résultant du non respect par l'assuré ou par son mandataire des obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire ;
- Les défaillances du locataire postérieures à la résiliation du présent contrat.

Le contrat ne s'applique pas aux cas suivants :

- Les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, en vertu des articles L.511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;
- Les baux consentis à plus de quatre locataires ;
- Les locations de complaisance ;
- Les baux avec cautions de personnes morales ou dispositif étatique ;
- Les baux commerciaux, ruraux et artisanaux ;
- Les logements d'habitation loués à une personne morale ;
- Les locaux pour lesquels le locataire serait le conjoint (marié ou pacsé), le concubin, un ascendant, un descendant ou un collatéral du propriétaire ou de l'assuré ;
- Les locaux loués au personnel d'ambassades, de consulats et aux diplomates en général.

Partie III. Garantie des détériorations immobilières

La garantie n'est acquise à l'assuré que si elle est mentionnée aux Dispositions Particulières.

1.1. Nature de la garantie

L'assureur s'engage à indemniser l'assuré des détériorations immobilières causées par le locataire aux biens immobiliers exclusivement, et constatées à son départ par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par huissier, dans les conditions et limites prévues aux présentes Conventions Spéciales.

Pour les locataires se trouvant dans les lieux avant la signature du contrat et dont la location n'a pas été précédée d'un état des lieux, ces derniers seront considérés comme étant en bon

état lors de la prise de possession, et ce en vertu de l'article 1731 du Code civil.

En l'absence d'état des lieux de sortie contradictoire, le propriétaire ou son mandataire fera établir dans un délai de 8 jours maximum après la sortie du locataire un constat par un huissier.

IMPORTANT

En cas d'absence d'état des lieux de sortie opposable au locataire (contradictoire ou dressé par huissier de justice et établi dans les délais impartis au contrat), la garantie de l'assureur n'interviendra pas.

La garantie se compose aussi des frais d'état des lieux de sortie établi par huissier, qui sont pris en charge à concurrence de 170 euros maximum par sinistre.

1.2. Montant de la garantie

L'indemnité due par l'assureur est limitée par sinistre au montant de 7.000 €, quelle que soit la nature des lots.

1.3. Franchise

Ce contrat est sans Franchise au titre de la garantie Détériorations Immobilières.

IMPORTANT

Dans tous les cas, la garantie de l'assureur n'interviendra qu'après épuisement du dépôt de garantie.

A défaut de dépôt de garantie prévu au bail, une franchise supplémentaire de 1 mois de loyer charges et taxes comprises sera déduite.

1.4. Prise d'effet de la garantie

La garantie prend effet lors du départ constaté du locataire.

1.5. Obligation de l'assuré

1.5.1. LA PHASE PRÉ-CONTENTIEUSE

Si à l'occasion de l'établissement de l'état des lieux contradictoire ou du constat dressé par l'huissier, l'assuré constate des détériorations immobilières des biens immobiliers, il adressera **sous quinze jours** au locataire et à la caution une lettre recommandée avec accusé de réception lui réclamant le montant des réparations conforme au devis établi par une entreprise choisie par l'assuré. L'assureur pourra faire contrôler par un expert de son choix, ledit devis.

A défaut de règlement par le locataire ou la caution dans les **vingt jours qui suivent l'envoi de cette lettre recommandée**, l'assuré adressera à l'assureur un dossier complet de sinistre.

Dans un **délai de 90 jours maximum suivant l'état des lieux de sortie**, l'assuré devra transmettre à la Compagnie un état définitif de la dette.

IMPORTANT

Le non-respect du délai précité entraînera une diminution de l'indemnité contractuelle égale au retard constaté.

1.5.2. CONTENU DE LA DÉCLARATION DE SINISTRE

- Le formulaire de déclaration de sinistre dûment complété ;
- Etat civil complet de l'assuré : nom, prénom, date et lieu de naissance, nationalité, profession et adresse complète ;
- La copie intégrale du bail ;
- la copie de la lettre de résiliation du bail ;
- Le dossier complet du locataire ;
- Les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou dressés par huissier ;
- La copie de la lettre recommandée de mise en demeure ainsi que les correspondances échangées entre le locataire et l'assuré ;
- Tous les documents ou renseignements sur la situation du locataire qui permettent l'appréciation du risque et le recouvrement de la dette ;
- Un devis détaillé des réparations ;
- Le justificatif de la date de construction ou de la dernière réfection du lot sinistré, afin d'évaluer le taux de vétusté applicable ;
- Le décompte définitif du locataire justifiant les sommes retenues.

L'assuré s'engage à ne pas transiger directement avec le locataire ou la caution sans l'accord écrit de l'assureur. A défaut, l'assuré sera tenu au remboursement intégral de toutes les sommes versées ou engagées par l'assureur.

