



réinventons / notre métier

Conditions Générales

Garantie Loyers Impayés Bailleur individuel



PROTECTION
 **LOYER**

SOMMAIRE

Définitions contractuelles	3
Conventions Spéciales	4
Garanties des loyers, charges et taxes impayés	4
Objet du contrat	4
Présentation de la garantie	4
Dossier locataire	5
Preuves de la solvabilité locataire	6
Calcul de la solvabilité du locataire	6
Procédure à suivre en cas d'impayé du locataire	9
Règlements partiels en engagements de règlement du locataire ou de la caution	10
Le paiement des indemnités	11
Les exclusions	11
Garanties des détériorations immobilières	12
Présentation de la garantie	12
Procédure à suivre en cas de détériorations immobilières	12
En cas de sinistres	13
Le calcul et le paiement des indemnités	13
Les exclusions spécifiques aux détériorations immobilières	14
Garanties Protection Juridique	15
Dispositions générales	19
La vie du contrat	20
Cotisation	22
Dispositions diverses	23
Définitions de mots clefs	25

Définitions Contractuelles

Le contrat est régi par :

- ❖ Le code des assurances
- ❖ Les présentes Conditions Générales
- ❖ Les Conditions Particulières, qui précisent les caractéristiques du risque, les options choisies lors de la souscription, et l'adaptation des garanties aux besoins de l'Assuré.
- ❖ Les annexes et/ou intercalaires, si mention en est faite aux Conditions Particulières, le tout faisant partie intégrante du contrat.
- ❖ Les mêmes dispositions sont valables pour tout avenant au contrat.

Le sinistre est constitué par :

- ❖ Loyers impayés : tout retard de paiement, loyer charges et taxes non réglés par le locataire, au plus tard le quinze du mois suivant son échéance.
- ❖ Dégradations immobilières : toutes dégradations immobilières aux biens immeubles tels que définis aux articles 516 et suivants du Code Civil imputables au(x) locataire(s) et causées durant sa période d'occupation, devant être constatées par comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement, ou à défaut par constat d'huissier de Justice.
- ❖ Protection Juridique : tout litige d'ordre juridique touchant aux baux ou à la législation des loyers, opposant le propriétaire au locataire.

Il convient de noter que les sinistres Loyers Impayés et Dégradations Immobilières constituent bien deux sinistres distincts.



Conventions spéciales

Garantie des loyers, charges et taxes impayés

Objet du contrat

Objet

L'objet du contrat est de garantir le propriétaire contre le risque financier et les conséquences qui s'y rattachent dans le cadre de baux d'habitation garantis par le présent contrat.

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 était rendu conforme à la loi.

Territorialité

Les garanties du présent contrat s'exercent en France métropolitaine, qu'il s'agisse des situations géographiques des lots ou des actions en demande et en défense, consécutives à un litige avec le locataire.

Présentation de la garantie

Nature de la garantie

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement :

- ❖ des loyers, charges et taxes prévus au bail et non payés par le locataire ;
- ❖ des indemnités d'occupation des lieux, dues par le locataire, dans la limite du loyer fixé au contrat de location initial ;
- ❖ des frais de procédure de recouvrement (frais et honoraires d'huissier, d'avocat, d'avoué dont l'intervention est rendue nécessaire ainsi que ceux visant à l'expulsion du locataire défaillant) ;
- ❖ des frais de procédure d'expulsion (frais d'intervention du serrurier, du commissaire de police, frais de garde meuble) ;
- ❖ de la période d'inoccupation consécutive à un préavis réduit, dès lors que celui-ci entre bien dans le cadre de l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989 (hors zone tendue), dans la limite de deux mois de loyers dès lors que l'Assuré pourra justifier que tous les moyens ont été mis en œuvre pour assurer la relocation des lieux dans les plus courts délais ;
- ❖ des loyers et charges dans la limite de 3 mois en cas de décès du locataire. Cette couverture s'applique uniquement si tous les locataires sont âgés de moins de 70 ans au moment de la souscription du contrat.

Objet de la garantie

Le présent contrat s'applique à la location de lots à usage d'habitation principale ou mixtes (habitation/professionnel) dont le bail est établi conformément à la législation en vigueur et dont le loyer, charges et taxes comprises n'excède pas 3100 € par mois.

