

CONVENTIONS SPECIALES DU CONTRAT D'ASSURANCE LOYERS IMPAYES N°103

Le contrat est régi par les Dispositions Générales n° 103 annexées, ainsi que par les présentes Conventions Spéciales n° 103 dont les garanties accordées sont exclusivement celles énumérées ci-après :

ARTICLE 1 - OBJET

L'objet de la présente assurance est de couvrir « l'assuré » du risque financier et ses conséquences qui s'y rattachent en cas de défaillance du locataire preneur du bail.

Les points sur lesquels portent les garanties sont :

- 1° les pertes pécuniaires résultant du non-paiement des loyers et charges récupérables y afférentes par les locataires,
- 2° les détériorations immobilières commises par lesdits locataires,
- 3° la vacance locative qui peut être souscrite en option.

ARTICLE 2 - DEFINITIONS

Pour l'application de ce contrat, on entend par :

- **LE SOUSCRIPTEUR** : la personne signataire du contrat et payeur des primes agissant pour son compte et celui de l'assuré.
- **L'ASSURE** : la personne physique ou morale propriétaire et bailleur de locaux à usage exclusif d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation y compris les garages, places de stationnement et locaux accessoires du local principal, loués à des tiers.
- **L'ASSUREUR** : PRUDENCE CREOLE, 32 rue Alexis de Villeneuve – 97400 SAINT-DENIS
- **LE LOCATAIRE** : la (ou les) personne(s) physique(s) ou morale titulaire du bail conforme à la législation en vigueur.
- **LE LOCATAIRE DEFAILLANT** : la personne physiques ou morale possédant un contrat de location et qui n'a pas payé les sommes dues par elle au bailleur, 30 jours après la délivrance d'un commandement de payer.

ARTICLE 3 – DUREE DU CONTRAT

Le contrat est conclu pour une durée d'un an avec tacite reconduction.

ARTICLE 4 – OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR

Le Souscripteur s'engage à :

- Inclure dans le bail une clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers.
- En cas de colocation, inclure dans le bail, une clause de solidarité entre les colocataires.
- Constituer un dossier de location, dans les conditions reprises dans le tableau ci-après, et obtenir les justificatifs correspondants. Ce dossier est tenu à la disposition de l'Assureur qui pourra le consulter à posteriori.
- Veiller au règlement régulier des loyers et des charges.

ARTICLE 5 – AGREMENT DES LOCATAIRES APRES LA PRISE D'EFFET DU CONTRAT

1° L'Assureur qui garantit les pertes pécuniaires des loyers, charges et taxes impayés et les détériorations immobilières, doit être à même :

- de pouvoir apprécier le risque et notamment la solvabilité du locataire,
- de pouvoir compter sur la participation effective du Souscripteur, en cas de sinistre, car il est seul capable de juger rapidement de l'importance du sinistre et également de prendre immédiatement les mesures conservatoires qui permettront de limiter le sinistre.

2° Le Souscripteur procède lui-même à l'agrément des locataires, conditionnant la garantie de ce contrat, sans le consentement préalable de l'Assureur.

L'agrément du locataire est justifié, à la date de signature du bail, à la condition d'une solvabilité suffisante (selon le tableau « Contrôle des ressources »).

La solvabilité peut être obtenue par l'intervention d'une caution solidaire, uniquement dans les cas précisés « caution solidaire » dans le tableau « Contrôle des ressources ».

La caution solidaire doit réunir les conditions suivantes :

- être titulaire d'un contrat à durée indéterminée hors période d'essai, ou travailleur Non Salaré (TNS) ou rémunéré à la commission ou retraits,
- avoir un revenu net global égal ou supérieur à 3 fois le montant du loyer annuel à garantir (charges et taxes comprises),
- avoir sa résidence fiscale dans les Départements de la Réunion ou de Mayotte,
- avoir régularisé un engagement de cautionnement.

Attention : les revenus de la caution solidaire et du locataire ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité.

