



# Guide d'utilisation des garanties SADA

Loyers impayés et détériorations  
immobilières

Mai 2021

**ODEALIM**  
BRUN & JCD



**fapil**

Fédération  
des Associations  
et des Acteurs  
pour la Promotion  
et l'Insertion par  
le Logement

# Préambule

Ce guide d'utilisation a été élaboré par la Fapil et par le cabinet de courtage Odealim- Brun et JCD dans le cadre de l'accord-cadre SADA portant sur les impayés de loyers et les détériorations immobilières.

Destiné aux AIVS®, il vise à expliciter pas à pas, les garanties comprises dans l'accord-cadre et comment les mobiliser dans la pratique.

Les documents utiles au bon fonctionnement de l'accord-cadre sont présentés en annexes du présent guide.

L'ensemble des documents sont à retrouver dans l'Espace Adhérent du site internet de la Fapil.

Attention : les éléments précisés dans ce guide (notamment points de procédure, tarification) sont susceptibles d'évoluer au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

# Sommaire du guide

<b>1) Un accord cadre négocié par la Fapil pour les AIVS®</b>	<b>4</b>
A. Un accord-cadre mutualisé à l'échelle du réseau AIVS®	4
B. Qui fait quoi ?	5
<b>2) Comment lire et mobiliser l'accord-cadre ?</b>	<b>6</b>
A. Définition de l'accord-cadre	6
B. Comment le mobiliser ?	6
C. Comment le lire ?	7
<b>3) Quelles sont les garanties proposées ?</b>	<b>9</b>
A. La protection juridique	9
B. Les loyers impayés	9
C. Les détériorations immobilières	10
D. Les détériorations immobilières « complément Visale »	11
E. Tableau récapitulatif des garanties au 01.01.2021	12
<b>4) J'assure de nouveaux lots</b>	<b>13</b>
A. Nature du propriétaire	13
B. Paiement des primes	13
C. Procédure à suivre pour assurer de nouveaux lots	14
<b>5) Je déclare mon parc et je paye les primes pour le compte des propriétaires</b>	<b>15</b>
A. Récapitulatif des taux de cotisations au 01.01.2021	15
B. Paiement des primes	16
<b>6) Le locataire a un incident de paiement</b>	<b>19</b>
<b>5) Je déclare un sinistre impayés de loyers</b>	<b>20</b>
A. Quand déclarer un sinistre impayés de loyers ?	20
B. Quelle procédure suivre ?	20
C. Je réalise le suivi des impayés de loyers	21
D. Je réalise le suivi des indemnisations	22
<b>5) Je déclare un sinistre détériorations immobilières</b>	<b>23</b>
A. Quelle procédure suivre ?	23
B. Cas particulier pour la garantie détériorations immobilières complémentaires à la garantie Visale	24
<b>6) Contacts utiles</b>	<b>25</b>
<b>7) Table des annexes</b>	<b>26</b>

# Un accord-cadre négocié par la Fapil pour les AIVS®

## A. Un accord-cadre mutualisé à l'échelle du réseau AIVS®

En 2016, la Fapil a négocié un accord-cadre avec l'assureur SADA portant sur la prise en charge des impayés de loyers et des dégradations immobilières.

Si l'assureur SADA proposait déjà ce type de contrat aux administrateurs de biens classiques, **les conditions ont été négociées spécifiquement pour le réseau AIVS®**. Ainsi, les critères d'éligibilité des locataires sont conciliables avec les situations des ménages en difficulté d'accès au logement et les procédures ont été adaptées pour favoriser un traitement amiable de l'impayé de loyers tout en préservant les intérêts des propriétaires.

**Cet accord-cadre offre ainsi des garanties aux bailleurs tout en préservant la vocation sociale des organismes.**

La Fapil a souhaité que cet accord-cadre soit mutualisé à l'échelle du réseau AIVS® : ainsi, **l'ensemble des organismes proposent les mêmes garanties à leurs propriétaires, avec les mêmes conditions tarifaires et les mêmes modalités de fonctionnement**, quelle que soit la situation géographique du bien loué ou la sinistralité constatée.

**Cette mutualisation permet un dialogue continu avec l'assureur pour veiller à l'amélioration de l'accord-cadre et accompagner les AIVS® dans l'appropriation et l'utilisation de cet outil (documents communs, animation de sessions de formation,...).**

### Au 31.12.2020:

- 30 AIVS® (63 % des AIVS®) utilisent le contrat GLI global, 2516 lots assurés
- 21 AIVS® (44% des AIVS®) utilisent le contrat complémentaire à la garantie Visale, 456 lots assurés

## B. Qui fait quoi ?

### La Fapil

- Négocie et co-anime le partenariat en lien avec le cabinet de courtage Odealim- Brun et JCD (sessions de formation, création d'outils, suivi des AIVS® le cas échéant....)
- Elle n'intervient pas dans la gestion quotidienne des sinistres
- Elle n'a pas de lien direct avec l'assureur SADA

### Le cabinet de courtage Odealim- Brun et JCD

- Est l'intermédiaire entre la Fapil et l'assureur SADA pour la négociation de l'accord-cadre et son animation
- Assure la gestion en direct des sinistres pour le compte de l'assureur SADA et est le seul interlocuteur de la Fapil et des AIVS®

### Les AIVS®

- Sont signataires de l'accord-cadre et proposent les garanties aux propriétaires
- Mettent les lots en souscription pour le compte du propriétaire et assurent la gestion comptable du contrat
- Réalisent les déclarations de sinistres, mettent en œuvre une gestion locative adaptée et le suivi contentieux le cas échéant
- Sont les seules interlocutrices des propriétaires et des locataires

### L'assureur SADA

- Est signataire de l'accord-cadre
- Prend en charge financièrement les sinistres
- Contrôle l'activité du cabinet de courtage Brun et JCD

# Comment lire et mobiliser l'accord-cadre ?

## A. Définition de l'accord-cadre

L'accord-cadre est un ensemble de garanties pouvant être mobilisées par chaque AIVS®, indépendamment des unes des autres, en fonction des besoins exprimés par chaque propriétaire confiant son bien en gestion :

- La garantie impayés de loyers et protection juridique
- La garantie impayés de loyers, protection juridique et détériorations immobilières
- La garantie détériorations immobilières complémentaire à la garantie Visale<sup>1</sup>

## B. Comment le mobiliser ?

Toutes les AIVS® peuvent utiliser l'accord-cadre proposé par l'assureur SADA. Il faut pour cela impérativement en informer la Fapil (agnes.damothe@fapil.fr) qui favorisera la mise en lien entre l'AIVS® et le cabinet de courtage Odealim- Brun et JCD pour la mise en route de l'accord-cadre.

Chaque AIVS® signe l'accord-cadre en son nom (cf. annexe 2) qui l'engage contractuellement avec l'assureur SADA et lui permet de l'alimenter en fonction des souscriptions des propriétaires.

### Point de vigilance

- Si l'AIVS® perd son label AIVS® : l'assurance prend fin à la date de perte du label AIVS® notifié par la Fapil
- Si l'AIVS® perd le mandat de gestion : l'assurance prend fin à la date de résiliation du mandat de gestion

Dans tous les cas, il n'y aura pas de continuité de prise en charge des sinistres en cours : l'indemnisation s'arrête à la date de fin du mandat de gestion ou à date de perte du label AIVS®. Il est important d'en informer les propriétaires dans le cadre de votre devoir de conseil et d'information.

<sup>1</sup> Attention : il peut perdurer des lots assurés pour les détériorations immobilières en première ligne (sans la garantie Visale) pour les baux ayant pris effet avant le 1<sup>er</sup> février 2019. Depuis cette date, la garantie détériorations immobilières peut être souscrite pour de nouveaux lots uniquement en complément de la garantie Visale.

## C. Comment le lire ?

Chaque garantie proposée dans l'accord-cadre comporte des conditions générales et des dispositions particulières. Ce sont ces dernières qui ont fait l'objet de négociations entre l'assureur SADA et la Fapil pour pouvoir les adapter aux pratiques des adhérents et lever notamment les conditions d'éligibilité des locataires.

**Les conditions particulières prévalent toujours sur les conditions générales.**

### *Où retrouver les conditions générales de l'accord-cadre ?*

Les conditions générales sont à consulter en annexe 1 du présent document.

#### Point de vigilance

Les conditions générales peuvent évoluer dans le temps. Il faut donc être attentif à leur date de publication (à consulter sur la 4<sup>ème</sup> page de couverture des conditions générales).

En effet, chaque AIVS® doit se référer aux conditions générales en vigueur au moment de la mise en route de l'accord-cadre (date de signature) et non à la date de survenance du sinistre.

- Mise en route de l'accord-cadre avant 2017 : les conditions générales de référence sont celles éditées en 2014 (cf. annexe 1 du présent document).
- Mise en route de l'accord-cadre entre 2017 et 2019 : les conditions générales de référence sont celles éditées en 2017.
- Mise en route de l'accord-cadre après 2020 : les conditions générales de référence sont celles éditées fin 2019.

En cas de doute, il convient de se rapprocher du cabinet de courtage Odealim- Brun et JCD.

### ***Où retrouver les conditions particulières de l'accord-cadre ?***

Les conditions particulières sont à retrouver dans l'accord-cadre signé par l'AIVS® au moment de la mise en route du partenariat (cf. annexe 2) dans les annexes au mandat de gestion (cf. annexe 4) qui peuvent servir de bulletin de souscription pour le propriétaire.

#### **Point de vigilance**

Les dispositions particulières sont susceptibles d'évoluer d'une année à l'autre. Les modifications sont notifiées par courrier rédigé et signé par l'assureur SADA (= avenant d'ordre).

Il convient donc de conserver l'ensemble des courriers pour se tenir à jour des évolutions apportées (cf. annexe 3).

**Les conditions générales ainsi que les conditions particulières doivent être transmises à vos propriétaires mandants au regard de votre devoir de conseil et d'information.**

# Quelles sont les garanties proposées ?

## A. La protection juridique

La protection juridique recouvre l'indemnisation des frais des auxiliaires de justice pour la défense ou les recours du propriétaire vis-à-vis de son locataire dans le cadre d'un litige qui découle du bail et qui n'est pas couvert par la garantie loyers impayés. Elle ne doit pas se confondre avec la prise en charge des frais de procédure dans le cadre d'une procédure d'expulsion pour impayés de loyers.

### Exemples :

- Le propriétaire doit lancer une procédure en résiliation de bail pour défaut d'assurance responsabilité civile du locative.
- Le locataire assigne le propriétaire car il conteste un décompte de sortie.

Elle est automatiquement proposée avec les autres garanties du contrat.

### Plafond de garantie= 3000 € / Seuil d'intervention = 400€

- Si le total des frais de procédure est inférieur à 400 € = la garantie ne peut pas être activée.
- Si le total des frais de procédure est égal ou supérieur à 400 € la garantie peut être activée pour la prise en charge des frais au 1er €)

## B. Les loyers impayés

Il s'agit de la garantie principale qui couvre le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait du non-paiement par le locataire, des loyers, charges et taxes prévues au bail de lots immobiliers dont le logement a été confié en gestion à une AIVS®.

Les provisions et régularisations de charges sont garanties à l'exclusion du non-paiement des régularisations d'eau supérieures à 400 €.

### Plafond de garantie: double limite de 25 000 € ou 36 mois de cautionnement

#### Exemples :

- J'ai un impayé sur un quittancement charges comprises de 500€, la garantie sera limitée à 18 000€ pour le sinistre déclaré sur ce lot ( $36 \times 500€ < 25\ 000€$ ).
- J'ai un impayé sur un quittancement charges comprises de 750€, la garantie sera limitée à 25 000€ ( $36 \times 750€ > 25\ 000€$ ).

La garantie prend aussi en charge **des frais de procédure engagés pour obtenir la condamnation au paiement du locataire débiteur et la récupération du logement par voie d'expulsion si nécessaire**. Les frais de procédure ne couvrent pas les frais de déménagement et de garde meuble.

**Plafond de prise en charge des procédures: 2 000 €**

Attention: les frais de procédures ne couvrent pas les frais de déménagement et de garde-meuble.

### C. Les détériorations immobilières

Cette garantie optionnelle **indemnise le propriétaire assuré des détériorations et destructions 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.

En l'absence d'état des lieux de sortie contradictoire, le propriétaire ou l'AIVS® fera établir dans un délai de 8 jours maximum, un constat par voie d'huissier. **Les frais de ce constat sont pris en charge au titre de la garantie à concurrence de 170 € maximum par sinistre.**

- **Plafond de la garantie: 3500 €**
- **Frais de constat par voie d'huissier : prise en charge à hauteur de 170 € max /sinistre**

A noter: dans tous les cas, l'assurance SADA n'interviendra qu'après épuisement du dépôt de garantie

#### Les exclusions :

- 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 (exemples : dégâts des eaux, incendie, bris de glace...)
- Le défaut d'entretien ou l'usure normale des biens immobiliers et embellissements (exemples : nettoyage et remise en peinture...)
- Les dommages causés aux biens mobiliers ;
- Les dommages causés aux piscines, saunas et jacuzzi... ;
- Les dommages causés aux 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 privés ;
- 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.

#### Point de vigilance

Cette garantie est utile lorsque le logement est récent et/ou remis à neuf régulièrement par le propriétaire bailleur.

Il est inutile de faire souscrire l'option pour un logement ancien qui n'a pas été rafraîchi dans les 10 ans, le taux de vétusté étant calculé contractuellement sur une base de 10 % par an depuis la dernière remise à neuf.

Il est important de bien faire comprendre à vos mandants les éléments couverts dans le cadre du contrat. Vous pouvez notamment vous appuyer sur le tableau récapitulatif présenté en annexe 5.

## D. Détériorations immobilières complémentaire de la garantie Visale

Il est possible de mobiliser la garantie SADA Détériorations Immobilières en complément de la garantie Visale.

Dans ce cas :

- La prise en charge est acquise seulement si je peux justifier que VISALE a fait une indemnisation à hauteur de son plafond de 2 mois de loyer pleins.
- La vétusté est applicable de la même façon que la garantie VISALE, à savoir 6% par an sans pouvoir dépasser 50%.

#### Point de vigilance

Cette garantie est mobilisable uniquement pour les lots après février 2019. En effet, les contrats de cautionnement Visale délivrés antérieurement n'intégraient pas la prise en charge des détériorations immobilières.

Dans ce cas, la garantie SADA intervient en « seconde ligne ».

## E. Tableau récapitulatif des garanties au 01.01.2021

Les montants de garanties et les franchises appliqués sont susceptibles d'évoluer au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

Tableau des garanties Loyers impayés avec option détériorations immobilières :

Garanties	Montant de garantie	Franchise
Protection juridique du propriétaire bailleur	3 000 € TTC maximum	Seuil d'intervention de 400€
Loyers impayés	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prise en charge des loyers impayés : Durée 36 mois, maximum de 25 000€ par sinistre et par lot</li> <li>Prise en charge des frais de procédures plafonnée à 2 000€ par sinistre et par lot</li> </ul>	Sans*
Détériorations immobilières	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 500 € par sinistre et par lot</li> </ul>	Sans*

\*Le locataire doit obligatoirement s'être acquitté du paiement du dépôt de garantie.

Tableau des garanties « Détériorations immobilières en complément de la garantie Visale »

Garanties	Montant de garantie	Franchise
Détériorations immobilières « complément Visale »	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 500 € par sinistre et par lot</li> </ul>	2 mois de loyer+ charges qui correspond à la prise en charge par la garantie Visale au titre des détériorations immobilières

Pour connaître la tarification appliquée à chaque garantie, se référer à la partie « Je déclare mon parc et je paye les primes pour le compte de mes propriétaires » du présent guide.

# J'assure de nouveaux lots

## A. Vérification de l'éligibilité du propriétaire et du locataire

### *Nature du propriétaire*

**Les garanties SADA peuvent être mobilisées** quelle que soit la nature du propriétaire (y compris collectivités, foncières...) à condition **qu'il existe un mandat de gestion qui lie le propriétaire et l'AIVS® et un bail 89 signé avec le locataire occupant** (exclusion de la location/sous location même avec l'existence d'un mandat de gestion).

### *Eligibilité du locataire*

**L'appréciation de la solvabilité est laissée libre à l'AIVS® mais le locataire doit impérativement s'être bien acquitté du dépôt de garantie.**

L'AIVS® applique donc les critères habituels de choix de la commission d'attribution que le propriétaire du logement soit assuré ou non.

Attention : dans le cadre d'une colocation, les baux consentis à plus de 3 locataires sont exclus (une étude dérogatoire peut-être néanmoins être réalisée à plus de 4 locataires sur demande).

### **Comment faire si le dépôt de garantie est versé tardivement ? (cas de la prise en charge du dépôt de garantie par le FSL)**

L'assureur estime que le dépôt de garantie est bien acquitté même si le versement est réalisé avec un décalage.