Dans les cas où le locataire doit avoir une caution pour être garanti, la déclaration de sinistre devra comporter également tous les documents relatifs à la caution.

Si l'assuré n'a pas transmis à l'assureur une déclaration de sinistre complète, et que l'assureur ne peut pas, de ce fait, évaluer le sinistre et la responsabilité du locataire, l'assureur pourra opposer une déchéance de garantie à l'assuré.

1.6. Règlement des indemnités et modalité de calcul

L'assureur se réserve le droit de missionner une société spécialisée avant l'exécution des travaux, quels qu'en soient les conséquences ou le montant. L'assureur versera à l'assuré, au plus tard dans les quinze jours qui suivent la réception du décompte définitif de la dette, l'indemnité déduction faite :

- en présence de justificatifs de la vétusté, celle-ci sera calculée

sur la base légale ou à défaut de 6% par an et sera appliquée à partir de la date de construction ou de la dernière réfection ;

- en l'absence de justificatif de réfection, la déduction de la vétusté maximum légale sera appliquée, ou à défaut, le taux appliqué sera de 50% maximum ;
- de la franchise prévue au chapitre 3.3 des Conventions Spéciales ;
- du dépôt de garantie ;
- des acomptes versés directement par le locataire ou la caution à l'assuré.

1.7. Grille de prise en charge

Se reporter à l'Annexe 3 – Grille de prise en charge des détériorations immobilières

1.8. Exclusions

Outre les exclusions générales prévues au chapitre A des Dispositions Générales et les exclusions prévues dans la garantie des loyers, le contrat ne garantit pas :

- Les dommages normalement couverts par un contrat "multirisque habitation" selon les dispositions de l'article 7-g de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- Le défaut d'entretien ou l'usure normale des biens immobiliers et embellissements (exemple : nettoyage et peinture...) ;
- Les dommages causés aux biens mobiliers ;
- Les dommages causés aux piscines, sauna et jacuzzi... ;
- Les dommages causés aux appareils électroménagers des cuisines équipées ;
- Le vol des biens mobiliers et/ou immobiliers ;
- Les dommages matériels causés par la transformation des locaux, suite à des travaux autorisés ou effectués par le propriétaire ;
- Le défaut d'entretien et/ou dommages causés aux aménagements extérieurs, aux espaces verts, arbres et autres plantations, aux éléments de clôture et de fermeture des terrains privatifs ;
- Les frais de remplacement de serrure ou d'utilisation d'un serrurier, à l'exception de ceux consécutifs à l'exécution d'une décision judiciaire ;
- Les détériorations subies dans le cadre d'un contrat de bail de courte ou moyenne durée ;
- Les détériorations subies dans le cadre d'un contrat de bail hors Loi n°L89-462 du 6 juillet 1989.

Partie IV. Protection juridique du bailleur

1.1. Nature de la garantie

L'assureur s'engage à entreprendre à ses frais soit à l'amiable, soit judiciairement, toutes les diligences, actions et recours que l'assuré serait en droit d'exercer contre son ou ses locataire(s).¹⁶

toute personne dont ce ou ces dernier(s) est (sont) ~~lui-même ou par l'assuré dans le cadre de la procédure.~~
responsable(s).

L'assureur s'engage aussi à pourvoir à la défense de l'assuré devant toute juridiction civile, pour toute contestation du locataire ayant son origine dans l'exécution du contrat de location du lot assuré.

Seront pris en charge par l'assureur et avec son accord :

- les frais d'huissier ;
- les frais et honoraires des experts désignés par le tribunal ;
- les frais et honoraires d'avocat dans les limites prévues ;
- les frais inhérents à la procédure initiée du fait d'une succession vacante, dans les limites prévues.

Ces actions ne devront pas être atteintes par la prescription et doivent être déclarées à l'assureur avant l'engagement d'une procédure judiciaire.

1.2. Montant de la garantie

La garantie de l'assureur ne pourra pas excéder par sinistre le montant de 3.000 € étant précisé qu'à l'intérieur de ce montant la prise en charge des honoraires d'avocat sera limitée à 2 000 euros TTC.

Les honoraires d'un seul avocat sont pris en charge par procédure. L'assureur s'engage à régler directement l'avocat à concurrence du plafond contractuel.

Si l'assuré a lui-même fait l'avance des honoraires, le remboursement incombant à l'assureur interviendra après réception de la décision de justice définitive.

En cas de succession vacante, le remboursement des frais et honoraires cumulés est plafonné à 1 000 euros TTC sur présentation de facture.

1.3. Seuil d'intervention

L'assureur n'interviendra pas pour tout litige où l'enjeu financier est inférieur au montant minimum de 230 €.

1.4. Obligations du propriétaire bailleur assuré en cas de sinistre

L'assuré est tenu de prévenir l'assureur de tout litige susceptible d'entraîner la mise en jeu de la garantie, dans les 5 jours où il en a connaissance.