Contrôle des ressources

Qualité du locataire	Revenu Net Global avant prélèvement à la source (x fois le montant du loyer charges et taxes comprises à garantir)	Bail d'habitation principale	
		Loi 1989	Hors Loi 1989
Contrat à Durée Indéterminée (C.D.I.) hors période d'essai, Travailleur Non Salaré (TNS), rémunéré à la commission, retraits.	3 et +	Solvabilité acquise	
	Entre 2 et 3	Impossible	Caution solidaire
	Moins de 2	Impossible	
C.D.I. en période d'essai, Contrat à Durée Déterminée (C.D.D.), Contrat Nouvelle Embauche (C.N.E.), Contrat de qualification professionnelle, tous contrats précaires	3 et +	Impossible	Caution solidaire
	Entre 2 et 3	Impossible	Caution solidaire
	Moins de 2	Impossible	
Etudiant, apprenti.	Sans objet	Caution solidaire	
Locataire en place depuis plus de 6 mois, sans incident de paiement.	Sans objet	Solvabilité réputée acquise	

En cas de concubinage ou de cohabitation, interviennent à l'acte de bail autant de parties concernées.

Avant la rédaction du bail, chaque locataire fera l'objet d'un dossier ainsi constitué

* Qualité du locataire :

1 : Salaré en CDI hors période d'essai


2 : Etudiant ou Apprenti

3 : TNS, Profession indépendante ou commerciale


4 : Retraité
































































5 : Dirigeant de société

6 : Personne morale

 Exigé

 Non exigé

 Facultatif

Qualité du locataire*	1	2	3	4	5	6
Fiche de renseignement						
R.I.B., R.I.P., R.I.C.E.						
Pièce d'identité						
3 derniers bulletins de salaire (régls en France)						
Contrat de travail/Attestation d'emploi						
2 derniers avis d'imposition sur le revenu	x			x	x	
K-bis, Carte professionnelle ou avis d'inscription au répertoire des métiers						
2 derniers bilans et comptes de résultats			x			
Allocations diverses	x		x	x	x	
Pensions et ordonnance des pensions allouées par décision de justice	x	x	x	x	X	
Dernier décompte de(s) caisse(s) de retraite	x		x			
Carte d'Etudiant/Bourse d'Etat						
Attestation d'Assurance						

L'ensemble de ces éléments permet au Souscripteur de juger le risque et de l'accepter ou de le refuser.

Le dossier de location est tenu à la disposition de l'Assureur, lequel se réserve le droit de tout contrôle à postériori.
Par ailleurs, le contrat de location doit être conforme aux textes de loi en vigueur et signé, conformément et solidairement par les époux.

ARTICLE 6 – EFFETS DU CONTRAT – LOCATAIRE EN PLACE AVANT LA PRISE D'EFFET DU CONTRAT

Les garanties prennent effet à compter du premier jour du mois suivant la date de souscription du contrat d'assurance.
Pour les locataires en place depuis six mois ou plus à la date d'effet du contrat, sans incident de paiement, la solvabilité est considérée comme automatiquement acquise. Les garanties prennent effet à la date d'effet du bail, sans période probatoire.
Pour les locataires en place à la date d'effet du contrat d'assurance depuis moins de six mois, les garanties ne s'appliqueront qu'à l'expiration d'une période probatoire de trois mois consécutifs. Il faut que le locataire soit à jour de ses loyers et charges au moment de la souscription et qu'il règle régulièrement ses loyers pendant trois mois consécutifs.

Toutefois, les garanties ne couvriront pas les locataires qui n'ont pas acquitté la totalité du quittancement émis au jour de la souscription du contrat d'assurance (dépôt de garantie, loyers, charge ou arriérés de charges..) ou qui ont fait l'objet d'incidents de paiement ou de litige de quelque nature que ce soit avec le propriétaire dans les six derniers mois précédant la date d'effet du contrat d'assurance. Ces locataires, exclus de l'assurance, devront être nominativement désignés par le Souscripteur auprès de l'Assureur.

En cas de sinistre, le Souscripteur doit être en mesure de communiquer à l'Assureur un dossier simplifié de renseignements sur le locataire.

Ce dossier doit notamment comprendre :

- une fiche de renseignements sur le locataire précisant notamment son état civil, son employeur au jour de l'adhésion, si possible les coordonnées bancaires),
- une attestation d'assurance multirisque ou conforme aux obligations légales,
- les bulletins de salaires (ou photocopies) du ou des trois derniers mois précédant la prise d'effet du contrat de location ou, à défaut, une déclaration de revenus. Il peut être dérogé à cette exigence à la condition que l'administrateur de biens justifie en cas de sinistre que le locataire payait régulièrement ses loyers durant les douze mois précédant le mois de survenance dudit sinistre,
- le bail contenant une clause résolutoire de plein droit pour défaut de paiement du terme convenu.