Si un sinistre intervient alors que le versement n'a pas encore été réalisé, l'AIVS® doit être en mesure de prouver l'accord de la commission FSL pour le versement du dépôt de garantie (ex: mail, courrier...).

## B. Procédure à suivre pour assurer de nouveaux lots

1. Je propose au propriétaire de souscrire avant la mise en place d'un nouveau locataire ou concomitamment à la prise d'effet du bail et dans un maximum des 2 premiers mois.
2. Idéalement, je fais signer au propriétaire l'annexe au mandat de gestion (cf. annexe 4) pour conserver une trace de son accord.

### Point de vigilance

L'assurance peut être souscrite avec un locataire en place depuis plus de 2 mois mais avec un délai de carence de 6 mois. Il faut donc privilégier la mise en assurance au moment de la prise d'effet d'un nouveau bail.

L'assurance peut également être souscrite avec un locataire ayant bénéficié d'une mutation au sein du parc AIVS®, s'il justifie de l'absence de contentieux auparavant.

# Je déclare mon parc et je paye les primes pour le compte de mes propriétaires

## A. Récapitulatif des taux de cotisations au 01.01.2021

Type de contrats proposés	Montant des cotisations
Contrat protection juridique/ impayés de loyer	<ul style="list-style-type: none"><li>• 3,90 % TTC du montant du quittancement (loyer + charges)</li><li>• Prime fixe annuelle de 30€ par an et par lot assuré</li></ul>
Contrat protection juridique/ impayés de loyer/ détériorations immobilières	<ul style="list-style-type: none"><li>• 4,90 % TTC du montant du quittancement (loyer + charges)</li><li>• Prime fixe annuelle de 30€ par an et par lot assuré</li></ul>
Contrat détériorations immobilières en complément de la garantie Visale	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1 % TTC du montant du quittancement (loyer + charges)</li><li>• Pas de prime fixe annuelle</li></ul> <p><u>Attention :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Il peut perdurer des contrats détériorations immobilières sans garantie Visale pour des baux ayant pris effet avant le 1er février 2019. Dans ce cas, le taux appelé est de 1,50% du montant du quittancement. Cette garantie peut continuer à être mobilisée jusqu'au départ du locataire.</i></li></ul>

## B. Paiement des primes

### *Paiement du % calculé sur le montant des loyers quittancés*

Le pourcentage calculé sur le montant des loyers quittancés (3.90% , 4.90 % ou 1% selon la formule choisie) doit être paramétré dans votre logiciel de gestion et vous permettre d'éditer un bordereau mensuel ou trimestriel comportant les informations suivantes :

Propriétaire	Locataire	Adresse du bien	Loyer	Charges	TOTAL	Taux	Cotisation
XXXXX	XXXXX	RUE DE LA MAIRIE	500€	50€	550€	3,90%	21,45 €
XXXXX	XXXXX	LE BOURG	800€	40€	840 €	3,90%	32,76 €
<b>TOTAL MOIS</b>			<b>1300€</b>	<b>90€</b>	<b>1390€</b>	-	<b>54,21€</b>

NB : si vous ne disposez pas encore de logiciel de gestion locative, vous pouvez tout à fait éditer ce tableau sur Excel manuellement.

- Le 1<sup>er</sup> trimestre est payable jusqu'au 30 avril
- Le 2<sup>ème</sup> trimestre est payable jusqu'au 31 juillet
- Le 3<sup>ème</sup> trimestre est payable jusqu'au 31 octobre
- Le 4<sup>ème</sup> trimestre est payable jusqu'au 31 janvier

Les bordereaux de cotisation doivent idéalement être transmis trimestriellement en format « extraction Excel ou CSV. » à l'adresse suivante :

[l.darblade@brunetjcd.com](mailto:l.darblade@brunetjcd.com)

Avec paiement par virement sur le RIB suivant :

<b>RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE / IBAN</b>				
<b>Intitulé du compte :</b> BRUN ET JCD ZA de la Ronze – 57 rue des Carrières 69440 TALUYERS			<b>Banque :</b> CREDIT AGRICOLE 8 place de la Liberté 69440 MORNANT	
RIB France	17806 code établissement	00173 code guichet	62217139576 numéro de compte	58 clé RIB
IBAN étranger	FR 76 17806 00173 62217139576 58 International Bank Account Number		AGRIFRPP 878 Bank Identification Code (BIC)	
Ce relevé est destiné à tout organisme souhaitant connaître vos références bancaires pour domicilier des virements ou des prélèvements sur votre compte				

### **Paiement de la prime fixe annuelle**

**Pour la reconduction des lots au 1<sup>er</sup> janvier, il faut régler la prime fixe pour l'ensemble des lots avant le 31 janvier de chaque année.**

Propriétaire	Locataire	Adresse du bien	Période	Cotisation
XXXXX	XXXXX	RUE DE LA MAIRIE	01/01/2021-31/12/2021	30 €
XXXXX	XXXXX	LE BOURG	01/01/2021-31/12/2021	30 €
<b>TOTAL</b>			-	<b>60 €</b>

Pour une souscription en cours d'année, le prorata de la prime fixe se calcule au mois (2,50 € par mois).

#### Exemple :

- Souscription au 5 mars (1<sup>ère</sup> quinzaine) = prorata sur 10 mois (mars à décembre) soit prime fixe à régler de **25 €** (2.50 € x 10)
- Souscription au 17 mars (2<sup>ème</sup> quinzaine) = prorata sur 9 mois (avril à décembre) soit prime fixe à régler de **22,50 €** (2.50 € x 9)

Propriétaire	Locataire	Adresse du bien	Période	Cotisation
XXXXX	XXXXX	RUE DE LA MAIRIE	05/03/2021-31/12/2021	25 €
XXXXX	XXXXX	LE BOURG	17/03/2021-31/12/2021	22,50 €
<b>TOTAL</b>			-	<b>47,50€</b>

Les bordereaux de cotisation des primes fixes annuelles doivent idéalement également être transmis en format « extraction Excel ou CSV. » à l'adresse suivante :

[l.darblade@brunetjcd.com](mailto:l.darblade@brunetjcd.com)

- **Primes fixes « année pleine » : avant le 31 janvier de chaque année**
- **Primes fixes « proratisées » : au trimestre, en même temps que les bordereaux des primes calculées sur le %**

Avec paiement par virement sur le RIB suivant :

<b>RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE / IBAN</b>				
<b>Intitulé du compte :</b> BRUN ET JCD ZA de la Ronze – 57 rue des Carrières 69440 TALUYERS			<b>Banque :</b> CREDIT AGRICOLE 8 place de la Liberté 69440 MORNANT	
RIB France	17806 code établissement	00173 code guichet	62217139576 numéro de compte	58 clé RIB
IBAN étranger	FR 76 17806 00173 62217139576 58 International Bank Account Number		AGRIFRPP 878 Bank Identification Code (BIC)	
Ce relevé est destiné à tout organisme souhaitant connaître vos références bancaires pour domicilier des virements ou des prélèvements sur votre compte				

## Le locataire a un incident de paiement

De manière mensuelle ou bimensuelle, la liste des locataires débiteurs doit être éditée par l'AIVS®.

**A partir de cette liste, et lorsque le locataire débiteur apparaît pour la première fois dans le listing, une analyse doit être faite en interne (= « commission AIVS® ») afin de comprendre la situation et coordonner les actions en fonction des situations rencontrées.**

Ce travail doit être réalisé dans les 30 jours maximum après le premier incident de paiement.

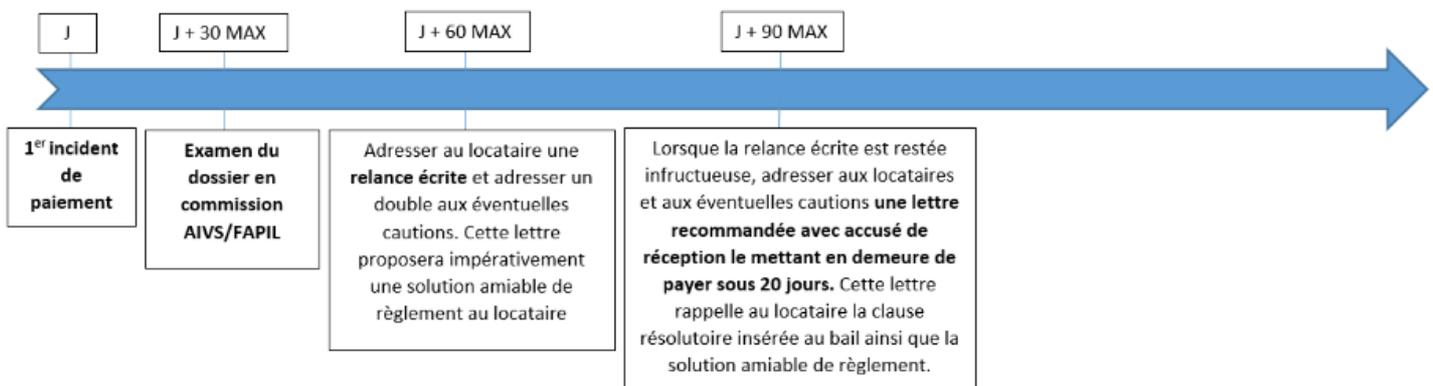
Les actions à réaliser doivent être indiquées dans la fiche « Commission AIVS® » (cf. annexe 6).



Il n'y pas de « petits impayés » : il faut donc être réactif pour contacter le locataire afin que la dette locative, même minime, puisse être apurée.

Sans réaction du locataire à cette première prise de contact, l'AIVS® doit lui envoyer :

- Une lettre simple de relance dans les 60 jours maximum de l'incident
- Une mise en demeure recommandée dans les 90 jours maximum de l'incident



Le document « commission AIVS® » retraçant les actions à mener auprès du locataire dans la phase amiable ainsi que les copies des courriers envoyés sont à conserver et à joindre obligatoirement au dossier de déclaration de sinistre si la dette s'aggrave.

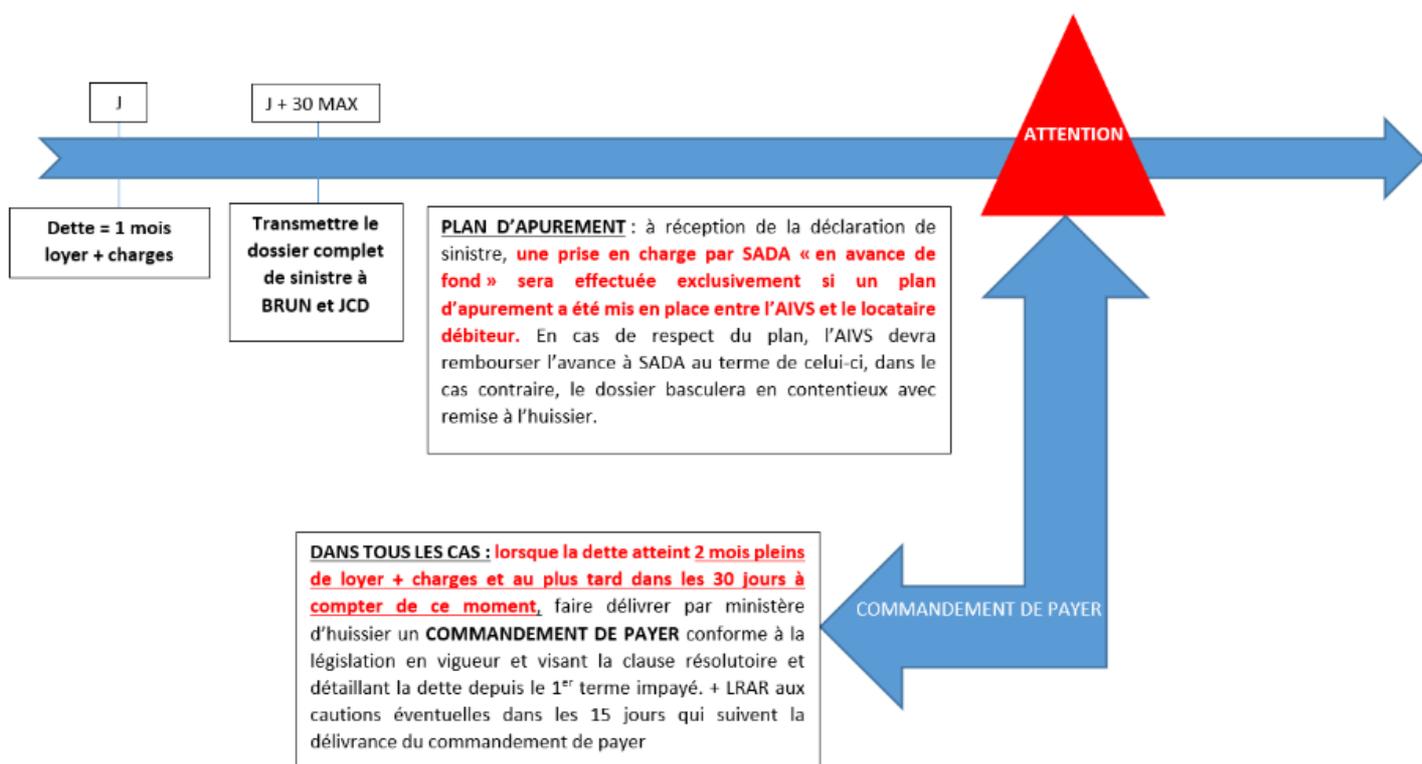
# Je déclare un sinistre impayés de loyers

## A. Quand déclarer un sinistre impayés de loyers ?

L'impayé est constitué dès lors que la dette locative est supérieure à un mois de loyer charges et taxes comprises.

Si la dette locative redevient inférieure à un mois de loyers, charges et taxes comprises, l'AIVS® doit informer l'assureur pour clôturer le dossier. Si le même locataire est à nouveau en impayé de loyer, il faut déclarer un nouveau sinistre.

## B. Quelle procédure suivre ?



- L'impayé dit administratif (retard du versement des aides au logement par exemple) n'est pas considéré comme un impayé, si et seulement si, le locataire continue de régler son loyer résiduel en intégralité.
- Il faut privilégier la signature d'un plan d'apurement pour accompagner le locataire débiteur dans la régularisation de sa dette locative. Dans ce cas, l'assureur SADA peut faire une prise en charge en avance de fonds pour le propriétaire dans l'attente d'une indemnisation.
- Il est très important de respecter le délai du commandement de payer qu'il convient de lancer seulement si la dette représente 2 mois pleins de loyers chargés.

Pour déclarer le sinistre, j'utilise le formulaire adéquat (cf. annexe 5) et je l'adresse avec l'ensemble des pièces indiquées sur le formulaire à l'adresse suivante :

[sinistres-fapil@brunetjcd.com](mailto:sinistres-fapil@brunetjcd.com)

### C. Je réalise le suivi des impayés de loyers

- **L'évolution de la dette est à suivre mensuellement**, un extrait de compte locataire doit être idéalement transmis trimestriellement au cabinet de courtage Odealim- Brun et JCD.
- Il convient de suivre **l'avancement de la procédure en transmettant au fur et à mesure au cabinet de courtage Odealim- Brun et JCD les actes de l'huissier (commandement de payer, assignation, signification, commandement de quitter les lieux, tentative d'expulsion...) et les factures des auxiliaires de justice pour prise en charge.**
- De manière générale, il est important **d'informer le cabinet de courtage Odealim- Brun et JCD de toute nouvelle situation dans le sinistre** (remboursement de la dette par le locataire, départ du locataire, remise des clés...). L'AIVS® peut notamment transmettre la fiche « Locataire sorti » (cf. annexe 7).
- L'assureur ne fait pas abandon de dettes même si le propriétaire a déjà été indemnisé.
- Plusieurs cas possibles:
  - **Si une procédure est en cours**, vous pouvez continuer le suivi par l'intermédiaire de l'huissier que vous avez mandaté pour récupérer les fonds auprès du débiteur. Si l'huissier perd la trace du débiteur et/ou estime le dossier irrécouvrable, il faut nous informer pour voir ensemble si nous continuons les tentatives.
  - **S'il s'agit d'une dette « solde locatif »** au moment du départ du locataire, nous pouvons prendre en charge le dossier sans procédure et voir après indemnisation s'il est utile ou non de faire des tentatives amiables ou judiciaires en fonction du montant de la dette.

## D. Je réalise le suivi des indemnisations

- L'indemnisation du sinistre par l'assureur est prévu trimestriellement sous réserve de la réception de l'extrait de compte actualisé du locataire. Les sommes sont versées à l'AIVS® qui les gèrent pour le compte du propriétaire.
- Lorsque le propriétaire a été indemnisé par l'assureur et lorsque le locataire a remboursé tout ou partie de sa dette, ces fonds doivent être restitués au cabinet de courtage Odealim-Brun et JCD.