En cas d'urgence, l'assuré devra informer l'assureur sans délai afin que ce dernier détermine les mesures qu'il convient de mettre en oeuvre.

L'assuré devra communiquer à l'assureur, sous quarante huit heures, les lettres, convocations, actes, assignations reçus par

1.5. Droit de l'assuré en cas de sinistre (Libre choix de l'avocat ou du représentant)

Conformément aux dispositions de l'article L.127-3 du Code, lorsqu'il est fait appel dans les circonstances prévues au contrat, à un avocat ou une personne légalement qualifiée pour défendre, représenter ou servir les intérêts de l'assuré, ce dernier a la liberté de les choisir et peut choisir son conseil habituel ou le choisir parmi ceux inscrits au barreau du tribunal compétent. L'assureur peut, si l'assuré le souhaite, lui proposer un avocat partenaire, sur demande écrite de sa part.

Cette liberté de choix est également ouverte à l'assuré en cas de conflit d'intérêts entre lui et l'assureur.

L'assuré doit être assisté ou représenté par un avocat lorsque l'assureur ou l'assuré est informé de ce que la partie adverse est défendue ou représentée dans les mêmes conditions.

Le remboursement des frais et honoraires d'avocat se fera sur présentation de factures détaillées d'honoraires d'intervention et de frais d'actes et dans les limites prévues.

Le remboursement ne pourra se faire qu'après réception de la décision de justice définitive.

1.6. Obligations de l'assuré et sanctions du non respect des obligations par l'assuré

Pour pouvoir bénéficier de la garantie, l'assuré ne doit pas prendre l'initiative de confier le dossier à un avocat, ou saisir lui même le tribunal sans avoir obtenu l'accord préalable de prise en charge de l'assureur ou antérieurement à la déclaration de sinistre.

A défaut et en l'absence d'urgence avérée, l'assureur sera contraint d'opposer à l'assuré la perte de ses droits à garantie lorsque l'assureur subira un préjudice du fait de cette initiative.

1.7. Mise en jeu de la garantie - Modalités de l'intervention

Principe de subsidiarité entre Aide juridictionnelle et Protection juridique : L'assureur rappelle à l'assuré que la prise en charge au titre de l'aide juridictionnelle ne peut être accordée si ces frais sont déjà couverts par un dispositif de Protection juridique.

Après avoir pris connaissance des fondements du litige et des pièces du dossier, l'assureur pourra donner à l'assuré son avis sur l'opportunité de transiger, d'engager une voie de recours ou une procédure judiciaire.

Intervention amiable

L'assureur se rapproche de la partie adverse afin de rechercher une solution amiable de règlement au mieux des intérêts de l'assuré.

L'assureur informe régulièrement l'assuré et les propositions de transaction seront soumises à son approbation.

Procédure judiciaire

L'assuré doit aviser l'assureur, au préalable, avant toute saisine sauf urgence ou lorsqu'aucune issue amiable n'est possible ou lorsque l'assuré fait l'objet d'une action judiciaire.

1.8. Désaccord entre l'assuré et l'assureur

Conformément aux dispositions de l'article L.127-4 du Code, en cas de désaccord entre l'assuré et l'assureur au sujet des mesures à prendre pour régler un différend, cette difficulté pourra être soumise à l'appréciation d'une tierce personne, appelée le conciliateur, désignée d'un commun accord par les parties ou, à défaut, par le Président du tribunal judiciaire.

Les frais exposés pour la mise en oeuvre de cette faculté sont à la charge de l'assureur.

Toutefois, le Président du tribunal judiciaire peut en décider autrement lorsque l'assuré a mis en oeuvre cette faculté dans des conditions abusives. Si l'assuré a engagé à ses frais une procédure contentieuse et obtient une solution plus favorable que celle qui lui avait été proposée par l'assureur ou le conciliateur mentionné ci-dessus, l'assureur l'indemniserait des frais exposés pour l'exercice de cette action dans la limite du montant de la garantie et sur présentation de factures détaillées.

1.9. Règlement des indemnités

L'assureur devra verser à l'assuré et, au plus tard dans le délai d'un mois à compter de leur réception par lui-même, les indemnités obtenues à l'amiable ou judiciairement au profit de l'assuré à l'exception des dépens et des indemnités versées au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ou de l'article 475-1 du Code de Procédure Pénale, qui restent acquis à l'assureur à concurrence des frais de procédure pris en charge par ce dernier.

Si l'assuré reçoit directement lesdites sommes, il s'engage à les reverser dans les plus brefs délais à l'assureur.