Le présent contrat peut également s'appliquer aux garages, places de stationnement, lots meublés, avec pour ces derniers un bail de douze mois minimum conforme à la législation en vigueur (sauf pour les étudiants pour lesquels la durée du bail peut être ramenée à neuf mois).



Le contrat ne s'applique pas :

- aux baux commerciaux ;
- aux baux ruraux ;
- aux baux professionnels ;
- aux baux verbaux ;
- aux baux précaires ;
- aux locations saisonnières ;
- aux résidences secondaires ;
- aux baux soumis à la loi de 1948 ;
- aux baux portant sur des locaux de type HLM ;
- aux baux portant sur des locaux sous-loués ;
- aux logements accordés à des personnes morales pour y loger des personnes physiques dans le cadre de leur activité sociale ;
- aux logements de fonction ;
- aux lots déclarés insalubres ou en état de péril selon le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- aux lots pour lesquels le locataire serait le conjoint, le concubin, un ascendant, un descendant ou un collatéral du propriétaire bailleur ;
- aux lots loués au personnel d'ambassades, de consulats et aux diplomates en général.

Durée et plafond de la garantie

La garantie s'applique à compter du premier terme impayé et, dans la limite de 90.000 € par sinistre.

Fin de la garantie

La garantie prend fin :

- ❖ à la sortie du locataire pour quelque raison que ce soit ;
- ❖ lorsque, le plafond de garantie stipulé aux Conditions Particulières a été atteint ;
- ❖ à compter du jour où l'Assuré a été remboursé intégralement de sa dette en principal et frais ;
- ❖ en cas de suspension du paiement des loyers par le locataire résultant de mesures légales ou réglementaires ;
- ❖ 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 ;
- ❖ en cas d'abandon du domicile entraînant la résolution de plein droit du contrat de location conformément à l'article 14 de la loi du 06 juillet 89 et, ce à défaut de personnes occupant les lieux et remplissant les conditions prévues au dit article ;
- ❖ en cas de vente ou d'aliénation du bien immobilier, objet du contrat ;
- ❖ en cas de suspension ou de non paiement des cotisations.

Franchise

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

Limitation de la garantie

L'indemnité à la charge de l'Assureur, en cas de sinistre, ne peut pas excéder 3.100 € par mois ou l'équivalent proportionnel en nombre de jours.

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

Dossier du locataire

L'Assuré met en garantie le lot concomitamment à la signature du bail avec un nouveau locataire

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

Les justificatifs d'ordre général

Le dossier du locataire doit comporter les justificatifs suivants :

- ❖ Contrat de bail comprenant une clause résolutoire de plein droit et une clause de solidarité, paraphé sur toutes les pages et signé par toutes les parties au contrat ;
- ❖ Copie du passeport ou de la carte d'identité ou de la carte de séjour ou de la carte de résident de chaque locataire en cours de validité pour chaque locataire ou copie de la carte de séjour en cours de validité pour une durée supérieure à 6 mois ou un justificatif de demande de renouvellement ;



- ❖ Attestation d'assurance incendie, dégât des eaux pour les locaux loués ;
- ❖ État des lieux d'entrée contradictoire paraphé sur toutes les pages, daté et signé par le propriétaire et par tous les locataires ou colataires.

Les preuves de la solvabilité du locataire

Les justificatifs suivants sont obligatoires pour que les locaux puissent bénéficier des garanties souscrites en cas de déclaration de sinistre.

Si le locataire est salarié :

- ❖ Attestation d'emploi datant de moins de trente jours à la date de signature du bail, établie par l'employeur ou par un de ses représentants, ayant la capacité juridique d'attester et précisant que le locataire est titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée, qu'il n'est ni en période d'essai, ni en période de préavis, ni en période de licenciement ainsi que le montant de son salaire net annuel et sa date d'embauche ; à défaut, son contrat de travail, signé des deux parties ;
- ❖ Trois derniers bulletins de salaire, du (des) locataire(s), précédant immédiatement la date de signature du bail.
- ❖ Le dernier avis d'imposition ou de non imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, le dernier ou avant dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire, du (des) locataire(s), précédant la signature du bail.

Si le locataire est étudiant ou apprenti :

- ❖ Copie de la carte d'étudiant ou le certificat de scolarité pour l'année en cours ;
- ❖ Engagement de caution solidaire d'une personne justifiant des conditions de solvabilité requise à l'article « La Solvabilité du locataire ».