# Je déclare un sinistre détériorations immobilières

## A. Procédure à suivre

Si des détériorations imputables au locataire et causées pendant sa période d'occupation sont constatées :

- Vous devez adresser au locataire une **lettre de mise en demeure en recommandé avec accusé de réception le sommant de régler le montant des travaux au plus tard dans les 30 jours suivant l'établissement de l'état des lieux de sortie** contradictoire ou du constat dressé par l'huissier.
- Vous devez **déclarer le sinistre dans les 90 jours suivant l'établissement de l'état des lieux de sortie** contradictoire ou du constat dressé par l'huissier.

Afin d'accélérer le traitement de votre dossier, ces démarches peuvent être effectuées sans délais dès l'état de sortie réalisé.

L'assureur dispose d'un délai de 15 jours maximum pour vous adresser un accusé réception et se prononcer sur l'octroi de la garantie.

**Pendant cette période, ni le propriétaire assuré, ni l'AIVS® ne doivent engager les travaux, sauf à caractère d'urgence afin qu'un expert puisse être mandaté par l'assureur le cas échéant.**

Pour déclarer le sinistre, j'utilise le formulaire adéquat (cf. annexe 6) et je l'adresse avec l'ensemble des pièces à l'adresse suivante :

[sinistres-fapil@brunetjcd.com](mailto:sinistres-fapil@brunetjcd.com)

### Pour faciliter l'étude de votre dossier :

- Transmettre l'ensemble des devis dès le premier envoi
- Obtenir des devis détaillés et chiffrés, pièces par pièces, poste par poste, des réparations
- Justifier au mieux de la date de construction ou de la dernière réfection du logement afin d'évaluer le taux de vétusté applicable (10% par an) tels que les factures de réalisation des travaux avant l'entrée dans les lieux du locataire. A défaut le taux de vétusté maximal sera automatiquement appliqué (70%).

## **B. Cas particulier pour la garantie « détériorations immobilières » complémentaire à la garantie Visale Intermédiation Locative**

L'AIVS® doit impérativement déclarer le sinistre auprès des gestionnaires de la garantie Visale.

Deux cas possibles :

- **En cas de prise en charge du sinistre au plafond de garantie de 2 mois de loyers et charges quittancés**, l'AIVS® doit faire suivre la déclaration initiale et justifier du montant de prise en charge par la garantie Visale Intermédiation Locative.  
L'assureur SADA pourra intervenir pour une prise en charge complémentaire avec un plafond de 3500€ maximum.
- **En cas de non prise en charge du sinistre par la garantie Visale Intermédiation Locative ou d'une indemnisation inférieure à 2 mois de loyers et charges quittancés** alors l'assureur SADA ne pourra pas intervenir.

## Contacts utiles

### Fapil

Agnès Damothe, chargée de missions AIVS® : [agnes.damothe@fapil.fr](mailto:agnes.damothe@fapil.fr) / 01 71 39 80 07

### Cabinet de courtage Odealim- Brun et JCD

- Suivi des déclarations et des sinistres : [sinistres-fapil@brunetjcd.com](mailto:sinistres-fapil@brunetjcd.com) / 04.78.42.17.17
- Règlement des primes : [l.darblade@brunetjcd.com](mailto:l.darblade@brunetjcd.com)

## **Table des annexes**

**Annexe 1 – Les conditions générales (publication 2014)**

**Annexe 2 – Modèle d'accord-cadre signé entre une AIVS® et l'assureur SADA (2018)**

**Annexe 3 – Courriers de l'assureur SADA portant modifications aux conditions particulières**

**Annexe 4 – Annexes au mandat de gestion à faire signer au propriétaire pour une nouvelle souscription**

**Annexe 5 – Exemples de détériorations immobilières prises en charge**

**Annexe 6 – Fiche « Dossier de déclaration de sinistre » avec le justificatif à remplir « Etude commission AIVS® ».**

**Annexe 7 – Fiche « Locataire parti »**





# Locatio

Garantie des risques  
de la location immobilière

Conditions Générales



**sada**  
assurances  
Groupe DEVK

*Vous avez **raison**  
de nous faire **confiance***

Dans un souci de sécurité, vous venez de souscrire le contrat

## **LOCATIO**

### **GARANTIE DE LA PROTECTION JURIDIQUE DU PROPRIETAIRE BAILLEUR ET DES RISQUES DE LA LOCATION IMMOBILIERE (AINSI QUE DES RISQUES ANNEXES).**

Vous confirmez par ce choix la confiance que vous accordez à notre compagnie.

Votre contrat se compose des Conditions Générales divisées en 2 parties :

1. Les Dispositions Générales : elles contiennent les dispositions légales.
2. Les Conventions Spéciales : elles exposent en détail la nature et l'étendue des garanties prévues par le contrat.

Ainsi que les Dispositions Particulières : elles précisent les caractéristiques de votre risque et l'option que vous avez choisi de souscrire.

**Malgré le souci de clarté que nous avons apporté à la rédaction de ce contrat,  
il se peut que vous souhaitiez obtenir des précisions complémentaires.  
Votre intermédiaire est à votre disposition à cet effet.**

<b>PARTIE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>6</b>
<b>CHAPITRE A : Objet du contrat - Territorialité – Exclusions générales</b>	<b>6</b>
A.1 : Objet du contrat	6
A.2 : Territorialité	6
A.3 : Exclusions communes à tous les risques	6
<b>CHAPITRE B : Obligations du souscripteur</b>	<b>6</b>
B.1 : Appréciation de la solvabilité du locataire et de la caution	6
B.2 : Délai de carence	10
<b>CHAPITRE C : Déclaration du risque, formation, durée et résiliation du contrat</b>	<b>11</b>
C.1 : Déclarations obligatoires	11
C.2 : Sanctions	11
C.3 : Déclaration des éléments variables	11
C.4 : Autres assurances	11
C.5 : Formation et prise d'effet du contrat	11
C.6 : Durée du contrat	12
C.7 : Résiliation du contrat	12
<b>CHAPITRE D : Cotisations</b>	<b>13</b>
D.1 : Calcul de la cotisation	13
D.2 : Paiement des cotisations et conséquences du non-paiement	13
D.3 : Révision	13
D.4 : Remboursement de cotisation	13
<b>CHAPITRE E : Dispositions diverses</b>	<b>14</b>
E.1 : Déchéance	14
E.2 : Subrogation	14
E.3 : Réquisition	14
E.4 : Information de l'assuré	14
E.5 : Prescription	14
E.6 : Médiation	15
E.7 : Contrôle des Assurances	15
E.8 : Droits d'accès aux informations	15
E.9 : Lutte contre le blanchiment	15
<b>PARTIE II : CONVENTIONS SPECIALES</b>	<b>16</b>
<b>CHAPITRE 1 : Protection Juridique Propriétaire Bailleur</b>	<b>16</b>
1.1 : Objet de la garantie	16
1.2 : Montant de la garantie	16
1.3 : Seuil d'intervention	16
1.4 : Libre choix de l'avocat ou du représentant	16
1.5 : Obligations en cas de sinistre	16
1.6 : Sanctions du non-respect des obligations par le souscripteur	16
1.7 : Mise en jeu de la garantie - modalités de l'intervention	16
1.8 : Désaccord entre l'assuré et l'assureur	17
1.9 : Versement des indemnités	17
1.10 : Exclusions	17
<b>CHAPITRE 2 : Garantie des loyers, charges et taxes impayés</b>	<b>18</b>
2.1 : Définition du sinistre	18
2.2 : Nature de la garantie	18
2.3 : Durée de la garantie	18
2.4 : Plafond de la garantie	18
2.5 : Fin de garantie	18
2.6 : Franchise	18
2.7 : Obligations du souscripteur en cas de sinistre	18
2.8 : Obligations de l'assureur	19
2.9 : Exclusions	19

# LOCATIO

## SOMMAIRE (suite)

<b>CHAPITRE 3 : Garantie des détériorations immobilières</b>	<b>20</b>
3.1 : Nature de la garantie	20
3.2 : Montant de la garantie et franchise	20
3.3 : Obligation du souscripteur	20
3.4 : Obligation de l'assureur	21
3.5 : Exclusions	21
<b>CHAPITRE 4 : Garantie de la vacance locative</b>	<b>21</b>
4.1 : Nature de la garantie	21
4.2 : Début de la Garantie	21
4.3 : Etendue de la garantie	21
4.4 : Fin de garantie	21
4.5 : Franchise	21
4.6 : Limites de garantie	22
4.7: Obligations du souscripteur	22
4.8: Règlement des indemnités	22
4.9 : Constitution du dossier	22
4.10 : Exclusions	22
<b>CHAPITRE 5 : Garantie de la carence locative</b>	<b>23</b>
5.1 : Nature de la garantie	23
5.2 : Etendue de la garantie	23
5.3 : Franchise	23
5.4 : Obligations du souscripteur	23
5.5 : Constitution du dossier sinistre	23
5.6 : Règlements des indemnités	23
5.7 : Règlement des cotisations	23
5.8 : Exclusions	23

## DÉFINITIONS

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

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

**Assuré** : Le propriétaire des lots immobiliers dont le souscripteur assume la gestion et ayant exprimé par écrit auprès de ce dernier, sa volonté de bénéficier des garanties conférées par le présent contrat.

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

**Bordereau de mise à jour** : Liste périodique des lots assurés pour la période de référence et indiquant l'identité complète du propriétaire et celle du locataire, l'adresse précise du ou des lots garantis, ainsi que le montant du loyer et accessoires, et celui de la prime.

**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 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.

**Contrat** : Il est souscrit par le souscripteur pour le compte du propriétaire bailleur, en application du mandat de gestion confié par le bailleur (assuré). Le présent contrat est régi par le Code des Assurances ainsi que par les Conditions Générales, les Conventions Spéciales et les Dispositions Particulières jointes.

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

**Travailleur Frontalier** : 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 titulaires du bail conforme à la législation en vigueur.

**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.

**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, professionnel ou mixte définis dans la loi du 6 juillet 1989, dont la gestion a été confiée au souscripteur par l'assuré et qui font l'objet de baux d'habitation. 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.

**Pied à terre** : Logement occupé de manière occasionnelle où on ne réside que pour de courts séjours.

**Revenu net** : On entend par revenu net, le revenu net à payer pour les salariés et pour tous les autres cas, le revenu net imposable.

**Solidarité en cas de colocation** telle que définie à l'article 8-1 VI L.89-462 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 net.

**Souscripteur** : Le professionnel de l'immobilier ou le gestionnaire de biens, signataire de la police dont les garanties bénéficient aux propriétaires des lots immobiliers dont la gestion lui a été confiée. Le souscripteur est le seul responsable du paiement des cotisations ainsi que des déclarations faites à l'occasion de la souscription de la police.

**Zone tendue** : Les agglomérations 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.

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

Il se compose des présentes Dispositions Générales, des Conventions Spéciales, d'Intercalaires ou d'Annexes. Il est complété et adapté par les Dispositions Particulières qui en font partie intégrante.

### CHAPITRE A

#### ● **Objet du contrat - Territorialité Exclusions générales**

##### **A.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 dont la gestion a été confiée au souscripteur, en cas de défaillance du locataire.

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.

##### **A.2 - Territorialité**

Les garanties du présent contrat ne s'exercent qu'en France Métropolitaine et dans le DOM de la Réunion, **à l'exclusion de la Corse et des autres DOM 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.

##### **A.3 - Exclusions communes à tous les risques**

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

###### **A.3-1**

**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) ;**

###### **A.3-2**

**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 ;

###### **A.3-3**

**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 ou les propriétaires dont il est civilement responsable seraient sciemment possesseurs ou détenteurs, ainsi que ceux qui seraient causés par la manipulation volontaire d'engins de guerre par les personnes assurées ;**

###### **A.3-4**

**Les dommages d'origine nucléaire ou causés par toute source de rayonnements ionisants ;**

###### **A.3-5**

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

###### **A.3-6**

**Les dommages résultant de la détention ou de l'utilisation d'armes à feu ou d'explosifs ;**

###### **A.3-7**

**Les amendes et les frais qui se rapportent aux dommages ou à leurs conséquences ;**

###### **A.3-8**

**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 ;**

###### **A.3-9**

**Les conséquences de dommages résultant d'actions concertées ou non, de terrorisme, d'attentat, de sabotage ou de vandalisme.**

### CHAPITRE B

#### ● **Obligations du souscripteur**

##### **B.1 - Appréciation de la solvabilité du locataire et de la caution**

L'agrément du locataire incombant au souscripteur sera différencié selon que le locataire entre dans les lieux avant ou après la prise d'effet du contrat.

###### **B.1-1 : Lorsque le souscripteur établit un bail après la prise d'effet du contrat**

**Dans tous les cas d'appréciation de la solvabilité au titre des garanties Protection Juridique, 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 et au plus tard dans les 3 mois qui suivent la signature du bail.**

### B.1-1.1 CAS GENERAL

Le Souscripteur 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.

#### 1. COMPOSITION DU DOSSIER DU (DES) LOCATAIRE(S) et CALCUL DE LA SOLVABILITÉ

Nous vous rappelons que tout dossier locataire doit comporter les pièces suivantes :

- La fiche de renseignement SADA dûment complétée et signée
- 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-dessous.**

SITUATION DU LOCATAIRE	PIÈCES JUSTIFICATIVES OBLIGATOIRES
<b>POUR LES SALARIÉS</b>	
<b>CDI</b> (Contrat à Durée Indéterminée)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Trois derniers bulletins de salaires,</b></li> <li>• <b>Contrat de travail</b> ou, à défaut, une <b>attestation de l'employeur</b> 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,</li> <li>• <b>Dernier avis d'imposition sur le revenu</b> ou de non-imposition.</li> </ul>
<b>CDI à venir ou ne pouvant justifier des 3 derniers bulletins de salaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Derniers bulletins de salaires,</b></li> <li>• <b>Contrat de travail</b> signé par les deux parties,</li> <li>• <b>Dernier avis d'imposition sur le revenu</b> ou de non-imposition.</li> </ul>
<b>GÉRANT SALARIÉ</b> avec au minimum <b>24 MOIS D'ANTÉRIORITÉ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Trois derniers bulletins de salaires</b> (si possible),</li> <li>• <b>Deux derniers bilans,</b></li> <li>• <b>Extrait K-bis</b> du Registre du Commerce datant de moins de 3 mois,</li> <li>• <b>Dernier avis d'imposition sur le revenu</b> ou de non-imposition.</li> </ul>
<b>CDD ou contrats professionnels, avec une durée résiduelle de 12 mois ou plus</b> à la date de signature du bail	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Trois derniers bulletins de salaires,</b></li> <li>• <b>Contrat de travail</b> signé par les deux parties,</li> <li>• <b>Dernier avis d'imposition sur le revenu</b> ou de non-imposition.</li> </ul>
<b>Les fonctionnaires stagiaires sont considérés comme des contrats CDI (contrat à durée indéterminée)</b>	
<b>CDD ou contrats professionnels, avec une durée résiduelle de moins de 12 mois</b> à la date de signature du bail	<b>Exclusion</b>
<b>INTÉRIMAIRES</b> avec au minimum <b>24 MOIS D'ANTÉRIORITÉ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Derniers bulletins de salaires,</b></li> <li>• <b>Contrats de missions sur les 6 derniers mois ou attestation récapitulative des missions destinée à Pôle emploi,</b></li> <li>• <b>Dernier avis d'imposition sur le revenu</b> ou de non-imposition</li> </ul> <p>La solvabilité sera vérifiée sur les 6 derniers mois d'une part et d'autre part au regard du revenu moyen net mensuel imposable ressortant sur le dernier avis d'imposition sur le revenu.</p> <p>Si c'est le premier emploi ou en l'absence de visibilité sur les 6 derniers mois, le dossier ne sera pas pris en charge.</p>
<b>INTERMITTENTS DU SPECTACLE</b> avec au minimum <b>24 MOIS D'ANTÉRIORITÉ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Trois derniers bulletins de salaires,</b></li> <li>• <b>Justificatif d'inscription au statut d'intermittent</b> auprès de Pôle emploi depuis au moins 24 mois</li> <li>• <b>Dernier avis d'imposition sur le revenu</b> ou de non-imposition</li> </ul> <p>La solvabilité sera vérifiée sur les 3 derniers mois d'une part et d'autre part au regard du revenu moyen net mensuel imposable ressortant sur le dernier avis d'imposition sur le revenu.</p> <p>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.</p>