1.10. Exclusions

Outre les exclusions générales prévues dans les Dispositions Générales, sont exclus du chapitre Protection Juridique Propriétaire Bailleur :

- Les frais engagés et dommages subis par l'assuré consécutifs à des événements exclus par les chapitres loyers impayés ou détériorations immobilières ;
- Les litiges ayant fait l'objet d'un refus de prise en charge au titre d'une des autres garanties du présent contrat ;
- Les frais relatifs à des événements ayant fait l'objet d'une déchéance de garantie en loyers impayés ou en détériorations immobilières ;
- Les litiges résultant d'une situation conflictuelle ou d'un fait générateur antérieur à la date de prise d'effet des garanties ;
- Les litiges avec l'administration fiscale ;
- Les litiges avec des tiers étrangers au contrat de location ;
- Les frais de garde meubles ;
- Les amendes, condamnations, frais, dépens et dommages et intérêts mis à la charge de l'assuré par décision de justice,
- Les litiges résultant de faits générateurs dont l'assuré a connaissance à la date de prise d'effet du présent contrat ;
- Les litiges dont la déclaration est faite lorsque le présent contrat n'a plus d'effet et notamment suite à résiliation ou suspension ;

Partie V. Dispositions diverses

1.1. Déchéance

Si de mauvaise foi, l'Assuré ou son mandant faisaient de fausses déclarations, employaient comme justificatifs des documents inexacts ou usaient de moyens frauduleux, ils seraient déchus de tout droit à indemnité sur le Sinistre en cause.

1.2. Subrogation

L'Assureur est subrogé, conformément à l'article L 121- 12 du Code, à concurrence des indemnités payées par lui dans tous les droits et actions de l'Assuré ou ses mandants contre les Locataires défaillants. Si du fait de l'Assuré ou de son mandant, la subrogation ne peut plus s'opérer en faveur de l'Assureur celui-ci cesse d'être engagé dans la mesure même ou aurait pu s'exercer la subrogation.

1.3. Réquisition

Conformément à l'article L 160-6 du Code des assurances, la réquisition de tout ou partie d'un bien entraîne, de plein droit, la suspension des effets du contrat relatif à ce bien, dans la limite de la réquisition et dans la mesure de la responsabilité de l'Etat.

1.4. Prescription

Toute action dérivant du Contrat d'assurance est prescrite par 2

(deux) ans à compter de l'événement qui y donne naissance. La prescription peut notamment être interrompue par la désignation d'un expert à la suite d'un Sinistre, ou par l'envoi - par l'Assureur ou l'Assuré à l'autre partie - d'une lettre recommandée avec avis de réception (Articles L.114-1, L.114-2 et L.114-3 du Code des assurances).

Article L.114-1 du Code : Toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance. Toutefois, ce délai ne court :

1° En cas de réticence, omission, déclaration fautive ou inexacte sur le risque couru, que du jour où l'assureur en a eu connaissance ;

2° En cas de sinistre, que du jour où les intéressés en ont eu connaissance, s'ils prouvent qu'ils l'ont ignoré jusque-là. Quand l'action de l'assuré contre l'assureur a pour cause le recours d'un tiers, le délai de la prescription ne court que du jour où ce tiers a exercé une action en justice contre l'assuré ou a été indemnisé par ce dernier.

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.

Article L.114-3 du Code: Par dérogation à l'article 2254 du Code civil, les parties au contrat d'assurance ne peuvent, même d'un commun accord, ni modifier la durée de la prescription, ni ajouter aux causes de suspension ou d'interruption de celle-ci.

1.5. Information complémentaire _____

Les causes ordinaires d'interruption de la prescription sont énoncées aux articles 2240 et suivants du Code civil ; parmi ces dernières figurent notamment : la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait, demande en justice même en référé, acte d'exécution forcée. Pour connaître l'exhaustivité des causes ordinaires d'interruption de la prescription, se reporter aux articles du Code civil précités.

1.6. Juridiction compétente

En cas de Litige entre les parties, ils conviennent d'un commun accord de s'en remettre à la juridiction compétente du siège social de l'Assureur.

1.7. Fourniture à distance d'assurance et souscription par voie de démarchage

Constitue une fourniture d'opérations d'assurance à distance, telle que définie par l'article L 112-2-1 du Code des assurances, la fourniture d'opérations d'assurance auprès d'un souscripteur, personne physique, qui agit en dehors de toute activité commerciale ou professionnelle, dans le cadre d'un système de vente ou de prestation de services à distance organisé par l'assureur ou l'intermédiaire d'assurance qui, pour ce contrat, utilise exclusivement des techniques de communication à distance jusqu'à, y compris, la conclusion du contrat.

Il est précisé que, conformément aux dispositions de l'article L 112-2-1 du Code des assurances, les règles concernant la fourniture d'opérations d'assurance à distance :

- ne s'appliquent qu'au premier contrat, pour les contrats à durée déterminée suivis d'autres contrats de même nature, échelonnés dans le temps, sous condition que pas plus d'un an ne se soit écoulé entre deux contrats ;
- ne s'appliquent qu'en vue et lors de la conclusion du contrat initial, pour les contrats renouvelables par tacite reconduction.