ARTICLE 7 – MANDATS

De même, l'assuré ou le Souscripteur devra mandater l'Assureur, aux fins d'exercer en son nom, à compter de la déclaration de sinistre et pendant la durée de garantie, toute action qu'il tient du contrat de location et ce devant toute juridiction.

GARANTIE DES LOYERS, CHARGES ET TAXES IMPAYES

ARTICLE 8 – DEFINITION ET CONDITIONS DE LA GARANTIE

Suivant stipulation aux Dispositions Particulières, l'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait du non-paiement des loyers, charges et taxes prévus au bail ou suivant les usages locaux ou qui s'y ajouteraient en fonction d'une réglementation nouvelle correspondant à la location des locaux.

Conditions ;

- les actions doivent résulter de l'application des règles de droit et ne doivent pas être prescrites
- l'origine du litige doit être postérieure à la date d'effet de la garantie
- le litige doit être déclaré antérieurement à la date de résiliation du contrat et en tout état de cause avant d'engager une procédure

Les pertes pécuniaires se composent :

- du quittancement émis loyers et charges récupérables ou provisions sur charges (prévues notamment à l'article 7 de la Loi du 06 juillet 1989 et aux décrets du 9 novembre 1982 et 30 décembre 1982) et taxes y afférentes, après déduction d'éventuels acomptes versés par le locataire défaillant ainsi que la franchise stipulée aux conditions particulières,
- des frais de contentieux suivants : constats d'huissiers, frais et honoraires de tout auxiliaire de justice sauf avocat (du ressort exclusif de l'Assureur),

- des frais de procédure d'expulsion lorsque celle-ci a lieu pendant la durée de la garantie et à l'exclusion des frais de garde-meubles
- de la période d'inoccupation consécutive à un préavis réduit, dès lors que celui-ci entre bien dans le cadre de l'article 15-I de la Loi du 06 juillet 1989, dans la limite de deux mois de loyers dès lors que l'Assuré pourra justifier que tous les moyens ont été mis en œuvre pour assurer la relocation des lieux dans les plus courts délais.

Si besoin et sur demande, l'assuré peut obtenir l'assistance d'un enquêteur du réseau de l'Assureur.

ARTICLE 9 – DUREE ET LIMITE DE LA GARANTIE

L'Assureur s'engage à rembourser à l'Assuré la totalité des pertes pécuniaires définies à l'article précédent à compter du premier terme impayé et pendant une durée maximale de 18 mois.

Cependant, les indemnités cesseront :

- immédiatement après que les lieux loués ne seront plus occupés à la suite d'expulsion du locataire ou pour tout autre motif,
- en cas d'abandon du domicile entraînant la résolution de plein droit du contrat de location conformément à l'article 14 de la Loi du 06 juillet 1989 et, ce à défaut de personnes occupant le lieux et remplissant les conditions prévues au-dit article,
- immédiatement dès repossession et/ou relocation des lieux,
- immédiatement après décision judiciaire prononçant la résiliation du bail,
- à compter du jour où l'assuré a été remboursé intégralement de sa créance en principal, frais et intérêts,
- en cas de décès du locataire, lorsque celui-ci entraînera de plein droit la résolution du contrat de location, telle qu'elle est prévue, notamment à l'article 14 de la Loi du 06 juillet 1989, dans la limite maximale de trois termes mensuels de loyers et charges au-delà du décès sans que cette indemnité puisse se cumuler avec les conséquences d'éventuelles détériorations immobilières constatées ensuite.

La garantie, sauf stipulation contraire, est limitée à **41 400 € maximum** par sinistre, notre engagement maximum étant de 152 449 € par année d'assurance.

ARTICLE 10 – OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR

L'assuré Souscripteur devra dans tous les cas respecter la procédure suivante :

1° Règlement des loyers et charges :

Les loyers et charges doivent être réglés par le locataire mensuellement ou trimestriellement à terme à échoir et au plus tard dans les cinq jours qui suivent l'échéance au bail (loyers portables et non quérables).

2° Phase précontentieuse – lettre recommandée

A défaut de paiement au plus tard dans les trente-cinq jours qui suivent le premier terme impayé, le Souscripteur ou l'Assuré signifie, à ses frais, au locataire par lettre recommandée (avec accusé réception) sommation de payer, sous huitaine, visant le bénéfice de la clause résolutoire insérée au bail.