<p align="center"><b>FRONTALIERS en CDI</b> avec au minimum <b>6 MOIS D'ANTERIORITE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Trois derniers bulletins de salaires,</b></li> <li>• <b>Contrat de travail</b> ou, à défaut, une <b>attestation de l'employeur</b> 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,</li> <li>• <b>Dernier avis d'imposition sur le revenu</b> ou de non-imposition ou justificatif d'imposition du pays dans lequel le frontalier exerce son activité.</li> </ul>
<p><b>POUR LES NON SALARIES</b></p>	
<p align="center"><b>INDEPENDANTS</b> (gérants non-salariés, commerçants, artisans) avec au minimum <b>24 MOIS D'ANTERIORITE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Deux derniers bilans</b></li> <li>• <b>Extrait K-bis du Registre du Commerce</b> datant de moins de 3 mois pour une entreprise commerciale ou <b>extrait d'un original du registre des métiers</b> de moins de 3 mois pour un artisan ou copie du <b>certificat d'identification de l'INSEE</b>, comportant les numéros d'identification, pour un travailleur indépendant.</li> <li>• <b>Dernier avis d'imposition sur le revenu</b> ou de non-imposition</li> </ul>
<p align="center"><b>MICRO-ENTREPRISE (auto entrepreneur)</b> avec au minimum <b>24 MOIS D'ANTERIORITE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Extrait K-bis du Registre du Commerce</b> datant de moins de 3 mois pour une entreprise commerciale ou <b>extrait d'un original du registre des métiers</b> de moins de trois mois pour un artisan ou copie du <b>certificat d'identification de l'INSEE</b>, comportant les numéros d'identification, pour un travailleur indépendant.</li> <li>• <b>Dernier avis d'imposition sur le revenu</b> ou de non-imposition</li> </ul> <p><b>Les revenus pris en compte = net imposable déduction faite des frais ou abattements.</b></p>
<p align="center"><b>PROFESSION LIBERALE</b> avec au minimum <b>24 MOIS D'ANTERIORITE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Carte professionnelle</b> en cours de validité, à défaut</li> <li>• <b>Extrait K-bis du Registre du Commerce</b> datant de moins de 3 mois pour une entreprise commerciale ou <b>extrait d'un original du registre des métiers</b> de moins de trois mois pour un artisan ou copie du <b>certificat d'identification de l'INSEE</b>, comportant les numéros d'identification, pour un travailleur indépendant.</li> <li>• <b>Dernier avis d'imposition sur le revenu</b> ou de non-imposition</li> </ul>
<p><b>POUR LES RETRAITES</b></p>	
<p align="center">RETRAITES</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Dernier avis d'imposition sur le revenu</b> ou de non-imposition</li> <li>• 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</li> </ul>
<p align="center"><b>CAS PARTICULIERS, AUTRES RESSOURCES PRISES EN COMPTE</b></p>	
<p align="center">13ème mois / prime de vacances</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uniquement si stipulé dans le contrat de travail</li> </ul>
<p align="center">Heures Supplémentaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en considération uniquement si elles sont définies contractuellement</li> </ul>
<p align="center">Revenus fonciers</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100% des revenus fonciers nets après abattement sur le dernier avis d'imposition</li> </ul>
<p align="center">Mutation professionnelle</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avis de mutation obligatoire</li> </ul>
<p align="center">AAH (allocation aux adultes handicapés)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100% de l'allocation ou de la pension</li> </ul>
<p align="center">Prestation compensatoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100% de la prestation compensatoire, uniquement si versée sous forme de rente justifiée par la copie du jugement</li> </ul>
<p align="center">Arrêt maladie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en considération uniquement si le locataire est en CDI à 100% des versements de la CPAM et de la Caisse Complémentaire.</li> </ul>
<p align="center">Allocations</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- APL (aide personnalisée au logement)</li> <li>- Autres allocations logement (ALS, ...)</li> <li>- PAJE (prestation d'accueil jeune enfant)</li> <li>- CLCMG (complément du libre choix du mode de garde)</li> <li>- ASF (allocation soutien familial)</li> <li>- AES (allocation éducation spécialisée)</li> <li>- APE (allocation parentale d'éducation)</li> <li>- CF (complément familial)</li> <li>- API (allocation parent isolé)</li> </ul>	<p>Prise en considération maximum de 20% du montant de l'allocation sous réserve qu'elle soit dûment justifiée à la signature du bail.</p>

## EXCLUSIONS

Autres allocations non listées ci-dessus

Pôle emploi (Sauf pour les bénéficiaires dispensés de recherche)

Prime d'activité

RSA

Pension alimentaire

Dossier avec saisie sur salaire

## POUR LES 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, tel que défini aux conditions générales, la garantie est plafonnée, à compter de la fin du préavis du locataire sortant, à 6 mois de loyers charges et taxes.

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 prévue aux Conditions Générales et aux Dispositions Particulières. A défaut, la garantie reste plafonnée, à 6 mois de loyers charges et taxes, à compter de la fin du préavis du locataire sortant.

## POUR LES ETUDIANTS OU APPRENTIS (CAUTION EXIGEE)

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 fonctions 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 CI-DESSUS EN FONCTION DU STATUT) :**

- 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 de la caution ou des cautions.
- 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 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).**

Le montant du loyer charges et taxes prévus au bail doit représenter une part inférieure ou égale au taux d'effort prévu aux Dispositions Particulières (en pourcentage) des revenus nets du ou des locataires, majorés des revenus complémentaires pris en compte dans le tableau ci-dessus.

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

**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 (y compris en cas d'agrément fourni en amont par l'assureur). 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 le souscripteur n'a pas respecté les règles contractuelles d'agrément du locataire. Dans ce cas le souscripteur ne pourra réclamer le remboursement de la cotisation d'assurance et devra rembourser toutes les indemnisations déjà perçues si la détection de l'anomalie survenait postérieurement à la prise en charge d'un sinistre.**

### B.1-1.2 CAS PARTICULIER : SPECIFICITE DES RESIDENCES SENIORS

Le souscripteur 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.

Le souscripteur constitue le dossier de solvabilité et donne l'agrément du locataire 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.

#### 1. COMPOSITION DU DOSSIER DU (DES) LOCATAIRE(S)

- Une fiche de renseignements 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),

- Une attestation d'assurance incendie, dégâts des eaux pour le lot garanti.

- Un état des lieux d'entrée, contradictoire paraphé sur toutes les pages, daté et signé par l'assuré ou le souscripteur et par chaque locataire ou un état des lieux dressé par huissier.

- Les preuves de la solvabilité du ou des locataires.

#### 2. 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.

### B.1-1.3 CAS PARTICULIER : MISE EN GARANTIE DU LOT APRES L'ETABLISSEMENT DE SON BAIL ET POSTERIEUREMENT A LA PRISE D'EFFET DU CONTRAT

Le lot pourra être mis en garantie uniquement si le locataire répond cumulativement à toutes les conditions suivantes :

- il possède un dossier complet répondant au taux d'effort mentionné aux Dispositions Particulières,

- il est à jour des loyers charges et taxes,

- et il n'a pas eu d'incident de paiement sur les 12 derniers mois ou depuis l'origine du bail si celui-ci est inférieur à 12 mois.

A défaut, si toutes ces conditions ne sont pas réunies cumulativement, les lots ne pourront être mis en garantie qu'après accord exprès de l'assureur.

#### B.1-1.4 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 souscripteur ou l'assuré.

- Il devra être paraphé et signé par tous les locataires dont les revenus ont compté dans le calcul de la solvabilité.

### B.1-2 : Signature du bail antérieurement à la prise d'effet du contrat

**Dans tous les cas d'appréciation de la solvabilité au titre des garanties Protection Juridique, 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 et au plus tard dans les 3 mois qui suivent la signature du bail.**

#### B.1-2.1 LOT PRÉCÉDEMMENT ASSURÉ HORS GRL (OU DISPOSITIF ASSIMILÉ)

Le souscripteur 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.

#### B.1-2.2 LOT GRL (OU DISPOSITIF ASSIMILÉ) OU PRÉCÉDEMMENT NON ASSURÉ

• Si le locataire en place est à jour de ses loyers charges et taxes, qu'il possède un dossier complet répondant au taux d'effort mentionné aux Dispositions Particulières et qu'il peut justifier d'un minimum de 12 mois sans incident de paiement, la garantie sera acquise.

• Si le locataire en place est à jour de ses loyers, charges et taxes, qu'il possède un dossier complet répondant au taux d'effort mentionné aux Dispositions Particulières et qu'il peut justifier d'un minimum de 12 mois avec incident de paiement, la garantie sera acquise avec application d'un délai de carence de 6 mois.

**Dans tous les cas, si le locataire en place ne possède pas de dossier de solvabilité complet ou qu'il ne répond pas au taux d'effort mentionné aux Dispositions Particulières le lot ne pourra être mis en garantie qu'à la prochaine relocation sous réserve que le nouveau locataire réponde aux conditions du chapitre B.1-1.**

### B.2 Délai 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.

## CHAPITRE C

### ● Formation, durée et résiliation du contrat

#### C.1 Déclarations obligatoires

##### C.1-1 Lors de la souscription

Le contrat ainsi que le montant de la cotisation sont établis en fonction des réponses aux questions posées sur le formulaire de déclaration du risque ("Proposition d'assurance"). Au vu de ces seuls éléments déclaratifs, l'assureur apprécie les risques qu'il prend en charge.

Le souscripteur doit donc répondre exactement à ces questions sous peine des sanctions du chapitre C.2 des Dispositions Générales.

L'assureur n'est pas tenu de vérifier la véracité des pièces justificatives qui lui sont transmises lors de la demande d'agrément effectuée par le souscripteur et se réserve la possibilité d'un contrôle a posteriori du dossier du locataire au moment de la déclaration de sinistre.

##### C.1-2 En cours de contrat

Sous peine de déchéance le souscripteur ou à défaut l'assuré doit, sauf cas fortuit ou de force majeure déclarer à l'assureur par lettre recommandée, dans un délai de 15 jours où il en a eu connaissance, les circonstances nouvelles qui ont pour effet soit d'aggraver le risque soit d'en créer de nouveaux et rendent de ce fait inexacts ou caduques les réponses faites à l'assureur notamment dans le formulaire de déclaration.

Toutefois, la déchéance pour déclaration tardive au regard du délai de 15 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 en cours de contrat, telle 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 cotisation plus élevée, l'assureur pourra conformément à l'article L.113-4 du Code :

- Soit résilier le contrat ;
- Soit proposer un nouveau montant de cotisation.

Si dans un délai de 30 jours le souscripteur ou l'assuré ne donne pas suite à la proposition de l'assureur l'informant de la faculté de résiliation ou la refuse expressément, l'assureur pourra résilier le contrat au terme de ce délai.

#### C.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).
- 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.

Le tarif pris pour base de cette réduction est, selon le cas, celui applicable soit lors de la souscription du contrat, soit au jour de l'aggravation du risque ou, si celui-ci peut être déterminé lors de la dernière échéance précédant le sinistre.

#### C.3 Déclaration des éléments variables

Selon la fréquence mentionnée aux Dispositions Particulières, le souscripteur informe l'assureur mensuellement ou trimestriellement des nouveaux propriétaires qu'il souhaite voir garantis et de ceux qui doivent être exclus de l'assurance, notamment pour les locaux dont il n'assume plus la gestion.

Dans l'un ou l'autre cas, le souscripteur communique à l'assureur impérativement avant le 10 du mois qui suit la période de garantie la liste des lots assurés, comprenant les noms et prénoms des propriétaires, les noms et prénoms des locataires, l'adresse complète des lots garantis, le montant du loyer, charges et taxes, et le montant total de la prime.

**La garantie ne sera acquise que si les deux conditions suivantes sont respectées :**

- **les bordereaux doivent être remis à l'assureur dans les délais énoncés ci-dessus ;**
- **le paiement des cotisations doit être joint aux bordereaux pour la période de référence.**

#### C.4 Autres assurances

Si les événements, les risques et les conséquences dommageables garantis par le présent contrat sont ou viennent à être couverts par un autre contrat d'assurance, le souscripteur ou l'assuré doit en faire la déclaration par lettre recommandée conformément aux dispositions de l'article L.121-4 du Code.

#### C.5 Formation et prise d'effet du contrat

Le contrat est formé dès l'accord des parties.

Il prend effet à la date indiquée aux Dispositions Particulières sous réserve de la réception du bordereau fixant la liste des lots assurés et de la prime y afférente dans le mois suivant la date d'effet dudit contrat.

**Exception à la prise d'effet :**

**Les garanties du contrat sont sans effet :**

**- lorsqu'une interdiction de fournir un contrat ou un service d'assurance s'impose à l'assureur du fait de sanction, restriction ou prohibition prévues par les lois et règlements,**

**ou**

**- lorsque les biens et/ou les activités assurées sont soumis à une quelconque sanction, restriction, embargo total ou partiel ou prohibition prévus par les lois et règlements.**

## C.6 Durée du contrat

Le contrat est conclu pour une durée d'un an et reconduit chaque année par tacite reconduction sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties au moins deux mois avant la date d'échéance principale, dans les formes prévues ci-après et conformément à l'article L. 113-12 du Code.

## C.7 Résiliation du contrat

### C.7-1 Le contrat peut en outre être résilié dans les cas et conditions fixées ci-après :

#### C.7-1-1 PAR LE SOUSCRIPTEUR

- 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).

#### C.7-1-2 PAR L'ASSUREUR

- En cas de non-paiement des cotisations (art. L.113-3 du Code) ;
- En cas de non retour dans les 90 jours suivant la souscription, des Dispositions Particulières signées par le souscripteur ;
- En cas d'absence de lot en garantie et de règlement des primes sur 12 mois ;
- En cas d'aggravation du risque (art. L.113-4 du Code) ;
- En cas de retrait non justifié de 30% ou plus des lots garantis, à l'échéance ou en cours de contrat ;
- En cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque à la souscription ou en cours de contrat (art. L.113-9 du Code) ;
- En cas de déchéance des droits à indemnités prévue aux chapitres I et II des Conventions Spéciales ;
- Après sinistre (art. R.113-10 du Code). Dans ce cas le souscripteur 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.

#### C.7-1-3 PAR L'ASSUREUR OU LE SOUSCRIPTEUR

En cas de transfert de propriété des biens assurés par suite de leur aliénation ou de décès de l'assuré (art. L.121-10 du Code).

### C.7-1-4 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 résulte d'un événement non garanti (art. L.121-9 du Code),
- En cas de réquisition de la propriété des biens sur lesquels repose le contrat d'assurance, dans les cas et conditions prévus par la législation en vigueur (art. L.160-6 du Code),
- En cas de procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire : si au terme d'un délai de 30 jours après mise en demeure envoyée par nous, le mandataire n'a pas exercé l'option qui est conférée par les articles L.622-13, L.631-14-1 et L.641-10 du Code de commerce.

### C.7-2 Le contrat peut également être résilié dans les cas et conditions fixées ci-après :

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

Toutefois, dans le cadre d'une résiliation pour non-paiement des cotisations (voir le chapitre C.7-1-2 ci-dessus), le souscripteur doit l'intégralité de la cotisation annuelle échue ; la portion de cotisation 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 reste acquise à l'assureur à titre d'indemnité.

Lorsque le souscripteur des biens assurés a la faculté de résilier le contrat, il peut le faire par lettre recommandée soit par une déclaration faite au siège de l'assureur soit au domicile de son mandataire contre récépissé.

La résiliation du fait de l'assureur sera notifiée par lettre recommandée au dernier domicile connu ou élu du souscripteur ou de son représentant.

Lorsque la résiliation est faite par lettre recommandée, le délai de résiliation court à partir de la première présentation de la lettre recommandée.

## CHAPITRE D

### ● Cotisations

#### D.1 Calcul de la cotisation

Le calcul de la cotisation annuelle et des frais accessoires est fixé aux Dispositions Particulières suivant la somme des pourcentages appliqués, pour chaque garantie, au montant des loyers, charges et taxes annuels récupérables, même si ces derniers ne sont pas réglés par le locataire.

A chaque renouvellement de contrat, la cotisation est réajustée en appliquant la tarification prévue aux Dispositions Particulières ou un taux majoré en raison de la charge des sinistres, des éléments variables tels que définis au chapitre C.3 retenus comme base de calcul.

**Lorsque des erreurs ou omissions dans les déclarations servant de base au calcul de la cotisation revêtent par leur nature, leur importance, ou leur répétition un caractère frauduleux, l'assureur sera en droit de demander le remboursement des sinistres déjà payés.**

A défaut de fourniture dans les délais prescrits de ces éléments variables, l'assureur pourra mettre en demeure le souscripteur de satisfaire à cette obligation dans les dix jours.

Si passé ce délai, la déclaration n'est pas fournie, l'assureur pourra mettre en recouvrement, sous réserve de régularisation ultérieure, une cotisation provisoire forfaitaire égale à la dernière cotisation majorée de 50%.

A défaut du paiement de cette cotisation, l'assureur pourra suspendre les garanties, puis résilier le contrat et en poursuivre l'exécution dans les conditions prévues au chapitre D.2 ci-après.

#### D.2 Paiement des cotisations et conséquences du non-paiement

A chaque échéance, le souscripteur est tenu de verser le montant de la cotisation à l'assureur.