Si le contrat a été conclu à la demande du souscripteur en utilisant une technique de communication à distance ne permettant pas la transmission des informations précontractuelles et contractuelles sur un support papier ou sur un autre support durable, l'assureur ou l'intermédiaire doit exécuter ses obligations de communication immédiatement après la conclusion du contrat.

Le souscripteur, personne physique, qui conclut à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale ou professionnelle un contrat à distance, est informé qu'il dispose d'un délai de quatorze (14) jours calendaires révolus pour renoncer et ce, sans avoir à justifier le motif ni à supporter de pénalité. Ce délai commence à courir soit à compter du jour de la signature des Conditions Particulières, soit à compter du jour où le souscripteur reçoit les conditions contractuelles et les informations conformément à l'article L. 121-20-11 du Code de la Consommation, si cette dernière date est postérieure à la première.

Le souscripteur est informé que le contrat ne peut recevoir commencement d'exécution avant l'arrivée du terme de ce délai sans son accord.

Le souscripteur, qui souhaite exercer son droit de renonciation dans les conditions susvisées, peut utiliser le modèle de lettre, inséré dans les présentes, dûment complété par ses soins et envoyé à l'adresse suivante :

UNKLE – 112 avenue de Paris – CS 60002 – 94306
Vincennes Cedex

« Je soussigné (Nom – Prénom), demeurant (Adresse de l'assuré souscripteur), déclare renoncer, en application des dispositions de l'article L 112-2-1 du Code des assurances, au

~~contrat d'assurance (Numéro du contrat), souscrit le (Date de la signature des Conditions Particulières), par l'intermédiaire de (Nom de l'intermédiaire ayant commercialisé le contrat).~~
Date (À compléter) Signature (Assuré Souscripteur) »

À cet égard, le souscripteur est informé que, s'il exerce son droit de renonciation, il sera tenu au paiement proportionnel du service financier effectivement fourni, à l'exclusion de toute pénalité, soit un montant calculé selon le règlement suivant : (Montant de la cotisation annuelle figurant aux Conditions Particulières du contrat) x (nombre de jours garantis) / 365

Par dérogation, ce droit de renonciation ne s'applique pas aux contrats exécutés intégralement par les deux parties à la demande expresse du souscripteur avant que ce dernier n'exerce son droit de renonciation.

Le souscripteur, personne physique, qui fait l'objet d'un démarchage à son domicile, à la résidence ou à son lieu de travail, même à sa demande, et qui signe dans ce cadre une proposition d'assurance ou un contrat à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale ou professionnelle, est informé qu'il dispose de la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception pendant le délai de quatorze (14) jours calendaires révolus à compter du jour de la conclusion du contrat, sans avoir à justifier de motifs ni à supporter de pénalités.

L'exercice de ce droit de renonciation entraîne la résiliation du contrat à compter de la date de réception de la lettre recommandée.

Toutefois, l'intégralité de la cotisation reste due à l'entreprise d'assurance si le souscripteur exerce son droit de renonciation alors qu'un Sinistre mettant en jeu la garantie du contrat et dont il n'a pas eu connaissance est intervenu pendant le délai de renonciation.

Il est précisé que, conformément aux dispositions de l'article L 112-9 du Code des assurances, ce droit de renonciation ne s'applique pas :

- aux contrats d'assurance d'une durée maximum d'un mois ;
- dès lors que le souscripteur a connaissance d'un Sinistre mettant en jeu la garantie du contrat.

1.8. Réclamation

En cas de difficulté dans l'application du présent contrat l'assuré en saisit l'intermédiaire d'assurance selon les modalités de la procédure de traitement des réclamations dont ce dernier l'a informé préalablement à la souscription du contrat.

Si le désaccord persiste, le preneur d'assurance a ensuite la faculté de saisir l'assureur de toute réclamation selon les modalités suivantes :

- par courrier adressé au Service Traitement des réclamations et de la Médiation à l'adresse suivante :

SADA Assurances

Service Relations Clientèle – Médiation

4 rue Scatisse 30934 Nîmes Cedex 9

- ou par courriel : accueilmediation@sada.fr

Chaque réclamation reçue fait l'objet d'un suivi particulier et unique.

Dès réception du courrier, un dossier est ouvert. Il comporte une fiche de renseignements sur la réclamation, ainsi que toutes pièces justificatives nécessaires à un traitement gratuit, rapide et aussi efficace que possible pour trouver une solution qui apporte satisfaction au preneur d'assurance.

L'ensemble des informations ainsi recueillies feront l'objet uniquement d'un traitement en interne.

Les modalités de traitement de la réclamation sont les suivantes :

Le traitement de la réclamation est gratuit. Le preneur ne supportera aucun coût lié au traitement de sa réclamation.