3° Phase contentieuse :

Dans les quarante-cinq jours du premier terme impayé, le Souscripteur ou l'Assuré requiert Ministère d'huissier à l'effet de délivrer commandement de payer si possible à personne (conforme à l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986 visant le bénéfice de la clause résolutoire et les dispositions de l'article 819 du Code de Procédure Civile). Si dans les vingt jours suivant cette demande, le commandement de payer n'a pas été délivré, le Souscripteur ou l'Assuré en informe l'Assureur.

4° Phase judiciaire :

A défaut de règlement par le locataire dans les délais impartis, notamment à l'expiration du délai légal de 2 mois après la délivrance du commandement de payer, le Souscripteur ou l'Assuré, transmet immédiatement le dossier de sinistre complet à l'assureur sauf si un accord amiable mettant fin au litige est conclu entre le locataire défaillant et l'assuré ou le Souscripteur.

Il est précisé que conformément à clause résolutoire du commandement de payer, les démarches de l'Assureur ne pourront être entreprises qu'à compter de l'expiration du délai légal de 2 mois après la délivrance dudit commandement.

ARTICLE 11 – SINISTRE

La mission de l'assuré cessera dès la transmission à l'Assureur du dossier complet de sinistre, au-delà des phases 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 10 ci-dessus.

Après transmission du dossier de sinistre, l'Assuré ou le Souscripteur ne pourra transiger avec le locataire défaillant qu'avec l'accord préalable de l'Assureur ; à défaut l'Assuré perdra le bénéfice de la garantie.

Toutefois, le Souscripteur s'engage à aviser l'Assureur du non-paiement des termes suivants par production, dans les 15 jours, après l'échéance de chaque terme, d'un relevé de compte détaillé. Cette disposition prend fin soit par apurement de compte, soit par expiration de la garantie (Article 8).

L'assuré Souscripteur s'engage également à aviser l'Assureur de tout règlement qui aurait été fait entre ses mains postérieurement à la transmission du dossier complet de sinistre à l'Assureur.

Le dossier de sinistre comprendra :

- la déclaration de sinistre et le décompte des sommes dues,
- les documents prévus à l'article 5 pour les nouveaux locataires après la prise d'effet du contrat,
- les documents prévus à l'article 6 pour les locataires déjà en place à la prise d'effet du contrat,
- la lettre recommandée de mise en demeure avec AR,
- les correspondances échangées,
- les relevés de compte détaillés des sommes dues par le locataire au jour de l'envoi du dossier de sinistre,
- le second original du commandement resté infructueux,
- la copie du dossier complet d'entrée dans les lieux,
- la nouvelle adresse du locataire, si celui-ci a quitté les lieux (si possible),

L'Assureur se réserve le droit de réclamer au Souscripteur tous justificatifs supplémentaires en sa possession et utiles à l'instruction du dossier.

L'Assuré ne peut prétendre à indemnité que pour autant qu'il ait respecté la réglementation en matière de contrat de louage en vigueur au moment de la prise d'effet du contrat de location.

L'Assureur ne peut se prévaloir des modifications résultant de nouvelles dispositions législatives ou réglementaires pour refuser le sinistre. Sera considéré comme un seul et même sinistre le dossier entraînant une prise en charge ininterrompue de l'Assureur.

Faute par l'assuré Souscripteur de se conformer aux dispositions des Articles 10 et 11 ci-dessus, sauf cas fortuit ou de force majeure, l'Assureur peut lui-même réclamer une indemnité proportionnée au préjudice que ce manquement peut lui causer.

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS DE L'ASSUREUR

1° Paiement des indemnités :

L'indemnité sera versée à l'Assuré et pour autant que celle-ci soit supérieure à la somme de 152,45 € (franchise relative).

a) Premier règlement au 4ème mois à compter de la délivrance du commandement de payer :

Le premier règlement comprendra notamment les frais du commandement prévu à l'article 10, 3° des présentes Conventions Spéciales et il interviendra déduction faite :

- de tous acomptes que le locataire pourrait verser directement entre les mains de l'Assuré sans que ce dernier soit tenu de les reverser à l'Assureur,
- du dépôt de garantie disponible sur justificatifs produits par l'Assuré, après le départ du locataire.
- de la franchise contractuelle.

b) Règlements suivants :

L'Assureur s'engage ensuite à indemniser l'Assuré chaque trimestre à terme échu.