Le bordereau et la cotisation correspondante, ou le fractionnement de celle-ci, devront parvenir **impérativement** avant le 10 du mois suivant la période garantie au siège de l'assureur.

Les dates d'échéances sont fixées aux Dispositions Particulières.

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.**

Par ailleurs, les frais engendrés par l'envoi de la lettre recommandée sont à la charge du souscripteur.

En cas de pluralités de primes ou de cotisations dues par le souscripteur, l'imputation des sommes payées vient acquitter prioritairement les primes les plus anciennes.

#### D.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 cotisation sera modifié à la première échéance annuelle dans la même proportion que le tarif.

Le souscripteur aura le droit de résilier le contrat dans les quinze jours qui suivent celui où il aura eu connaissance de cette majoration.

La résiliation prendra effet un mois après l'envoi d'une lettre recommandée. Le souscripteur sera alors redevable, jusqu'à la date de résiliation, du prorata de cotisation calculée sur les bases de la cotisation précédente.

**La cotisation doit continuer à être versée ponctuellement tous les mois même pour les lots ayant fait l'objet d'une déclaration de sinistre et ce, sous peine de déchéance de la garantie.**

#### D.4 Remboursement de cotisation

**Les déclarations des lots garantis et le calcul des cotisations y afférentes demeurent sous la responsabilité du souscripteur.**

**Dans tous les cas, aucun remboursement ou compensation de cotisation ne pourra être réclamé à l'assureur.**

## CHAPITRE E

### ● Dispositions diverses

#### E.1 Déchéance

Si de mauvaise foi, l'assuré ou le souscripteur faisait de fausses déclarations, employait comme justificatifs des documents inexacts ou usait de moyens frauduleux, il serait déchu de tout droit à indemnité sur le sinistre en cause.

#### E.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 du souscripteur contre les locataires défaillants ainsi que les cautions.

Si du fait du souscripteur ou de l'assuré, la subrogation ne peut plus s'opérer en faveur de l'assureur, celui-ci cesse d'être engagé dans la mesure même où aurait pu s'exercer la subrogation.

#### E.3 Réquisition

Conformément à l'article L.160-6 du Code, la réquisition de la propriété 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.

#### E.4 Information de l'assuré

Le souscripteur s'engage à remettre à chaque assuré un résumé des garanties du présent contrat et à l'aviser par lettre recommandée des modifications apportées au dit contrat, de sa suspension ou résiliation, quels qu'en soient les motifs et la partie qui en a pris l'initiative.

#### E.5 Prescription

La prescription est le délai à l'expiration duquel une action ne peut plus être entreprise.

Les dispositions relatives à la prescription des actions dérivant du contrat d'assurance sont fixées par les articles L.114-1 à L.114-3 du Code reproduits ci-après :

##### Article L.114-1 du Code

Toutes actions dérivant du contrat d'assurance sont prescrites par 2 (Deux) ans à compter de l'événement qui lui 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

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 cotisation 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.

##### Information complémentaire :

Les causes ordinaires d'interruption de la prescription sont mentionnées aux articles 2240 et suivants du Code civil, en ces termes :

**Art. 2240** : La reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt le délai de prescription.

**Art. 2241** : La demande en justice, même en référé, interrompt le délai de prescription ainsi que le délai de forclusion.

Il en est de même lorsqu'elle est portée devant une juridiction incompétente ou lorsque l'acte de saisine de la juridiction est annulé par l'effet d'un vice de procédure.

**Art. 2242** : L'interruption résultant de la demande en justice produit ses effets jusqu'à l'extinction de l'instance.

**Art. 2243** : L'interruption est non avenue si le demandeur se désiste de sa demande ou laisse périmer l'instance, ou si sa demande est définitivement rejetée.

**Art. 2244** : Le délai de prescription ou le délai de forclusion est également interrompu par une mesure conservatoire prise en application du code des procédures civiles d'exécution ou un acte d'exécution forcée.

**Art. 2245** : L'interpellation faite à l'un des débiteurs solidaires par une demande en justice ou par un acte d'exécution forcée ou la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt le délai de prescription contre tous les autres, même contre leurs héritiers.

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

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

**Art. 2246** : L'interpellation faite au débiteur principal ou sa reconnaissance interrompt le délai de prescription contre la caution.

Le régime juridique de la prescription est défini aux articles 2219 et suivants du Code civil.

## E.6 Médiation

En cas de difficulté dans l'application du présent contrat le preneur d'assurance en saisit son intermédiaire habituel 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 par courrier le Service Relations Clientèle & Médiation à l'adresse suivante :

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

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](http://www.mediation-assurance.org)

Par voie postale : LMA - TSA 50 110

75 441 Paris Cedex 09

## E.7 Contrôle des Assurances

Les activités de SADA Assurances sont soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudenciel et de Résolution (ACPR) 61 rue Taitbout 75436 Paris Cedex 09.

## E.8 Droits d'accès aux informations

Les informations communiquées par le preneur d'assurance ne feront en aucun cas l'objet d'une quelconque utilisation par SADA Assurances, autre que celle nécessaire à la gestion, l'exécution du contrat, au suivi qualité et à la définition de la politique technico commerciale interne. Pour ces besoins, les destinataires des informations sont les différents services de l'assureur : informatiques, production, sinistres, commerciaux, contrôle, leurs sous-traitants, prestataires, intervenants, les assureurs, les réassureurs partenaires et organismes professionnels et de contrôle de l'assureur.

Conformément à la Loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 modifiée en 2004 le preneur d'assurance bénéficie d'un droit d'opposition, d'accès, de rectification et de suppression des informations le concernant, qui peut être exercé auprès du Service Relations Clientèle - Informations CNIL - 4 rue Scatisse, 30934 Nîmes Cedex 9 - Courriel : [infocnil@sada.fr](mailto:infocnil@sada.fr)

Egalement, SADA Assurances, pour répondre à ses obligations légales, informe le preneur d'assurance qu'elle met en œuvre un traitement de surveillance ayant pour finalité la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

## E.9 Lutte contre le blanchiment

Les contrôles que nous sommes 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 nous conduire à tout moment à vous demander des explications ou des justificatifs, y compris sur l'acquisition des biens assurés ou sur les sommes versées au contrat.

### CHAPITRE 1

#### ● Protection juridique Propriétaire bailleur

##### 1.1 Objet 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) ou toute personne dont ce ou ces dernier(s) est (sont) 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 au chapitre 1.2 ci-après.

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 mentionné aux Dispositions Particulières étant précisé qu'à l'intérieur de ce montant la prise en charge des honoraires d'avocat et avoué sera limitée à 1 000 euros.**

**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.**

##### 1.3 Seuil d'intervention

**L'assureur n'interviendra pas pour tout litige où l'enjeu financier est inférieur au montant minimum mentionné aux Dispositions Particulières.**

##### 1.4 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 et d'avoué se fera sur présentation de factures détaillées d'honoraires d'intervention et de frais d'actes et dans les limites prévues au chapitre 1.2 des Conventions Spéciales ci-dessus.

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

##### 1.5 Obligations en cas de sinistre

Le souscripteur 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**, le souscripteur devra informer l'assureur sans délai afin que ce dernier détermine les mesures qu'il convient de mettre en œuvre.

Le souscripteur devra communiquer à l'assureur, sous quarante huit heures, les lettres, convocations, actes, assignations reçus par lui-même ou par l'assuré dans le cadre de la procédure.

##### 1.6 Sanctions du non-respect des obligations par le souscripteur

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 au souscripteur et 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 de Grande Instance statuant en la forme des référés.

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

Toutefois, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés, peut en décider autrement lorsque le souscripteur ou l'assuré a mis en œuvre cette faculté dans des conditions abusives.

Si le souscripteur ou 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'indemniserà 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 Versement des indemnités

L'assureur devra verser au souscripteur pour le compte de 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 le souscripteur ou 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 au chapitre A des 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 la copropriété et d'autres copropriétaires ;
- Les litiges successoraux relatifs au lot ;
- 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 ou le souscripteur 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 ;
- Les litiges dont la déclaration est faite postérieurement à la résiliation du mandat de gestion initialement donné au souscripteur.

## CHAPITRE 2

### ● Garantie des loyers, charges et taxes impayés

#### 2.1 Définition du sinistre

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.

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

#### 2.2 Nature de la garantie

L'assureur garantit à l'assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait du non-paiement par le locataire, des loyers, charges et taxes prévues au bail de lots immobiliers dont la gestion est confiée au souscripteur dans les limites mentionnées aux Dispositions Particulières.

Les pertes pécuniaires se composent :

- des loyers, charges, taxes, indemnités d'occupation dus par le locataire ;
- de tous les frais de procédure engagés à **l'exclusion des frais de déménagement et de garde meuble**.

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 3 mois maximum**.

#### 2.3 Durée de la garantie

L'assureur s'engage à rembourser à l'assuré, par l'intermédiaire du souscripteur, les pertes pécuniaires successives telles que définies au chapitre 2.2 ci-dessus.

**La durée d'indemnisation est composée des défaillances successives.**

**Elle ne peut excéder la durée mentionnée aux Dispositions Particulières 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.

#### 2.4 Plafond de la garantie

**En aucun cas l'indemnité de l'assureur ne pourra excéder par sinistre et par lot le montant mentionné aux Dispositions Particulières.**

#### 2.5 Fin de 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 la décision du juge de l'exécution ;
- **A compter du jour où l'assuré ou le souscripteur a été remboursé intégralement de sa dette en principal et frais ;**
- **A la date de résiliation du mandat de gestion initialement donné au souscripteur ;**
- **En cas de suspension du paiement des loyers consécutive à des dispositions d'ordre général prises par une assemblée ou un organisme représentant les locataires ;**
- **En cas de non-respect par l'assuré de ses obligations légales ou contractuelles.**

#### 2.6 Franchise

A l'occasion de chaque sinistre et quel qu'en soit le montant, l'assuré conservera à sa charge une **franchise égale au montant mentionné aux Dispositions Particulières exprimé en euros ou calculé sur la base du loyer charges et taxes comprises**. Cette franchise sera déduite du premier règlement.

#### 2.7 Obligations du souscripteur en cas de sinistre

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

##### 2.7-1 : Avant la déclaration de sinistre

A défaut de paiement par le locataire, le souscripteur devra impérativement :

2.7-1-1 : Dans les **vingt jours** du 1<sup>er</sup> terme impayé, adresser au locataire une relance écrite et en transmettre un double 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 proposera impérativement une solution amiable de règlement au locataire.

2.7-1-2 : Dans les **trente cinq jours** du 1<sup>er</sup> 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.

2.7-1-3 : Dans les **quarante cinq jours** du 1<sup>er</sup> 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.

2.7-1-4: Dans les **cent cinq jours**, du 1<sup>er</sup> terme impayé si le locataire n'a pas intégralement soldé les causes du commandement, transmettre immédiatement à l'assureur un dossier complet de sinistre.

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

### 2.7-2 : Après la déclaration de sinistre

Le souscripteur devra adresser à l'assureur tous les trois mois suivant la 1<sup>ère</sup> déclaration un extrait du compte actualisé du locataire faisant apparaître tous les versements effectués à l'exception de ceux de l'assureur.

**Le souscripteur devra adresser à l'assureur l'état définitif de la dette locative dans les 90 jours du départ du locataire. Le non-respect du délai précité entraînera une diminution de l'indemnité contractuelle égale au retard constaté.**

Le souscripteur 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.

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

### 2.7-3 : Le contenu de la déclaration de sinistre

Elle se compose de :

- 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 comprenant une clause résolutoire de plein droit et le cas échéant l'acte de cautionnement ;
- L'extrait de compte détaillé du locataire ;
- Une copie du mandat de gérance avec identité complète du bailleur ;
- La copie des courriers de rappel et de mise en demeure ainsi que les correspondances échangées avec le locataire ;
- Le dossier complet du locataire tel que prévu aux chapitres B.1 et suivants des Dispositions Générales et le cas échéant celui de la caution ;
- Le commandement de payer conforme à la législation en vigueur visant la clause résolutoire ;
- La sommation à la caution ;
- Le justificatif du règlement du dépôt de garantie.

**Faute pour le souscripteur 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 sinistre et la réception de ou des pièces rendant la déclaration complète.**

**Toutes sommes perçues par le souscripteur ou 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.**

## 2.8 Obligations de l'assureur

L'assureur s'engage à indemniser le souscripteur pour le compte de l'assuré comme suit :

**2.8-1 :** Le premier règlement interviendra à compter du 4<sup>e</sup> mois suivant le premier terme impayé, mais prendra en compte les impayés dès le premier mois dans les conditions du contrat.

**2.8-2 :** Les règlements suivants interviendront trimestriellement 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 versés entre les mains de l'assuré ou du souscripteur 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.

Les règlements s'effectueront contre quittance subrogative comme prévu au chapitre E.2 des Dispositions Générales.

## 2.9 Exclusions

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

- 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 3 000 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 est la conséquence d'une grève généralisée sur une commune, un département, ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation de locataires représentative et reconnue ;
- Le non-paiement des loyers charges et taxes légitimé par une suspension collective du paiement des loyers provenant d'une autorité légale, qu'il s'agisse d'une dispense ou d'un report total ou partiel, temporaire ou définitif ;
- Les pertes financières subies par l'assuré résultant du non-versement ou de la non-restitution des fonds, espèces ou valeurs reçus par le souscripteur, ses collaborateurs ou ses préposés ;
- Les pertes financières subies par l'assuré résultant du non-respect par l'assuré ou par son mandataire des obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire ;
- Les défaillances du locataire postérieures à la résiliation du présent contrat ;

- Le montant de l'émolument proportionnel de l'article A.444-32 du Code de Commerce perçu par l'huissier lorsque les causes du commandement visant la clause résolutoire sont éteintes.

**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 trois locataires ;
- Les locations de complaisance ;
- Les lots pour lesquels le souscripteur ne serait pas titulaire d'un mandat de gestion en cours de validité ;
- Les cautions de type LOCA PASS ou bancaires ;
- Les baux commerciaux, professionnels, ruraux et artisanaux ;
- Les locations saisonnières ou temporaires ;
- Les résidences secondaires, les pieds à terre ;
- Les logements de fonction ;
- les lots précédemment assurés avec le même locataire dans le cadre du dispositif de la garantie des risques locatifs (GRL) ou autres dispositifs assimilés ;
- 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 du souscripteur ;
- Les locaux loués au personnel d'ambassades, de consulats et aux diplomates en général.

## CHAPITRE 3

### ● Garantie des détériorations immobilières

#### 3.1 Nature de la garantie

L'assureur s'engage à indemniser l'assuré des dégradations et destructions 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 un constat par un huissier.

**En cas d'absence d'état des lieux d'entrée et/ou 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.**

#### 3.2 Montant de la garantie et franchise

L'indemnité due par l'assureur est limitée par sinistre au montant mentionné aux Dispositions Particulières, quelle que soit la nature des lots.

A l'occasion de chaque sinistre et quel qu'en soit le montant, l'assuré conservera à sa charge une **franchise égale au montant mentionné aux Dispositions Particulières exprimé en euros ou calculé sur la base du loyer charges et taxes comprises.**

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 2 mois de loyers charges et taxes sera déduite.**

#### 3.3 Obligation du souscripteur

##### 3.3-1 : La phase pré-contentieuse

Si à l'occasion de l'établissement de l'état des lieux contradictoire ou du constat dressé par l'huissier, le souscripteur constate des dégradations ou des destructions 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 le souscripteur. L'assureur pourra faire contrôler par un expert de son choix, le-dit devis.

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

##### 3.3-2 : 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 et le cas échéant l'acte de cautionnement ;
- la copie de la lettre de résiliation du bail et la réponse faite par l'Administrateur de biens ;
- Le dossier complet du locataire, tel que prévu aux chapitres B.1 et suivants des Dispositions Générales ;
- 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 ou le souscripteur ;
- 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 ou le souscripteur s'engage à ne pas transiger directement avec le locataire ou la caution sans l'accord écrit de l'assureur. A défaut, l'assuré ou le souscripteur sera tenu au remboursement intégral de toutes les sommes versées ou engagées par l'assureur.**

Si le souscripteur 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 au souscripteur.

### 3.4 Obligation de l'assureur

A réception de la déclaration de sinistre complète, l'assureur notifiera au souscripteur dans les quinze jours qui suivent, s'il a l'intention de missionner un expert, avant ou après l'exécution des travaux, quels qu'en soient les conséquences ou le montant.

**Au terme d'un délai de trois mois suivant l'état des lieux de sortie, le souscripteur devra transmettre à la compagnie un état définitif de la dette. Le non-respect du délai précité entraînera une diminution de l'indemnité contractuelle égale au retard constaté.**

L'assureur versera au souscripteur, 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 **légal** 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 **légal sera appliquée, ou à défaut, le taux appliqué sera de 50% maximum** ;
- De la franchise prévue au chapitre 3.2 des Conventions Spéciales ;
- Du dépôt de garantie ;
- Des acomptes versés directement par le locataire ou la caution au souscripteur ou à l'assuré.