L'assureur s'engage à répondre rapidement et à traiter les réclamations de ses clients par ordre chronologique d'arrivée.

Le traitement des réclamations répond aux exigences suivantes :

- accuser réception de la réclamation dans un délai maximum de 10 jours ouvrables à compter de sa réception (sauf si la réponse elle-même est apportée dans ce délai) ;
- apporter au preneur d'assurance une réponse par courrier dans un délai de 2 mois maximum entre la date de réception de la réclamation et la date d'envoi de la réponse au client, sauf survenance de circonstances particulières dûment justifiées.

1.9. Médiation

Lorsque les recours précédents n'ont pas permis de trouver une solution et sous réserve de l'éligibilité du dossier à la Médiation, il pourra être soumis à l'association La Médiation de l'Assurance afin de rechercher une solution amiable au litige.

L'association La Médiation de l'Assurance peut être contactée à l'adresse suivante : www.mediation-assurance.org
ou par voie postale : LMA - TSA 50 110 75 441 Paris Cedex 09

1.10. Droit d'accès aux informations

Les données personnelles recueillies sur le présent document sont obligatoires pour l'étude de votre demande d'assurance. Les informations collectées par Unkle et SADA Assurances directement auprès des assurés sont traitées dans le respect

de la loi du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, et du Règlement général sur la protection des données du 27 avril 2016 entré en application le 25 mai 2018.

Lorsque nécessaire, il est indiqué aux assurés au moment de leur collecte si ces informations sont obligatoires ou facultatives. Ces traitements ont pour finalités la passation, la gestion et l'exécution du contrat d'assurance ; la gestion des clients, le suivi de la qualité et la gestion de la politique technico commerciale interne ; la gestion des risques et de la médiation, l'exécution des dispositions légales, réglementaires et administratives en vigueur, notamment dans le cadre de la lutte contre la fraude pouvant conduire à l'inscription sur une liste de personnes présentant un risque de fraude, la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Les traitements listés ci-dessus reposent sur au moins l'une des bases suivantes :

- l'exécution d'un contrat auquel les assurés sont parties ou l'exécution de mesures précontractuelles prises à leur demande,
 - le respect d'une obligation légale à laquelle le responsable de traitement est soumis,
 - l'intérêt légitime poursuivi par le responsable de traitement, notamment la lutte contre la fraude, la définition de la politique technico commerciale interne.
- Lorsque le traitement n'est fondé sur aucun des éléments définis ci-dessus, un consentement au traitement vous sera demandé.

Dans le cadre de la gestion des sinistres, Unkle et SADA Assurances peuvent être amenés à traiter des données dites sensibles, relatives à la santé des personnes. Ce traitement se fait dans le respect du secret médical.

Les assurés consentent explicitement, au moment de leur collecte, à ce que ces données personnelles soient traitées pour cette finalité précise.

Les destinataires de ces données sont les différents services du courtier et de l'assureur dans le cadre de leurs activités (techniques, commerciaux, contrôle, juridique), les éventuels sous-traitants, prestataires, intervenants (avocats, experts, auxiliaires de justice, officier ministériels, curateurs, tuteurs, enquêteurs et professionnels de santé), assureurs, co assureurs, ou réassureurs partenaires, les organismes professionnels ou organismes sociaux, Agence pour la lutte contre la fraude à l'assurance (ALFA), organismes de contrôle de l'assureur.

Ces données ne sont transférées en dehors de l'Union Européenne que lorsque c'est nécessaire à l'exécution du contrat.

Les données sont conservées pendant la durée strictement nécessaire à la gestion du contrat d'assurance augmentée des délais de prescription prévus par les codes civil et des assurances.

Les assurés disposent sur leurs données des droits d'accès, de rectification, d'opposition, d'effacement, de limitation, de définition de directives relatives à leur conservation en cas de décès, à leur effacement et à leur communication après leur décès, un droit à la portabilité.

Les assurés ont le droit de s'opposer à tout moment au traitement des données à caractère personnel les concernant à des fins de prospection commerciale, y compris au profilage dans la mesure où il est lié à une telle prospection.

Lorsque leur consentement a été recueilli pour le traitement de certaines données, les assurés peuvent retirer leur consentement au traitement de ces données à tout moment. L'ensemble de ces droits peut être exercé, par écrit ou sur place, sur présentation d'une pièce d'identité en cours de validité, auprès du service relation clientèle – information CNIL/RGPD – 4 rue Scatisse, 30934 Nîmes Cedex 9 – Courriel : dpo@sada.fr

Sous réserve d'un manquement aux dispositions ci-dessus, les assurés ont le droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.