L'Assuré adressera ensuite mensuellement un listage intitulé « locataire en impayé » reprenant par locataire défaillant les acomptes reçus. Dans le cas où le locataire viendrait à verser entre les mains de l'Assuré toutes sommes déjà versées par l'Assureur dans le cadre de l'indemnité contractuelle, celles-ci seraient immédiatement restituées à l'Assureur.

2° Résiliation du bail et expulsion du locataire

Dès réception du dossier de sinistre, l'Assureur prendra toutes les dispositions en vue d'obtenir la résiliation du bail et dans la mesure du possible l'expulsion du locataire (avec obtention de la grosse exécutoire, demande d'intervention de la force publique et à défaut la prise à partie du Préfet devant le tribunal administratif) pendant la durée de l'indemnisation prévue aux Dispositions Particulières, sans que l'Assureur puisse être tenu pour responsable des moyens mis en œuvre et des résultats obtenus.

ARTICLE 13 – FRANCHISE

La garantie de l'Assureur n'intervient qu'après épuisement du dépôt de garantie.

S'il n'y a pas de dépôt de garantie, la franchise sera égale à un mois de loyers.

En cas de sinistre simultané (loyers impayés et détériorations immobilières) par un même locataire, le montant du dépôt de garantie ne sera déduit qu'une seule fois.

ARTICLE 14 – EXCLUSIONS SPECIFIQUES A LA GARANTIE DES LOYERS IMPAYES

Outre les exclusions prévues à l'article 27 des Dispositions Communes, les évènements suivants ne sont pas garantis :

- Le non-paiement des loyers par un locataire qui ne serait pas à jour de ses loyers au moment de la date de prise d'effet du contrat,
- Le non-paiement des loyers par un locataire qui bénéficierait d'un dispositif 1% logement,
- Le non-paiement des loyers par un locataire qui présenterait une saisie arrêt sur salaire de quelque nature qu'elle soit au moment de la date de prise d'effet du contrat,
- Le non-paiement des loyers 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 de son non-respect ou du non-respect par le propriétaire, des obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire,

- Les lots pour lesquels l'Assuré ne serait pas titulaire d'un titre de propriété,
- Les sinistres en cas de non-paiement des loyers par le locataire en raison d'une action concertée d'un ou plusieurs locataires occupant le même ensemble immobilier,
- Le non-paiement des loyers si le bien est impropre à sa destination.

GARANTIE DES DETECTIONS IMMOBILIERES

ARTICLE 15 – DEFINITION DE LA GARANTIE

L'Assureur s'engage à prendre en charge le montant des dommages matériels et immatériels constatés au départ du locataire ou de ses co-obligés et résultant de son fait à savoir :

1° des frais de réparation consécutifs à toutes dégradations, destructions, perpétrées par le locataire, pour les biens faisant l'objet de l'engagement de location et pour les équipements désignés dans le bail dont le preneur a la jouissance exclusive,

2° des dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion,

3° des frais et honoraires de l'Expert qui pourrait éventuellement être missionné,

4° de la perte pécuniaire consécutive au temps matériellement nécessaire, à dire d'expert, à la remise en état des locaux.

ARTICLE 16 – LIMITE DE GARANTIE

La garantie de l'Assureur ne pourra entraîner une indemnité supérieure à 3 000 € par sinistre concernant les dommages matériels. Notre engagement maximum est de 20 000 € par sinistre pour l'ensemble des garanties et de 152.449 € par année d'assurance.

ARTICLE 17 – FRANCHISE

La garantie de l'Assureur n'intervient qu'après épuisement du dépôt de garantie.

S'il n'y a pas de dépôt de garantie, la franchise sera égale à un mois de loyers.

En cas de sinistre simultané (loyers impayés et détériorations immobilières) par un même locataire, le montant du dépôt de garantie ne sera déduit qu'une seule fois.

ARTICLE 18 – OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR

1° Etat des lieux de sortie :

A la remise des clés, le Souscripteur établira contradictoirement avec le locataire un état des lieux de sortie.

En cas de refus, le Souscripteur effectuera une mise en demeure, selon les dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 23 décembre 1986.

Huit jours après cette mise en demeure restée sans effet, le Souscripteur requerra Ministère d'Huissier afin d'établir l'état des lieux. Le locataire sera dûment appelé.