### 3.5 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 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.

## CHAPITRE 4

### ● Garantie de la vacance locative (complémentaire et optionnelle)

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

#### 4.1 Nature de la garantie

L'assureur garantit à l'assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies par ce dernier du fait de l'absence totale de perception des loyers, charges et taxes, résultant de la non relocation des locaux d'habitation uniquement après la fin du bail.

#### 4.2 Début de la Garantie

Pour chaque locataire successif, la garantie n'interviendra qu'à partir du délai de franchise précisé aux Dispositions Particulières, décompté à la fin du préavis légal et, en tout état de cause, à la récupération des locaux après le départ du locataire en place.

En cas de changement de locataire, 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, le début de la garantie sera différé du temps nécessaire à l'exécution des réparations ou de la remise à niveau des prestations d'origine.

La garantie prend fin à la date de la signature d'un nouveau bail.

#### 4.3 Etendue de la garantie

**L'indemnité due par l'assureur est limitée au montant mentionné aux Dispositions Particulières calculé sur les bases du loyer hors charges et taxes du locataire sortant, dans la limite d'une seule déclaration par lot immobilier et année d'assurance du lot.**

#### 4.4 Fin de garantie

Les indemnités cesseront :

- A l'expiration de la période d'indemnisation ;
- A la date de résiliation du mandat de gestion initialement donné au souscripteur ;
- En cas de non respect par le propriétaire de ses obligations légales ou contractuelles ;
- A la relocation du lot.

#### 4.5 Franchise

**A l'occasion de chaque sinistre et quel qu'en soit le montant, l'assuré conservera à sa charge une franchise égale au montant mentionné aux Dispositions Particulières.**

**Pour les studios, les F1, les T1 et les meublés, il sera fait application d'une franchise qui ne pourra être inférieure à 2 mois de loyers.**

**Pour les lots situés dans les villes en zone tendue, il sera fait application d'une franchise qui ne pourra être inférieure à 2 mois de loyers.**

## 4.6 Limites de garantie

La garantie jouera uniquement pour les lots ayant fait l'objet d'une location et d'une garantie avec cotisation d'au moins 6 mois consécutifs à la date d'établissement de l'état des lieux du locataire sortant.

**En aucun cas cette garantie optionnelle ne pourra être souscrite en cours de bail. Toutefois dans le cadre d'une reprise ou transfert d'un portefeuille et uniquement à ce moment, le lot à jour dans le paiement des loyers charges et taxes, pourra souscrire à cette garantie optionnelle.**

Pour les lots n'ayant jamais fait l'objet d'une location, la garantie ne pourra jouer qu'à compter de la sortie du premier locataire.

Le lot exclu pour son caractère impropre à la relocation pourra être mis en garantie après présentation des justificatifs de remise en état du lot, de sa conformité aux normes de sécurité.

## 4.7 Obligations du souscripteur

Le souscripteur s'engage à mettre en œuvre tous les moyens professionnels dont il dispose pour la recherche de locataires dès réception du préavis du locataire en place. L'assureur peut exiger les preuves des moyens mis en œuvre.

**La non-production de ces justificatifs entraînera une déchéance de garantie.**

Le souscripteur doit déclarer le sinistre à l'assureur dans les 30 jours qui suivent la signature du bail du locataire entrant et au plus tard dans les 30 jours qui suivent la fin de la période de garantie.

**Le souscripteur s'engage à respecter ces délais de déclaration. A défaut, l'assureur fera application d'une réduction d'indemnité calculée comme suit :**

**Réduction de l'indemnité de 20% cumulative par tranche de 30 jours de retard constaté, dans la limite de 80% de réduction.**

**Toute déclaration parvenue 365 jours après signature du nouveau bail du locataire entrant ou la fin de la garantie, fera l'objet d'une déchéance de garantie.**

## 4.8 Règlement des indemnités

L'indemnisation n'interviendra qu'à la fin de la durée de la garantie prévue aux Dispositions Particulières ou à la date de la signature du bail du locataire entrant.

L'assureur s'engage à indemniser le souscripteur 15 jours après la réception de la déclaration de sinistre si le dossier sinistre reçu est complet.

## 4.9 Constitution du dossier

Les pièces à transmettre en cas de sinistre sont les suivantes :

- Le formulaire de déclaration de sinistre dûment complété ;
- La copie du mandat de gérance en cours de validité ;
- Si des travaux ont été nécessaires à la relocation, le justificatif de la date d'achèvement des travaux ;
- Un justificatif des actions publicitaires effectuées depuis la réception du préavis du locataire sortant ;
- En cas d'absence de relocation : une attestation de non relocation établie à la date de fin de garantie ;
- La dernière quittance de loyer du locataire sortant ou le décompte du locataire sortant détaillant le loyer, charges et taxes.

## 4.8-1 : Concernant le locataire sortant

- Copie intégrale du bail ;
- Etat des lieux de sortie contradictoire ou dressé par huissier ;
- Copie de la lettre de résiliation du bail et réponse faite par l'Administrateur de biens ;
- Justificatif de préavis réduit, le cas échéant ;

## 4.8-2 : Concernant le locataire entrant

- Copie intégrale du bail ;
- Etat des lieux d'entrée contradictoire ou dressé par huissier.

## 4.10 Exclusions

**Outre les exclusions générales prévues au chapitre A des Dispositions Générales, la garantie du présent chapitre ne couvre pas :**

- Les locaux à usage commercial, artisanal, industriel, professionnel et mixte ;
- Les locations saisonnières et/ou temporaires ;
- Les résidences secondaires ;
- Les logements de fonction ;
- Les mois de juillet, août et septembre pour les lots loués, dont un des locataires a le statut d'étudiant ;
- Les lots dont le montant du loyer charges et taxes mensuel est supérieur à 1 500 euros ;
- Les lots pour lesquels à la date de signature du présent contrat comportant la garantie « vacance locative », l'assuré ou le souscripteur a déjà été informé de la résiliation du bail à date certaine, par réception d'un préavis ou accord d'expulsion par l'autorité administrative (date d'octroi de la force publique) ;
- Les locaux vacants à la date de signature du présent contrat comportant la garantie « vacance locative » ;
- Le non-renouvellement du bail du fait de l'assuré, sauf en cas de manquement du locataire à l'une de ses obligations contractuelles ;
- La carence de locataire due à une relocation à un niveau de loyer supérieur à l'évolution de l'indice ;
- La reprise du lot par l'assuré pour l'habiter ;
- La reprise du lot par l'assuré pour le louer au conjoint (marié ou pacsé), concubin, ascendant, descendant, collatéral du propriétaire ou du souscripteur ;
- La résiliation du mandat de gérance ;
- La vacance locative due à l'état du logement ou de l'immeuble dans lequel il se trouve et qui le rend impropre à la location ;
- La vacance locative liée à un changement important de l'environnement du lot entraînant des nuisances ;
- L'acceptation par l'assuré ou le souscripteur d'un préavis de résiliation inférieur à celui prévu dans le bail ou par la législation ;
- La vacance locative en cas de mise en jeu de la garantie loyers impayés suite au décès du locataire.

## CHAPITRE 5

### ● Garantie de la carence locative (complémentaire et optionnelle)

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

#### 5.1 Nature de la garantie

L'assureur garantit à l'assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies par ce dernier du fait de l'absence de perception du loyer **HORS CHARGES ET TAXES**, résultant de la non location de son lot à dater du Procès-verbal de réception de ce dernier, levé de toutes réserves jusqu'à la date de la 1<sup>ère</sup> location ou la date du terme de la garantie prévue aux Dispositions Particulières.

Le propriétaire d'un lot dans un programme couvert par la garantie Carence locative et ayant donné mandat de gestion au souscripteur, garde l'avantage de cette garantie même s'il ne souhaite pas souscrire les garanties du chapitre 2 « Loyers Impayés » et du chapitre 4 « Vacances locative ».

Seuls les lots situés dans des résidences agréées par l'assureur bénéficient de la garantie.

#### 5.2 Etendue de la garantie

L'indemnité due par l'assureur est limitée au montant mentionné aux Dispositions Particulières.

#### 5.3 Franchise

A l'occasion de chaque sinistre et quel qu'en soit le montant, l'assuré conservera à sa charge une franchise égale à celle précisée dans les Dispositions Particulières.

**La franchise hivernale : la garantie carence d'occupation ne s'applique pas durant la période hivernale du 01 novembre au 28 février. Si la remise des clés d'un lot intervient entre le 01 novembre et le 28 février, la date de départ de la garantie et de sa franchise sera fixée au 01 mars. Si un lot est déjà en garantie au 01 novembre, la garantie est suspendue entre le 01 novembre et le 28 février et l'indemnisation reprendra à partir du 01 mars.**

#### 5.4 Obligations du souscripteur

Le souscripteur s'engage à mettre en œuvre tous les moyens professionnels dont il dispose pour une recherche rapide de locataires, et dans tous les cas au moins 6 mois avant la date de réception de l'immeuble.

Le souscripteur devra à tout moment être en mesure de justifier qu'il a engagé toutes les actions commerciales et publicitaires nécessaires pour atteindre cette obligation.

**La non-production de ces justificatifs entraînera une déchéance de garantie.**

#### 5.5 Constitution du dossier sinistre

Les pièces à transmettre en cas de sinistre sont les suivantes :

- le formulaire de déclaration de sinistre carence locative dûment complété ;
- la copie intégrale du bail du locataire entrant ou une attestation de non location établie à la date de fin de garantie ;
- le Procès verbal de réception du lot garanti sans réserve ;
- le mandat de gestion pour le lot concerné ;
- le Procès-verbal de livraison de l'immeuble ;
- la grille des loyers agréée par l'Assureur ;

- les documents de l'action publicitaire 6 mois précédents la livraison du lot ;

- l'état des lieux du locataire entrant.

#### 5.6 Règlements des indemnités

L'indemnisation n'interviendra qu'à la fin de la durée de la garantie prévue aux Dispositions Particulières ou à la date de première location, sur la base de la dernière grille de loyer validée par la compagnie.

L'assureur s'engage à indemniser le souscripteur 15 jours après la réception de la déclaration de sinistre si le dossier sinistre reçu est complet.

#### 5.7 Règlement des cotisations

La cotisation initiale est collectée par l'intermédiaire d'assurance dont les coordonnées sont précisées sur les Dispositions Particulières et reversée à la compagnie dans son intégralité au plus tard **deux mois avant la livraison des lots garantis.**

#### 5.8 Exclusions

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

- Les résidences n'ayant pas été agréées par l'assureur ;
- Les lots mis en garantie après livraison ;
- Les baux commerciaux ;
- Les lots pour lesquels la prime n'a pas été acquittée dans les délais prévus à l'article 5.7 des présentes Conventions Spéciales.





**Dispositions Particulières du contrat d'assurance  
Protection juridique du propriétaire bailleur et des  
risques de la location immobilière**

Intermédiaire d'assurance :

**BRUN ET JCD**

Code : **69140** / n°ORIAS ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) : **07008884**

ZA DE LA RONZE

57 CH. DES CARRIERES

69440 TALUYERS

Tél. : 0478421717 Fax : 0478373760

**Nature du document : Avenant**

Police N° **1P0008700** - Date d'effet : 01/01/2018 à 00 h 00

Client

n° 01696677

Durée : 1 an tacite reconduction

Fractionnement de paiement : Annuel et Trimestriel

Echéance contractuelle : 1 janvier

**L'ASSURE**

Nom de la société de gestion :

Dirigeant :

Date de création :

Adresse :

Code postal : Ville : Tél. : Fax :

E-mail : Carte Professionnelle Gestion n° Syndicat :

Organisme de caution : Néant Montant de la garantie : Néant

**CARACTERISTIQUES DU PORTEFEUILLE SELON VOS DECLARATIONS**

**Lots :**

Nombre de lots gérés à usage d'habitation : 0

Nombre de propriétaires : 0

Pour un montant de loyers annuels de (en €) : 0 €

**Répartition géographique des lots gérés :**

Néant

Nombre de lots vides à date de la proposition : 0

**Catégories d'habitations gérées :**

Nombre d'appartements : 0

Nombre de maisons : 0

Nombre de T1 : 0 T2 : 0 T3 : 0 T4 et plus : 0

**Montants :**

Montant du loyer le plus élevé : 0 €

Montant du loyer moyen : 0 €

Nombre de locations annuelles : 0

Durée moyenne nécessaire à la relocation : 0

**LES ANTECEDENTS D'ASSURANCE SELON VOS DECLARATIONS**

Nom du précédent assureur : Néant

Nombre de lots assurés précédemment : 0

Montant des primes annuelles en € :

année courante : 0 €

année n-1 : 0 €

année n-2 : 0 €

Montant des sinistres en € :

année courante : 0 €

année n-1 : 0 €

année n-2 : 0 €

Contrat résilié par assureur précédent : Non

### LES GARANTIES SOUSCRITES

- Lots diffus

Garanties	Acquises	% Indemnisation	Plafonds		Franchise		Seuil d'intervention
			En €	En mois	En €	En mois	
Protection Juridique Propriétaire Bailleur	Acquise	Néant	3000 €	Sans	Néant	Sans	400 €
Loyers Impayés	Acquise	100 %	25000 €	36 Mois	Néant	Sans	Néant
Détériorations Immobilières	Acquise	Néant	3500 €	Sans	Néant	1 Mois	Néant
Vacance Locative	Non acquise	Néant	Néant	Sans	Néant	Sans	Néant
Carence Locative	Non acquise	Néant	Néant	Sans	Néant	Sans	Néant

La franchise mentionnée pour la garantie des Loyers Impayés est applicable une fois sur la première indemnisation.

### OBSERVATIONS

Néant.

### LES CLAUSES APPLICABLES AU PRESENT CONTRAT

LOY0099 - CLAUSE SPÉCIALE

LOY0001 - DECLARATIONS VARIABLES

### COTISATION (TTC<sup>(3)</sup>)

#### Base de la cotisation TTC (3)

- Garanties de base (PJ Propriétaire Bailleur, Loyers Impayés) : 3.57 % HT<sup>(2)</sup>, soit 3.90 % TTC<sup>(3)</sup> du montant des loyers collectés<sup>(1)</sup>  
Prime fixe annuelle : 36.69 € HT<sup>(2)</sup>, soit 40.00 € TTC<sup>(3)</sup> par lot assuré.

- Garantie optionnelle\* Détériorations Immobilières: 0.91 % HT<sup>(2)</sup>, soit 1.00 % TTC<sup>(3)</sup> du montant des loyers collectés<sup>(1)</sup>  
*\*Ne peut être souscrite sans les garanties de base.*

(1) Loyer + charges

(2) HT: Hors Taxes

(3) TTC : y compris les taxes au jour du quittancement (taxe sur les conventions d'assurance TCA)

### LE PRENEUR D'ASSURANCE

- reconnaît avoir reçu un exemplaire des Conditions Générales (CG SADA GLI/LOCATIO N°06 30/06/2016)

- reconnaît avoir reçu au préalable un exemplaire du présent contrat et de ses pièces annexes, qui lui a été remis le 01/01/2018

**- reconnaît avoir été informé que les Dispositions Particulières et la cotisation du contrat ont été établies sous la foi des déclarations et que toute d'omission ou déclaration inexacte l'expose à supporter tout ou partie des conséquences d'un sinistre conformément aux articles L.113-8 (nullité du contrat) et L.113-9 (réduction des indemnités) du Code des Assurances.**

- Reconnaît avoir été informé que les garanties du contrat sont sans effet lorsqu'une interdiction de fournir un contrat ou un service d'assurance s'impose à l'assureur du fait de sanction, restriction ou prohibition prévues par les lois et règlements.

- Reconnaît avoir été informé que les informations communiquées par le preneur d'assurance ne feront en aucun cas l'objet d'une quelconque utilisation par l'assureur, autre que celle nécessaire à la gestion, l'exécution du contrat, au suivi qualité et à la définition de la politique technico commerciale interne. Pour ces besoins, les destinataires des informations sont les différents services de l'assureur : informatiques, production, sinistres, commerciaux, contrôle, leurs sous-traitants, prestataires, intervenants, les assureurs, les réassureurs partenaires et organismes professionnels et de contrôle de l'assureur. Conformément à la Loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, le preneur d'assurance bénéficie d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations le concernant, qui peut être exercé auprès du Service Relations Clientèle – Informations CNIL – 4 rue Scatisse 30934 Nîmes cedex 9 – Courriel : infocnil@sada.fr.