1.11. Lutte contre le blanchiment

Les contrôles que l'assureur est légalement tenu d'effectuer au titre de la lutte contre le blanchiment d'argent et contre le financement du terrorisme, notamment sur les mouvements de capitaux transfrontaliers, peuvent le conduire à tout moment à demander aux assurés des explications ou des justificatifs, y compris sur l'acquisition des biens assurés ou sur les sommes versées au contrat.

Annexe 1 – Pièces justificatives demandées au locataire selon son profil

SITUATION DU LOCATAIRE	SALARIÉ						
TYPE DE CONTRAT OU DE STATUT	CDI (Contrat à Durée Indéterminée)			Gérant Salarié	CDD (Contrat à Durée déterminée) OU CONTRATS PROFESSIONNELS	Intérimaires	Intermittents du spectacle
PIÈCES JUSTIFICATIVES OBLIGATOIRES	pouvant justifier d'au moins 3 mois d'ancienneté	à venir ou ne pouvant pas justifier au moins 3 mois d'ancienneté	FRONTALIERS	avec au minimum 12 mois d'antériorité	avec une durée résiduelle à la date de signature du bail de 9 mois ou plus	avec au minimum 12 mois d'antériorité	avec au minimum 12 mois d'antériorité
LE DERNIER AVIS D'IMPOSITION SUR LE REVENU OU DE NON-IMPOSITION	✓	✓ (facultatif)	✓	✓ (facultatif)	✓ (facultatif)	✓	✓
LES 3 DERNIERS BULLETINS DE SALAIRES	✓	✓ (le nombre de bulletins en sa possession)	✓	✓	✓	✓	✓
LE CONTRAT DE TRAVAIL signé par les deux parties ou, à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonction envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai, ou arrêté de titularisation ou nomination pour les fonctionnaires ou certificat de position pour les militaires	✓	✓	✓		✓		
UN EXTRAIT K-BIS DU REGISTRE DU COMMERCE DATANT DE MOINS DE 3 MOIS POUR UNE ENTREPRISE COMMERCIALE ou extrait d'un original du registre des métiers de moins de 3 mois pour un artisan ou copie du certificat d'identification de l'INSEE, comportant les numéros d'identification, pour un travailleur indépendant ou une carte professionnelle en cours de validité				✓			
LES 2 DERNIERS BILANS				✓			
TOUS LES CONTRATS DE MISSIONS SUR LES 6 DERNIERS MOIS OU ATTESTATION RÉCAPITULATIVE DES MISSIONS DESTINÉE À PÔLE EMPLOI						✓	
UN JUSTIFICATIF D'INSCRIPTION AU STATUT D'INTERMITTENT AUPRÈS DE PÔLE EMPLOI DEPUIS AU MOINS 24 MOIS							✓
UN JUSTIFICATIF DE VERSEMENT DES INDEMNITÉS, RETRAITES, PENSIONS ET ALLOCATIONS PERÇUES LORS DES TROIS DERNIERS MOIS OU JUSTIFICATIF DE L'OUVERTURE DES DROITS, ÉTABLI PAR L'ORGANISME PAYEUR							
PRECISIONS IMPORTANTES	Les fonctionnaires stagiaires sont considérés comme des contrats CDI (contrat à durée indéterminée)					La solvabilité sera vérifiée sur les 3 derniers mois d'une part et d'autre part au regard du revenu moyen net à payer avant imposition mensuel ressortant sur le dernier avis d'imposition sur le revenu. Si c'est le premier emploi ou en l'absence de visibilité sur les 3 derniers mois, le dossier ne sera pas pris en charge.	
Tous les autres cas que ceux cités dans ce tableau (situation, type de contrat ou de statut, durées résiduelles ou d'antériorité) sont exclus.							