En cas de départ furtif du locataire et si sa nouvelle adresse est inconnue, le Souscripteur requerra immédiatement Ministère d'Huissier afin d'établir l'état des lieux de sortie.

2° En cas de détériorations immobilières :

Si, à l'occasion de l'établissement de l'état des lieux, le Souscripteur constate des dégradations ou des destructions perpétrées par le locataire, il devra respecter la procédure suivante :

A) Lettre recommandée :

Le Souscripteur sommera (sauf départ furtif du locataire sans laisser d'adresse) dans le délai de huit jours, par lettre recommandée (avec accusé de réception), le locataire de régler le montant des réparations telles que déterminées par devis établi par une Entreprise choisie par le Souscripteur.

B) Phase contentieuse :

Au plus tard dans les quinze jours de l'envoi de la lettre recommandée, si le locataire n'a pas réglé les réparations nécessaires à la remise en état des lieux, le Souscripteur requiert Ministère d'Huissier, (sauf départ furtif du locataire sans laisser d'adresse), à l'effet de délivrer sommation de payer dans le délai de 48 heures.

ARTICLE 19 – SINISTRE

A défaut de règlement par le locataire dans les délais impartis au terme de la sommation de payer par huissier, le Souscripteur transmet immédiatement à l'Assureur le dossier de sinistre complet, sauf si un accord amiable écrit a été conclu entre le locataire et le Souscripteur.

Le dossier de sinistre complet comprendra les documents suivants :

DOSSIER DE SINISTRE

- Déclaration de sinistre,
- Les documents prévus à l'article 5 pour les nouveaux locataires après la prise d'effet du contrat,
- Les documents prévus à l'article 6 pour les locataires déjà en place à la prise d'effet du contrat,
- La copie de l'état des lieux d'entrée,
- La copie de l'état des lieux de sortie,
- Les correspondances échangées,
- La copie de la sommation par lettre recommandée adressée au locataire avec photocopie du récépissé,
- Le relevé détaillé des sommes dues par le locataire pour la remise en état des lieux,
- Le devis effectué par l'Entreprise choisie par le Souscripteur avec délais d'exécution ou facture de l'entreprise si les travaux de remise en état ont été, vue l'urgence, réalisés à frais avancés à la charge de qui il appartiendra,
- Le second original de la sommation de payer par Huissier,
- La copie du contrat de location,
- La nouvelle adresse du locataire (si possible),
- L'adresse de l'employeur actuel, si possible,
- La copie de l'Attestation d'Assurance Multirisque Habitation souscrite par le locataire et copie de la lettre de mise en cause adressée à la Compagnie (si le sinistre entre totalement ou partiellement dans les garanties concédées),
- L'éventuel accord amiable intervenu, sous condition suspensive de l'accord de l'Assureur entre le locataire et le Souscripteur.

Il appartiendra à l'Assureur au reçu de la déclaration de notifier dans le mois, au Souscripteur s'il entend missionner à ses frais, un Expert avant ou après toute exécution de travaux.

Faute par le Souscripteur de se conformer aux dispositions des Articles 18 et 19, sauf cas fortuit ou de force majeure, l'Assureur peut lui réclamer une indemnité proportionnée au préjudice que ce manquement peut lui causer.

ARTICLE 20 – OBLIGATIONS DE L'ASSUREUR

L'Assureur s'engage à indemniser l'Assuré :

1° Dans la limite de la garantie fixée aux Dispositions Particulières, vétusté déduite calculée sur la base de 6 % l'an avec maximum de 50 % et appliquée à partir de la date de construction ou de réfection du lot locatif concerné. L'Assureur verse à l'Assuré au plus tard dans les quinze jours suivant la réception du dossier complet de sinistre et selon les trois cas ci-après :

- **Avance sur travaux** : 35 % du montant hors taxes du devis accepté par l'Assureur et uniquement dans le cas où l'Entrepreneur le demande
- **Travaux exécutés par l'entreprise et réceptionnés** : solde dû par l'Assureur
- **Travaux exécutés par le propriétaire** : solde dû par l'Assureur sur le montant des factures acquittées, des matériaux et fournitures nécessaires à la remise en état

2° Au terme du délai de trois mois suivant l'état des lieux de sortie, le Souscripteur transmet à l'Assureur un état des dépenses comprenant :

- Le montant du coût des travaux TTC,
- Le montant du préjudice réel subi par inoccupation des locaux,
- Le montant des frais d'Huissier, à l'exclusion de la quote-part des frais d'état des lieux à la charge du propriétaire (article 21 de la loi du 22 juin 1982).