- Reconnaît avoir été informé que pour répondre à ses obligations légales, l'assureur met en œuvre un traitement de surveillance ayant pour finalité la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Fait à NÎMES le 27/12/2017  
Pour le Président du Directoire :

Signature du preneur d'assurance après lecture des pages 1 à 4, précédée de la mention « lu et approuvé »



Fait en 2 exemplaires dont l'original signé est à envoyer sous format numérique à SADA Assurances à l'adresse mail dp@sada.fr

**CLAUSES ANNEXES**

LOY0099 – CLAUSE SPECIALE FAPIL - AIVS

Le présent contrat est exclusivement réservé aux agences immobilières adhérentes au Label FAPIL – AIVS en France Métropolitaine, en Corse et dans les DOM de la Réunion, de la Guyane et de la Guadeloupe.  
En cas de perte du Label FAPIL – AIVS le contrat sera automatiquement résilié à sa prochaine échéance.

Il est précisé et convenu que:

Par dérogation aux conditions générales, à la reprise des lots MACIF au 01/04/2016, pourront être mis en garantie les lots à jour des loyers, charges et taxes (à l'exclusion des régularisations annuelle de charges) au mois de février (février doit être acquitté) arrêté au 31/03/2016

Par dérogation au Chapitre B.1-1 des Conditions Générales, l'appréciation de la solvabilité est libre au souscripteur mais elle ne sera définitivement acquise que si le locataire s'est bien **acquitté de son dépôt de garantie**.

Par dérogation au Chapitre B.1-2 des Conditions Générales, mise en garantie d'un locataire en place :

- Antériorité du bail inférieure à 2 mois et à jour des loyers charges comprises, la garantie sera acquise.
- Antériorité du bail supérieure à 2 mois et à jour des loyers charges comprises, la garantie sera acquise après application d'un délai de carence de 6 mois.
- Un locataire ayant bénéficié d'une mutation au sein du parc de l'AIVS pourra être mis en garantie s'il justifie de l'absence de contentieux auparavant.

Par dérogation à l'article 2.1 des Conventions Spéciales, Le sinistre est constitué par le non paiement d'un mois de loyer charges comprises hors allocation, c'est-à-dire lorsque le locataire a un solde débiteur équivalent à 1 mois de loyer charges comprises.

Par dérogation à l'article 2.2 des Conventions Spéciales, en cas de sinistre Loyer Impayé, la prise en charge des frais de procédure engagée est plafonnée à 2000 € par sinistre.

Par dérogation à l'article 2.7 des Conventions Spéciales, les loyers, charges et taxes doivent être payés par le locataire dans les délais et formes prévus au bail.

2.7-1 : Avant la déclaration de sinistre

A défaut de paiement par le locataire, le souscripteur devra impérativement :

2.7-1-1 : Dans les trente jours du 1er incident de paiement, signaler le dossier pour examen des situations par la structure FAPIL.

2.7-1-2 : Dans les soixante jours du 1er incident de paiement, adresser à ses frais au locataire une relance écrite et en transmettre un double à la caution. Cette lettre proposera impérativement une solution amiable de règlement au locataire.

2.7-1-3 : Dans les quatre vingt-dix-jours du 1er incident de paiement, 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 vingt jours. Cette lettre rappelle au locataire la clause résolutoire insérée au bail ainsi que la solution amiable de règlement au locataire.

2.7-1-4: Transmettre immédiatement à l'assureur un dossier complet de sinistre:

- Dès que la dette atteint un mois de loyer charges comprises et au plus tard dans les trente jours à compter de ce moment. Prise en charge de la dette par la compagnie en "avance de fond" exclusivement si un plan d'apurement a été mis en place entre l'AIVS et le locataire débiteur.

2.7-1-5: Dans tous les cas, dès que la dette atteint deux mois de loyer charges et taxes et au plus tard dans les 30 jours à compter de ce moment, 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.

**Le non-respect des délais précités entrainera une déchéance totale de garantie**

Par dérogation à l'article 2.7-2 des Conventions Spéciales, la structure FAPIL devra au nom de Sada Assurances effectuer les démarches de recours tant auprès du locataire qu'auprès des divers fonds existants afin de récupérer les sommes versées. La structure FAPIL doit informer Sada Assurances de l'évolution des actions amiables ou judiciaires engagées envers les locataires défaillants.

Par dérogation à l'article 3.4 des Conventions Spéciales, la vétusté sera calculée sur la base de 10% par an sans pouvoir dépasser 70%.

Fait à NÎMES le 27/12/2017  
Pour le Président du Directoire :



Signature du preneur d'assurance après lecture des  
pages 1 à 4, précédée de la mention « lu et approuvé »

Fait en 2 exemplaires dont l'original signé est à envoyer sous format numérique à SADA Assurances à  
l'adresse mail [dp@sada.fr](mailto:dp@sada.fr)

## CLAUSES ANNEXES

### LOY0001 - DECLARATIONS VARIABLES

Le Souscripteur doit adresser à l'assureur :

A la date d'effet du contrat :

La liste des lots qu'il souhaite inclure immédiatement dans la garantie.

A défaut d'envoi de cette liste dans les trois mois suivant cette prise d'effet du contrat, L'Assureur peut résilier le contrat, sous préavis de dix jours.

Ultérieurement :

Dans les dix jours suivant le dernier jour de chaque mois, ou de chaque trimestre, le montant de la cotisation, accompagné du bordereau des lots garantis durant le mois ou le trimestre considéré en indiquant :

- le nom du propriétaire
- le nom du locataire
- l'adresse complète du lot

- le montant du quittancement appelé : loyer, charges et taxes.

La cotisation est calculée, en appliquant le taux prévu aux dispositions particulières, au montant total des loyers émis tant pour les lots bénéficiant de la garantie que pour ceux en période probatoire.

Fait à NÎMES le 27/12/2017  
Pour le Président du Directoire :



Signature du preneur d'assurance après lecture des  
pages 1 à 4, précédée de la mention « lu et approuvé »

Fait en 2 exemplaires dont l'original signé est à envoyer sous format numérique à SADA Assurances à  
l'adresse mail [dp@sada.fr](mailto:dp@sada.fr)

*Service Pertes Pécuniaires*

**BRUN ET JCD  
ZA DE LA RONZE  
57 CH. DES CARRIERES  
69440 TALUYERS**

*Nos références : Contrats FAPIL / AIVS*

*NIMES, le 13 février 2019*

**AVENANT D'ORDRE**

*Madame, Monsieur,*

*Conformément à la demande qui nous a été faite, nous avons l'honneur de vous donner acte des modifications apportées à ces contrats.*

***Dans le cadre de notre partenariat avec les Agences Immobilières à Vocation Sociale, la prime fixe annuelle de l'ensemble des contrats FAPIL / AIVS a été revue à la baisse.***

***D'un commun accord entre les parties, il est précisé et convenu qu'à compter du 01/01/2019 la prime fixe annuelle passe de 40,00 € TTC à 35,00 € TTC par lot assuré.***

*Il n'est pas autrement dérogé aux clauses et conventions des contrats.*

*Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.*

*Service Pertes Pécuniaires  
Tel:04.66.72.70.20*



*Service Pertes Pécuniaires*

**BRUN ET JCD  
ZA DE LA RONZE  
57 CH. DES CARRIERES  
69440 TALUYERS**

*Nos références : Contrats FAPIL / AIVS*

*NIMES, le 05 décembre 2019*

**AVENANT D'ORDRE**

*Madame, Monsieur,*

*Conformément à la demande qui nous a été faite, nous avons l'honneur de vous donner acte des modifications apportées à ces contrats.*

***Dans le cadre de notre partenariat avec les Agences Immobilières à Vocation Sociale, les plafonds de garanties ont été revus.***

***D'un commun accord entre les parties, il est précisé et convenu qu'à compter du 01/01/2020 la franchise prévue à la garantie Détérioration Immobilière est supprimée.***

***Les contrats concernés par ce nouvel aménagement sont les suivants :***

N°CONTRAT	NOM AGENCE
1P0008683	HH GESTION GARD
1P0008684	IMMOBILIERE SOCIALE 62
1P0008686	ISPC
1P0008687	ISBA
1P0008689	LOCA'RYTHM
1P0008690	ACT HABITAT-SOLIHA HAUTE SAVOIE
1P0008691	ACTILOG
1P0008692	OBJECTIF LOGEMENT
1P0008693	ADLS
1P0008695	AGIS 06

1P0008696	REGIE NOUVELLE HH
1P0008697	AI SOLEIL
1P0008698	SOLIDARITE HABITAT
1P0008699	AIS 87
1P0008700	SOLIGONE
1P0008701	AISCAL
1P0008702	SOLINCITE
1P0008703	MAISON DE L'HABITAT DE L'ARIEGE
1P0008704	SYNERGIE HABITAT
1P0008705	TANDEM IMMOBILIER
1P0008706	AIVS 59
1P0008707	TERRITOIRES AIVS
1P0008708	AIVS 80-DUO IMMOBILIER

1P0008709	LE TOIT
1P0008710	AIVS ALP
1P0008711	AIVS HERAULT
1P0008713	SE LOGER EN TERRE CATALANE
1P0008715	AIVS RENNES METROPOLE
1P0008717	ALIS
1P0008718	ALIZES 17
1P0008719	ALMA
1P0008720	ASL
1P0008721	ASSIMMO 18

1P0008722	LA CLEF 43
1P0008723	F3 IMMOBILIER
1P0008724	HH GESTION VENDEE
1P0008725	HH GESTION CALUIRE ET CUIRE
1P0008726	HH GESTION ALSACE
1P0008727	HH GESTION LORRAINE
1P0010464	AIVS IMHAJ 51
1P0010192	ALEOS-AIVS IMEOS
1P0010213	LOGIAH 04
1P0010433	AIVS 56

*Il n'est pas autrement dérogé aux clauses et conventions des contrats.*

*Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.*

*Service Pertes Pécuniaires  
Tel : 04.66.72.70.20*



*Service Pertes Pécuniaires*

**BRUN ET JCD  
ZA DE LA RONZE  
57 CH. DES CARRIERES  
69440 TALUYERS**

*Nos références : Contrats FAPIL / AIVS*

*NIMES, le 10 décembre 2020*

**AVENANT D'ORDRE**

*Madame, Monsieur,*

*Conformément à la demande qui nous a été faite, nous avons l'honneur de vous donner acte des modifications apportées à ces contrats.*

***Dans le cadre de notre partenariat avec les Agences Immobilières à Vocation Sociale, la prime fixe annuelle de l'ensemble des contrats FAPIL / AIVS a été revue à la baisse.***

***D'un commun accord entre les parties, il est précisé et convenu qu'à compter du 01/01/2021 la prime fixe annuelle passe de 35,00 € TTC à 30,00 € TTC par lot assuré.***

*Il n'est pas autrement dérogé aux clauses et conventions des contrats.*

*Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.*

*Service Pertes Pécuniaires  
Tel:04.66.72.70.20*



**ANNEXE AU MANDAT DE GESTION**

Je soussigné (nom, prénoms du propriétaire) : .....

Date et lieu de naissance : .....

Demeurant à : .....

**Demande à bénéficier des garanties du contrat Sada LOCATIO (détériorations immobilières – frais de procédures – protection juridique) souscrit par l'administrateur de biens :**

**INDIQUER LES COORDONNEES DE L'AIVS**

XXXXX

XXXXX

Après du contrat SADA sous le n° (numéro de contrat SADA) à effet du .....(à compléter en fonction choix du propriétaire)

Pour le lot suivant :

**INDIQUER L'ADRESSE DU LOT A ASSURER**

XXXXX

XXXXX

Tableau des garanties

GARANTIES	MONTANT DE GARANTIE	FRANCHISE
PROTECTION JURIDIQUE DU PROPRIETAIRE BAILLEUR	3000 € TTC MAXIMUM	SEUIL D'INTERVENTION DE 400 €
DETERIORATIONS IMMOBILIERES	3500 € PAR SINISTRE ET PAR LOT	2 MOIS DE LOYER + CHARGES QUI CORRESPOND A LA PRISE EN CHARGE DU DISPOSITIF VISALE DETERIORATIONS IMMOBILIERES
TAUX DE COTISATION	1,00 % TTC du montant du quittancement (loyer + charges)	

L'objet du contrat est de garantir le propriétaire contre les risques juridique et financier et les conséquences qui s'y rattachent dans le cadre d'une location de locaux d'habitation dont la gestion a été confiée à un administrateur de biens, en cas de défaillance du locataire.

Les garanties ne s'appliquent qu'aux lots bénéficiant d'un bail conforme à la législation en vigueur à sa date d'établissement. Les garanties du présent contrat ne s'exercent qu'en France Métropolitaine, en Corse et sur les DOM de la Réunion, de la Guyane et de la Guadeloupe 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.

En conséquence, en cas de sinistre, le Souscripteur devra faire une déclaration à VISALE. En cas de prise en charge par "VISALE Détériorations Immobilières" à hauteur du plafond de 2 mois de loyers pleins, le souscripteur devra faire parvenir une deuxième déclaration de sinistre à SADA pour une indemnisation en complément et dans la limite du contrat avec un plafond de 3 500 €.

Si le dispositif VISALE "Détériorations Immobilières" ne couvre pas les dommages ou verse une indemnisation inférieure au plafond des 2 mois pleins de loyers, alors la garantie complémentaire SADA ne pourra pas intervenir.

Pour l'indemnisation, il sera fait application, comme pour le dispositif "VISALE Détériorations Immobilières", d'une vétusté calculée sur la base de 6% par an sans pouvoir dépasser 50%.

**CLAUSES SPECIALES FAPIL - AIVS**

Il est précisé et convenu que :

Le présent contrat vient en complément du dispositif VISALE en proposant les garanties Protection juridique (hors contentieux relatif au non-paiement des loyers) et Détériorations Immobilières.

Il est précisé et convenu que :

Par dérogation au Chapitre B.1-1 des Conditions Générales, le Souscripteur s'engage à vérifier que le locataire soit titulaire d'un cautionnement VISALE en cours.

Par dérogation au Chapitre B.1-2 des Conditions Générales, la mise en garantie d'un locataire en place est possible dès lors que le locataire bénéficie du cautionnement VISALE en cours et qu'il ne fasse pas l'objet d'impayés.

**Garantie Détériorations Immobilières**

Il est précisé et convenu que pour les baux qui prennent effet à compter du 01/02/2019, SADA intervient avec application d'une franchise de 2 mois de loyers pleins qui correspond au plafond de prise en charge du dispositif "VISALE Détériorations immobilières".

Fait à

Signature

le

Cachet de l'Administrateur de Biens

**CLAUSES PARTICULIERES**

L'assureur a la possibilité de modifier les tarifs et les garanties applicables aux risques garantis à chaque échéance annuelle. Dans cette éventualité, l'administrateur de biens a alors le droit de résilier son contrat par Lettre Recommandée adressée à l'assureur dans les trente jours qui suivent celui où il aura eu connaissance de la modification. A défaut, de cette résiliation, le nouveau tarif sera considéré comme accepté par l'administrateur de biens.

UN EXEMPLAIRE COMPLET DU CONTRAT (DISPOSITIONS PARTICULIERES ET DISPOSITIONS GENERALES) EST DISPONIBLE GRATUITEMENT AUPRES DU SOUSCRIPTEUR SUR SIMPLE DEMANDE

ANNEXE AU MANDAT DE GESTION

Je soussigné (nom, prénoms du propriétaire) :.....

Date et lieu de naissance :.....

Demeurant à :.....

Demande à bénéficier des garanties du contrat Sada LOCATIO (garantie loyers impayés – détériorations immobilières – frais de procédures – protection juridique) souscrit par l’administrateur de biens :

**INDIQUER LES COORDONNEES DE L'AIVS**

XXXXX  
XXXXX

Après du contrat SADA sous le n° (numéro de contrat SADA) à effet du .....(à compléter en fonction choix du propriétaire)

Pour le lot suivant :

**INDIQUER L'ADRESSE DU LOT A ASSURER**

XXXXX  
XXXXX

Tableau des garanties

GARANTIES	MONTANT DE GARANTIE	FRANCHISE
PROTECTION JURIDIQUE DU PROPRIETAIRE BAILLEUR	3000 € TTC MAXIMUM	SEUIL D'INTERVENTION DE 400 €
LOYERS IMPAYES	DUREE 36 MOIS, MAXIMUM DE 25000 € PAR SINISTRE ET PAR LOT	SANS
TAUX DE COTISATION	3,90 % TTC du montant du quittancement (loyer + charges) + Prime fixe annuelle de 30€ TTC par lot assuré	

L'objet du contrat est de garantir le propriétaire contre les risques juridique et financier et les conséquences qui s'y rattachent dans le cadre d'une location de locaux d'habitation dont la gestion a été confiée à un administrateur de biens, en cas de défaillance du locataire.

Les garanties ne s'appliquent qu'aux lots bénéficiant d'un bail conforme à la législation en vigueur à sa date d'établissement. Les garanties du présent contrat ne s'exercent qu'en France Métropolitaine, en Corse et sur les DOM de la Réunion, de la Guyane et de la Guadeloupe 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.