SITUATION DU LOCATAIRE	NON SALARIÉ			RETRAITÉ	LOGEMENT DE FONCTION
TYPE DE CONTRAT OU DE STATUT	Indépendants (gérants non-salariés, commerçants, artisans)	Micro-entreprise (auto entrepreneur)	Profession libérale		
PIÈCES JUSTIFICATIVES OBLIGATOIRES	avec au minimum 12 mois d'antériorité	avec au minimum 12 mois d'antériorité	avec au minimum 12 mois d'antériorité		
LE DERNIER AVIS D'IMPOSITION SUR LE REVENU OU DE NON-IMPOSITION	✓	✓	✓	✓	
LES 3 DERNIERS BULLETINS DE SALAIRES					
LE CONTRAT DE TRAVAIL signé par les deux parties ou, à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonction envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai, ou arrêté de titularisation ou nomination pour les fonctionnaires ou certificat de position pour les militaires					
UN EXTRAIT K-BIS DU REGISTRE DU COMMERCE DATANT DE MOINS DE 3 MOIS POUR UNE ENTREPRISE COMMERCIALE ou extrait d'un original du registre des métiers de moins de 3 mois pour un artisan ou copie du certificat d'identification de l'INSEE, comportant les numéros d'identification, pour un travailleur indépendant, ou une carte professionnelle en cours de validité	✓	✓	✓		✓
LES 2 DERNIERS BILANS	✓	✓ (facultatif)	✓ (facultatif)		✓ (Sauf pour les Administrations publiques)
TOUS LES CONTRATS DE MISSIONS SUR LES 6 DERNIERS MOIS OU ATTESTATION RÉCAPITULATIVE DES MISSIONS DESTINÉE À PÔLE EMPLOI					
UN JUSTIFICATIF D'INSCRIPTION AU STATUT D'INTERMITTENT AUPRÈS DE PÔLE EMPLOI DEPUIS AU MOINS 24 MOIS					
UN JUSTIFICATIF DE VERSEMENT DES INDEMNITÉS, RETRAITES, PENSIONS ET ALLOCATIONS PERÇUES LORS DES TROIS DERNIERS MOIS OU JUSTIFICATIF DE L'OUVERTURE DES DROITS, ÉTABLIS PAR L'ORGANISME PAYEUR				✓ (facultatif)	
PRECISIONS IMPORTANTES		Les revenus pris en compte = net imposable déduction faite des frais ou abattements.			La solvabilité sera calculée sur la base des bénéfices réalisés sur les 2 derniers exercices
Tous les autres cas que ceux cités dans ce tableau (situation, type de contrat ou de statut, durées résiduelles ou d'antériorité) sont exclus.					

Annexe 2 – Revenus complémentaires du Locataire pris en compte dans le calcul de la solvabilité

REVENUS COMPLEMENTAIRES PRIS EN COMPTE	
TYPE DE REVENU	MODALITÉS DE PRISE EN COMPTE
13ème mois / prime de vacances	Uniquement si stipulé dans le contrat de travail
Heures Supplémentaires	Prise en considération uniquement si elles sont définies contractuellement
Revenus fonciers	100% des revenus fonciers nets après abattement sur le dernier avis d'imposition
Mutation professionnelle	Avis de mutation obligatoire
AAH (allocation aux adultes handicapés)	100% de l'allocation ou de la pension
Prestation compensatoire, pension alimentaire	100% de la prestation compensatoire ou pension alimentaire, uniquement si versée sous forme de rente justifiée par la copie du jugement
Arrêt maladie	Prise en considération uniquement si le locataire est en CDI à 100% des versements de la CPAM et de la Caisse Complémentaire.
Pension d'invalidité viagère	100% de la pension
<p>Allocations</p> <ul style="list-style-type: none"> - APL (aide personnalisée au logement) - Autres allocations logement (ALS, ...) - PAJE (prestation d'accueil jeune enfant) - CLCMG (complément du libre choix du mode de garde) - AF (allocation familiale) - ASF (allocation soutien familial) - AES (allocation éducation spécialisée) - APE (allocation parentale d'éducation) - CF (complément familial) - API (allocation parent isolé) 	Pris en considération maximum de 50% du montant de l'allocation sous réserve qu'elle soit dûment justifiée à la signature du bail.
EXCLUSIONS	
<p>Autres allocations non listées ci-dessus</p> <p>Pôle emploi (Sauf pour les bénéficiaires dispensés de recherche) Prime d'activité</p> <p>RSA</p> <p>Dossier avec saisie sur salaire</p>	

Annexe 3 – Grille de Prise en charge des détériorations immobilières

Postes de la détérioration	Garantis	Non garantis
Aménagements effectués par le locataire avec l'accord du propriétaire		x
Aménagements extérieurs		x
Carrelage cassé	x	
Carrelage tâché		x
Dommages de mouille		x
Electroménager		x
Jardins, végétaux, éléments extérieurs		x
Joints de silicone		x
Lino accroc		x
Lino arraché (hors accroc)	x	
Lino tâché		x
Meubles de cuisine intégrée	x	
Moquette accroc		x
Moquette arrachée (hors accroc)	x	
Moquette tâchée		x
Murs peints en couleur par le locataire		x
Nettoyage		x
Parquet cassé	x	
Parquet décollé		x
Parquet rayé		x
Peintures (reprises de)		x
Peintures jaunies		x
Peintures tâchées		x
Piscines, sauna, spa		x
Poignées cassées	x	
Portes cassées	x	
Prises électriques arrachées ou cassées	x	
Sanitaires (lavabo, wc, évier,...) cassés ou fendus	x	
Serrures cassées	x	
Tapisseries arrachées		x
Tapisseries tâchées		x
Traces		x
Traces de meubles sur moquette		x
Traces de meubles sur murs		x
Traces de rouleau de peinture		x
Trous dans les murs (hors chevilles)	x	
Trous de chevilles		x
Vétusté		x
Vitres cassées	x	
Vol d'immobilier		x
Vol de mobilier		x