Déduction faite :

- Des acomptes versés par l'Assureur pour le compte des Entreprises,
- De tous les acomptes que le locataire pourrait verser directement entre les mains de l'Assuré, sans que ce dernier soit tenu de les reverser à l'Assureur,
- Du dépôt de garantie disponible (sur justificatifs produits par l'Assuré) ou de la franchise (Article 19).

L'Assureur versera à l'Assuré, dans les huit jours suivant réception de cet état, le montant du solde dû.

ARTICLE 21 – DEFINITION DE LA GARANTIE

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait de l'absence de perception de loyers, charges et taxes, résultant de la non-relocation des locaux vides de meubles et d'occupants, après le départ du locataire.

ARTICLE 22 – LIMITE ET CONDITIONS DE GARANTIE

En aucun cas, la garantie de l'Assureur ne pourra entraîner une indemnité supérieure à 3 mois de loyers (franchise déduite) par sinistre dans la limite de 7 500 € avec un engagement maximum de 152.449 € par année d'assurance.

CONDITIONS

- L'absence de locataire est survenue et déclarée pendant la période de validité de la garantie.
- Le logement ne nécessite pas de travaux de remise en état le rendant impropre à la location.
- Le propriétaire ou son mandataire doit faire procéder – dans les meilleurs délais – à la remise en état des locaux et notamment à la réparation des dégradations figurant sur l'état des lieux établi à la sortie du locataire précédent. Dans ce cas, la mise en jeu de la garantie « vacance locative » sera différée du temps nécessaire à l'exécution des réparations ou de la remise à niveau des prestations d'origine.
- Le logement a été loué au moins 6 mois entre 2 périodes de vacance locative

IMPORTANT : Pour les logements loués à des étudiants, la garantie n'est pas acquise au cours des mois de juillet et août de chaque année.

ARTICLE 23 – FRANCHISE

A l'occasion de chaque sinistre et quel qu'en soit le montant, l'Assuré conservera à sa charge une franchise égale à :

- un mois de loyer hors charges et taxes comprises, sur la base du loyer figurant au contrat de bail pour un bail conclu à compter du 10 février 2008 inclus ;
- deux mois de loyer, charges et taxes comprise, sur la base du loyer figurant au contrat de bail, pour un bail conclu avant le 10 février 2008.

Il sera fait exception à cette règle lorsque le dépôt de garantie aura été retenu au titre des garanties loyers, charges et taxes impayés et frais de nettoyage et d'entretien.

ARTICLE 24 – OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR

Dès la réception de la lettre de congé du locataire ou le constat de son départ, le Souscripteur s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la relocation : annonces dans la presse, sur Internet, ... et à en justifier.

A la remise des clés, le Souscripteur établira contradictoirement avec le locataire un état des lieux de sortie.

En cas de refus, le Souscripteur effectuera une mise en demeure, selon les dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 23 décembre 1986. Huit jours après cette mise en demeure restée sans effet, le Souscripteur requerra Ministère d'Huissier afin d'établir l'état des lieux. Le locataire sera dûment appelé.

En cas de départ furtif du locataire et si sa nouvelle adresse est inconnue, le Souscripteur requerra immédiatement Ministère d'Huissier afin d'établir l'état des lieux de sortie.

ARTICLE 25 – SINISTRE

Le dossier sinistre comprendra :

- Déclaration de sinistre,
- Les documents prévus à l'article 5 pour les nouveaux locataires après la prise d'effet du contrat,
- Les documents prévus à l'article 6 pour les locataires déjà en place à la prise d'effet du contrat,
- La copie du bail, de l'état des lieux de sortie contradictoire ou établi par huissier du précédent locataire,
- La copie de la lettre de congé du Locataire, s'il n'est pas parti furtivement,
- Le justificatif de l'achèvement de travaux, si des travaux ont été nécessaires à la relocation,
- Les preuves de la recherche active d'un nouveau locataire,
- Si les locaux sont reloués, la copie du bail du nouveau locataire,
- Le dernier quittancement du locataire sortant.

Faute par le Souscripteur de se conformer aux dispositions des Articles 27 et 28 ci-dessus, sauf cas fortuit ou de force majeure, l'Assureur peut lui réclamer une indemnité proportionnée au préjudice que ce manquement peut lui causer.