**CLAUSES SPECIALES FAPIL - AIVS**

Le présent contrat est exclusivement réservé aux agences immobilières adhérentes au Label FAPIL – AIVS en France Métropolitaine, en Corse et dans les DOM de la Réunion, de la Guyane et de la Guadeloupe.

En cas de perte du Label FAPIL – AIVS le contrat sera automatiquement résilié à sa prochaine échéance.

Il est précisé et convenu que:

Par dérogation aux conditions générales, à la reprise des lots MACIF au 01/04/2016, pourront être mis en garantie les lots à jour des loyers, charges et taxes (à l'exclusion des

régularisations annuelle de charges) au mois de février (février doit être acquitté) arrêté au 31/03/2016

Par dérogation au Chapitre B.1-1 des Conditions Générales, l'appréciation de la solvabilité est libre au souscripteur mais elle ne sera définitivement acquise que **si le locataire s'est bien acquitté de son dépôt de garantie.**

Par dérogation au Chapitre B.1-2 des Conditions Générales, mise en garantie d'un locataire en place :

- Antériorité du bail inférieure à 2 mois et à jour des loyers charges comprises, la garantie sera acquise.
- Antériorité du bail supérieure à 2 mois et à jour des loyers charges comprises, la garantie sera acquise après application d'un délai de carence de 6 mois.
- Un locataire ayant bénéficié d'une mutation au sein du parc de l'AIVS pourra être mis en garantie s'il justifie de l'absence de contentieux auparavant.

Par dérogation à l'article 2.1 des Conventions Spéciales, Le sinistre est constitué par le non-paiement d'un mois de loyer charges comprises hors allocation, c'est-à-dire lorsque le locataire a un solde débiteur équivalent à 1 mois de loyer charges comprises.

Par dérogation à l'article 2.2 des Conventions Spéciales, en cas de sinistre Loyer Impayé, la prise en charge des frais de procédure engagée est plafonnée à 2000 € par sinistre.

Par dérogation à l'article 2.7 des Conventions Spéciales, les loyers, charges et taxes doivent être payés par le locataire dans les délais et formes prévus au bail.

2.7-1 : Avant la déclaration de sinistre

A défaut de paiement par le locataire, le souscripteur devra impérativement :

2.7-1-1 : **Dans les trente jours du 1er incident de paiement**, signaler le dossier pour examen des situations par la structure FAPIL.

2.7-1-2 : **Dans les soixante jours du 1er incident de paiement**, adresser à ses frais au locataire une relance écrite et en transmettre un double à la caution. Cette lettre proposera impérativement une solution amiable de règlement au locataire.

2.7-1-3 : **Dans les quatre-vingt-dix-jours du 1er incident de paiement**, 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 vingt jours. Cette lettre rappelle au locataire la clause résolutoire insérée au bail ainsi que la solution amiable de règlement au locataire.

2.7-1-4: Transmettre immédiatement à l'assureur un dossier complet de sinistre:

- **Dès que la dette atteint un mois de loyer charges comprises et au plus tard dans les trente jours à compter de ce moment.** Prise en charge de la dette par la compagnie en "avance de fond" exclusivement si un plan d'apurement a été mis en place entre l'AIVS et le locataire débiteur.

2.7-1-5: Dans tous les cas, **dès que la dette atteint deux mois de loyer charges et taxes et au plus tard dans les 30 jours à compter de ce moment, 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.

**Le non-respect des délais précités entrainera une déchéance totale de garantie**

Fait à

Signature

Par dérogation à l'article 2.7-2 des Conventions Spéciales, la structure FAPIL devra au nom de Sada Assurances effectuer les démarches de recours tant auprès du locataire qu'auprès des divers fonds existants afin de récupérer les sommes versées. La structure FAPIL doit informer Sada Assurances de l'évolution des actions amiables ou judiciaires engagées envers les locataires défaillants.

Par dérogation à l'article 3.4 des Conventions Spéciales, la vétusté sera calculée sur la base de 10% par an sans pouvoir dépasser 70%.

#### CLAUSES PARTICULIERES

L'assureur a la possibilité de modifier les tarifs et les garanties applicables aux risques garantis à chaque échéance annuelle. Dans cette éventualité, l'administrateur de biens a alors le droit de résilier son contrat par Lettre Recommandée adressée à l'assureur dans les trente jours qui suivent celui où il aura eu connaissance de la modification. A défaut, de cette résiliation, le nouveau tarif sera considéré comme accepté par l'administrateur de biens.

UN EXEMPLAIRE COMPLET DU CONTRAT  
(DISPOSITIONS PARTICULIERES ET DISPOSITIONS  
GENERALES) EST DISPONIBLE GRATUITEMENT  
AUPRES DU SOUSCRIPTEUR SUR SIMPLE DEMANDE

le

Cachet de l'Administrateur de Biens

ANNEXE AU MANDAT DE GESTION

Je soussigné (nom, prénoms du propriétaire) :.....

Date et lieu de naissance :.....

Demeurant à :.....

Demande à bénéficier des garanties du contrat Sada LOCATIO (garantie loyers impayés – détériorations immobilières – frais de procédures – protection juridique) souscrit par l'administrateur de biens :

**INDIQUER LES COORDONNEES DE L'AIVS**

XXXXX  
XXXXX

Après du contrat SADA sous le n° (numéro de contrat SADA) à effet du .....(à compléter en fonction choix du propriétaire)

Pour le lot suivant :

**INDIQUER L'ADRESSE DU LOT A ASSURER**

XXXXX  
XXXXX

Tableau des garanties

GARANTIES	MONTANT DE GARANTIE	FRANCHISE
PROTECTION JURIDIQUE DU PROPRIETAIRE BAILLEUR	3000 € TTC MAXIMUM	SEUIL D'INTERVENTION DE 400 €
LOYERS IMPAYES	DUREE 36 MOIS, MAXIMUM DE 25000 € PAR SINISTRE ET PAR LOT	SANS
DETERIORATIONS IMMOBILIERES	3500 € PAR SINISTRE ET PAR LOT	SANS
TAUX DE COTISATION	4,90 % TTC du montant du quittancement (loyer + charges) + Prime fixe annuelle de 30 € TTC par lot assuré	

L'objet du contrat est de garantir le propriétaire contre les risques juridique et financier et les conséquences qui s'y rattachent dans le cadre d'une location de locaux d'habitation dont la gestion a été confiée à un administrateur de biens, en cas de défaillance du locataire.

Les garanties ne s'appliquent qu'aux lots bénéficiant d'un bail conforme à la législation en vigueur à sa date d'établissement. Les garanties du présent contrat ne s'exercent qu'en France Métropolitaine, en Corse et sur les DOM de la Réunion, de la Guyane et de la Guadeloupe 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.

**CLAUSES SPECIALES FAPIL - AIVS**

Le présent contrat est exclusivement réservé aux agences immobilières adhérentes au Label FAPIL – AIVS en France Métropolitaine, en Corse et dans les DOM de la Réunion, de la Guyane et de la Guadeloupe.

En cas de perte du Label FAPIL – AIVS le contrat sera automatiquement résilié à sa prochaine échéance.

Il est précisé et convenu que:

Par dérogation aux conditions générales, à la reprise des lots MACIF au 01/04/2016, pourront être mis en garantie les lots à jour des loyers, charges et taxes (à l'exclusion des régularisations annuelle de charges) au mois de février (février doit être acquitté) arrêté au 31/03/2016

Par dérogation au Chapitre B.1-1 des Conditions Générales, l'appréciation de la solvabilité est libre au souscripteur mais elle ne sera définitivement acquise que **si le locataire s'est bien acquitté de son dépôt de garantie.**

Par dérogation au Chapitre B.1-2 des Conditions Générales, mise en garantie d'un locataire en place :

- Antériorité du bail inférieure à 2 mois et à jour des loyers charges comprises, la garantie sera acquise.

- Antériorité du bail supérieure à 2 mois et à jour des loyers charges comprises, la garantie sera acquise après application d'un délai de carence de 6 mois.

- Un locataire ayant bénéficié d'une mutation au sein du parc de l'AIVS pourra être mis en garantie s'il justifie de l'absence de contentieux auparavant.

Par dérogation à l'article 2.1 des Conventions Spéciales, Le sinistre est constitué par le non-paiement d'un mois de loyer charges comprises hors allocation, c'est-à-dire lorsque le

locataire a un solde débiteur équivalent à 1 mois de loyer charges comprises.

Par dérogation à l'article 2.2 des Conventions Spéciales, en cas de sinistre Loyer Impayé, la prise en charge des frais de procédure engagée est plafonnée à 2000 € par sinistre.

Par dérogation à l'article 2.7 des Conventions Spéciales, les loyers, charges et taxes doivent être payés par le locataire dans les délais et formes prévus au bail.

2.7-1 : Avant la déclaration de sinistre

A défaut de paiement par le locataire, le souscripteur devra impérativement :

2.7-1-1 : **Dans les trente jours du 1er incident de paiement**, signaler le dossier pour examen des situations par la structure FAPIL.

2.7-1-2 : **Dans les soixante jours du 1er incident de paiement**, adresser à ses frais au locataire une relance écrite et en transmettre un double à la caution. Cette lettre proposera impérativement une solution amiable de règlement au locataire.

2.7-1-3 : **Dans les quatre vingt-dix-jours du 1er incident de paiement**, 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 vingt jours. Cette lettre rappelle au locataire la clause résolutoire insérée au bail ainsi que la solution amiable de règlement au locataire.

2.7-1-4: Transmettre immédiatement à l'assureur un dossier complet de sinistre:

- **Dès que la dette atteint un mois de loyer charges comprises et au plus tard dans les trente jours à compter de ce moment.** Prise en charge de la dette par la compagnie en "avance de fond" exclusivement si un plan d'apurement a été mis en place entre l'AIVS et le locataire débiteur.

2.7-1-5: Dans tous les cas, **dès que la dette atteint deux mois de loyer charges et taxes et au plus tard dans les 30 jours à compter de ce moment, 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.

### **Le non-respect des délais précités entrainera une déchéance totale de garantie**

Par dérogation à l'article 2.7-2 des Conventions Spéciales, la structure FAPIL devra au nom de Sada Assurances effectuer les démarches de recours tant auprès du locataire qu'auprès des divers fonds existants afin de récupérer les sommes versées. La structure FAPIL doit informer Sada Assurances de l'évolution des actions amiables ou judiciaires engagées envers les locataires défaillants.

Par dérogation à l'article 3.4 des Conventions Spéciales, la vétusté sera calculée sur la base de 10% par an sans pouvoir dépasser 70%.

## CLAUSES PARTICULIERES

L'assureur a la possibilité de modifier les tarifs et les garanties applicables aux risques garantis à chaque échéance annuelle. Dans cette éventualité, l'administrateur de biens a alors le droit de résilier son contrat par Lettre Recommandée adressée à l'assureur dans les trente jours qui suivent celui où il aura eu connaissance de la modification. A défaut, de cette résiliation, le nouveau tarif sera considéré comme accepté par l'administrateur de biens.

UN EXEMPLAIRE COMPLET DU CONTRAT  
(DISPOSITIONS PARTICULIERES ET DISPOSITIONS  
GENERALES) EST DISPONIBLE GRATUITEMENT  
AUPRES DU SOUSCRIPTEUR SUR SIMPLE DEMANDE

Fait à

Signature

le

Cachet de l'Administrateur de Biens

## DETERIORATIONS IMMOBILIERES

Postes	garantis	Non garantis
Peintures jaunies		X
Peintures tâchées		X
Tapisseries tâchées		x
Tapisseries arrachées		x
Traces		x
Traces de meubles sur murs		x
Reprises de peintures		x
Traces de rouleau de peinture		x
Murs peints en couleur par le locataire		x
Trous dans les murs (hors chevilles)	x	
Trous de chevilles		x
Parquet rayé		x
Parquet cassé	x	
Parquet décollé		x
Carrelage cassé	x	
Carrelage tâché		x
Moquette tâchée		x
Moquette arrachée (hors accroc)	x	
Accroc moquette		x
Traces de meubles sur moquette		x
Lino tâché		x
Lino arraché (hors accroc)	x	
Accroc Lino		x
Prises électriques arrachées ou cassées	x	
Sanitaires (lavabo, wc, évier...) cassés ou fendus	x	
Portes cassées	x	
Poignées cassées	x	
Serrures cassées	x	
Vol de mobilier		x
Vol d'immobilier		x
nettoyage		x
Joints de silicone		x
Jardins, piscines		x
Aménagements extérieurs		x
Domages de mouille		x
Vitres cassées		x
vétusté		x
Aménagements effectués par le locataire avec l'accord du propriétaire		x
Plaque de cuisson, hotte aspirante, frigo...		x



**FORMULAIRE DE DÉCLARATION  
LOYERS IMPAYÉS  
et DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES  
SADA ASSURANCES / FAPIL AIVS**

**Courtier :** BRUN ET JCD  
**N° de police :** .....  
**Adresse du lot assuré :** .....  
**Date de la mise en garantie du lot :** ..... **Date du 1<sup>er</sup> terme impayée :** .....  
**Date du sortie du locataire :** .....

**RENSEIGNEMENTS SUR LE PROPRIÉTAIRE**

**NOM :** ..... **PRÉNOMS :** .....  
**Date de naissance :** ..... **Lieu de naissance :** .....  
**Profession :** .....  
**Tél. :** ..... **E-mail :** .....  
**ADRESSE :** .....

**RENSEIGNEMENTS SUR LE LOCATAIRE**

**NOM :** ..... **PRÉNOMS :** .....  
**Date de naissance :** ..... **Lieu de naissance :** .....  
**Tél. :** ..... **E-mail :** .....

**AVANCE DE FONDS**

**Plan Apurement (fournir copie) régularisé le :** .....

**INFORMATION SINISTRE A REMPLIR PAR LE SOUSCRIPTEUR**

- Bail signé **POSTÉRIEUREMENT** à la date de prise d'effet du contrat d'assurance (signé à partir du 1er avril 2016)
- Bail signé **ANTÉRIEUREMENT** à la date de prise d'effet du contrat d'assurance
- Ex lot Macif
  - Lot précédemment non-assuré

PIÈCES OBLIGATOIRES pour TOUS les dossiers	PIÈCES COMPLÉMENTAIRES pour la garantie Détériorations immobilières
<input type="checkbox"/> L'identité complète du bailleur <input type="checkbox"/> Justificatif du règlement du dépôt de garantie <input type="checkbox"/> Bail d'habitation <input type="checkbox"/> Mandat de gestion en cours de validité <input type="checkbox"/> Relevé de compte du locataire actualisé <input type="checkbox"/> Commandement de payer les loyers et sa facture <input type="checkbox"/> Dénonce à la caution (le cas échéant) <input type="checkbox"/> Justificatif étude commission AIVS (voir fiche annexe) <input type="checkbox"/> Acte de cautionnement (le cas échéant) <input type="checkbox"/> Justificatif lot précédemment assuré (le cas échéant) <input type="checkbox"/> Lettre de rappel <input type="checkbox"/> Lettre de mise en demeure	<input type="checkbox"/> Décompte définitif du locataire et justificatifs des sommes retenues <input type="checkbox"/> Etats des lieux d'entrée et de sortie, ou procès-verbal de constat <input type="checkbox"/> Devis de remise en état du logement <input type="checkbox"/> Justificatif de la date de construction ou de la dernière réfection du lot <input type="checkbox"/> Justificatif des charges hors provision mensuelle <input type="checkbox"/> Lettre de congé et justificatif du préavis réduit <input type="checkbox"/> Lettre de réponse de l'AIVS confirmant la date de fin de préavis <input type="checkbox"/> Nouvelle adresse du locataire sortant (si vous l'avez)

**VISA DE L'INTERMÉDIAIRE D'ASSURANCES**

- Le dossier et la déclaration sont complets  
 La déclaration n'est pas prématurée

Signature et tampon du cabinet

Fait à ..... Le .....



<b>FICHE SUIVI RECOUVREMENT SADA/FAPIL</b> <b>(Locataires sortis)</b>
--

Numéro de police :

Numéro de contrat :

Montant dette locative définitive :

Montant indemnisé au titre de la garantie LI :

Montant indemnisé au titre de la garantie DI :

(Il convient de joindre à cette fiche, un décompte définitif détaillé)

	Locataire 1	Locataire 2	Locataire 3	Garant 1	Garant 2
Nom					
Prénom					
Date Naissance					
Lieu Naissance					
RIB					
Copie contrat de travail					
Type contrat de travail					
Attestation Employeur					
Bulletins de salaire					
Nouvelle adresse du locataire					
Commission de surendettement					
Point sur procédure amiable					
Le cas échéant point sur procédure contentieuse					

**Commentaires particuliers :**

**AVIS Compagnie :**