ARTICLE 26 – OBLIGATIONS DE L'ASSUREUR

L'Assureur s'engage à indemniser l'Assuré dans le mois suivant la réception du dossier sinistre complet.

DISPOSITIONS COMMUNES

ARTICLE 27 – EXCLUSIONS

Outre les exclusions prévues aux Dispositions Générales, les présentes Conventions Spéciales ne garantissent pas :

- Les frais de garde-meubles,
- Les locations saisonnières,
- Les locations à caractère commercial,
- Les pertes financières subies par le propriétaire résultant du non-versement ou de la non-restitution des fonds, effets ou valeurs reçus par le Souscripteur, ses collaborateurs ou ses préposés,
- Le non-paiement des loyers, charges et taxes y afférents, consécutif à des dispositions d'ordre général prises par une assemblée ou un organisme représentant les locataires,
- Le non-paiement des loyers et charges lorsque ce non-paiement est la conséquence d'une grève généralisée sur un département ou sur l'ensemble du territoire national,
- Les dommages couverts par la police d'assurance du locataire, propriétaire ou syndicat des copropriétaires et loyers impayés consécutifs,
- Les dommages couverts par la police d'assurance du locataire, propriétaire ou syndicat des copropriétaires et loyers impayés causés par la transformation des locaux autorisée ou effectuée par le propriétaire,
- Les dommages matériels consécutifs à un vol,
- Les dommages matériels causés au mobilier (s'applique aussi pour les locations en meublé),
- Les dommages aux espaces verts,
- L'usure normale des biens immobiliers et embellissements,
- La vétusté, le défaut d'entretien,
- Les dommages résultant d'actions concertées ou non, de terrorisme, d'attentat, de sabotage ou de vandalisme,
- Enfin, sont exclus les immeubles en état insalubre ou en péril selon le Code de la Construction et de l'Habitation.

Le contrat ne s'applique pas :

- aux baux ruraux,
- aux baux professionnels,
- aux baux verbaux,
- aux baux précaires,
- aux résidences secondaires,
- aux baux soumis à la loi de 1948,
- aux baux portant sur des locaux de type HLM,
- aux baux portant sur des locaux sous-loués,

- aux logements accordés à des personnes morales pour y loger des personnes physiques dans le cadre de leur activité sociale,
- aux logements de fonction,
- aux lots pour lesquels le locataire serait le conjoint, le concubin, un ascendant, un descendant ou un collatéral du propriétaire bailleur,
- aux lots loués au personnel d'ambassades, de consulats et aux diplomates en général.

ARTICLE 28 – PAIEMENT DES PRIMES

a) Primes provisionnelles

Les primes dont le taux est déterminé aux Dispositions Particulières du contrat doivent parvenir à l'Assureur à chaque échéance, à l'initiative du Souscripteur qui calcule leur montant à partir des loyers, charges et taxes annuels ou semestriels, selon le fractionnement choisi.

b) Primes révisionnelles :

Au plus tard dans les 10 jours suivant la reddition annuelle des comptes de gestion, les soldes des primes dues au titre des révisions des loyers et charges sera transmis à l'Assureur.

Le taux de prime (TTC) est fonction des garanties choisies par le contractant lors de la souscription. Ce taux de prime est indiqué aux Dispositions Particulières du contrat.

ARTICLE 29 – FRACTIONNEMENT DE LA PRIME

Il est précisé que le paiement trimestriel de la prime n'entraînera pas de majoration du taux de celle-ci.

ARTICLE 30 - SANCTIONS

Le Souscripteur doit, sous peine des sanctions énoncées ci-dessous déclarer les éléments du fichier (Article 31 ci-dessus) complètement et dans les délais indiqués et transférer les primes dans les délais prévus.

Lorsque les erreurs ou omissions auront par leur nature, leur importance ou leur répétition un caractère frauduleux, l'Assureur sera en droit de réclamer le montant des sinistres payés.

A défaut de fourniture dans les délais prescrits des déclarations et transferts prévus à l'Article 28, l'Assureur peut mettre en demeure le Souscripteur par lettre recommandée de satisfaire à ses obligations dans les 10 jours.

Si les primes n'ont pas été payées, l'Assureur peut suspendre les garanties du contrat, puis résilier celle-ci ou en poursuivre l'exécution en justice dans les conditions prévues à l'article L 113-3 du Code des Assurances.