Si le locataire exerce une profession indépendante :

- ❖ Copie du certificat d'identification de l'INSEE, comportant les numéros d'identification ou copie de la carte professionnelle ;
- ❖ Toute pièce récente attestant de l'activité pour les autres professionnels ;
- ❖ Le dernier avis d'imposition ou de non imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, le dernier ou avant dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire, du (des) locataire(s), précédant la signature du bail.

Si le locataire est retraité :

- ❖ Le dernier bulletin de pension du mois précédant immédiatement la date de signature du bail ;
- ❖ Le dernier avis d'imposition ou de non imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, le dernier ou avant dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire,, du(des) locataire(s), précédant la signature du bail, accompagnés du relevé d'informations de la caisse de retraite à laquelle le locataire est affilié.

Si le locataire est dirigeant de société :

- ❖ Extrait K ou K-bis du registre du commerce et des sociétés de moins de trois mois pour une entreprise commerciale ;
- ❖ Extrait D1 original du registre des métiers de moins de trois mois pour un artisan ;
- ❖ Trois derniers bulletins de salaire précédant immédiatement la signature du bail, pour les dirigeants salariés ;
- ❖ Le dernier avis d'imposition ou de non imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, le dernier ou avant dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire, du(des) locataire(s), précédant la signature du bail ;
- ❖ Relevé d'informations de la caisse de retraite à laquelle le locataire est affilié ;
- ❖ le bilan simplifié des deux derniers exercices, du (des) locataire(s), précédant immédiatement la signature du bail.

Sont exclus du présent contrat, indépendamment de leurs conditions de ressources, les locataires dits en situation précaires.

L'allocation logement pourra être prise en compte intégralement à condition d'obtenir le justificatif de son montant à l'entrée dans les lieux. Ce justificatif devra aussi indiquer l'adresse du lieu loué.

Il en sera de même pour l'aide personnalisée au logement (APL). Dans ce cas, le bailleur devra exiger que l'allocation lui soit versée directement.

S'il est nécessaire pour atteindre le seuil de solvabilité de tenir compte des revenus immobiliers du ou des locataires, le dernier avis d'imposition et la copie du bail en cours sont obligatoires ainsi qu'une attestation de propriété datant de moins d'un mois.

L'absence de justificatifs constituant le dossier de location entraînera une déchéance des garanties.

Composition du dossier locataire

JUSTIFICATIFS DE SOLVABILITE	
EN FONCTION DE LA SITUATION DU LOCATAIRE CONCERNÉ	
SALARIÉS CDI et CDD dont la période de travail restant à courir, à la date de signature du bail, est supérieure à 12 mois	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les 3 derniers bulletins de salaire réglé en France, ➤ Le contrat de travail et avenants éventuels signés des 2 parties OU attestation employeur précisant la nature du contrat, sa date d'effet, la rémunération, et le cas échéant, la durée de la période d'essai, ➤ Le dernier avis annuel d'imposition (si VRP deux derniers avis d'imposition), ➤ En cas d'embauche récente : contrat de travail signé des deux parties, étant entendu que le délai entre la date de la signature du bail et celle du début du contrat de travail ne saurait dépasser 15 jours.
FRONTALIERS	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les 3 derniers bulletins de salaire, ➤ Le dernier avis annuel d'imposition OU de non-imposition délivré par l'administration fiscale française, ➤ Les 3 dernières quittances de Loyer OU à défaut, attestation du précédent bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges.
RETRAITÉ	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le dernier avis annuels d'imposition OU de non-imposition délivré par l'administration fiscale française, ➤ Les 3 derniers justificatifs de versement de pensions de retraites ou justificatif de l'ouverture des droits établi par l'organisme payeur.
GÉRANT OU DIRIGEANT D'ENTREPRISE	<ul style="list-style-type: none"> ➤ L'extrait KBIS OU D1 original de moins de 3 mois OU copie du certificat d'identification de l'INSEE comportant les numéros d'identification pour les travailleurs indépendants OU une copie de la carte professionnelle (la société ou l'activité devant exister depuis plus de deux ans), ➤ 3 derniers bulletins de salaire si le gérant est salarié, ➤ Le dernier avis annuels d'imposition OU de non imposition délivré par l'administration fiscale française, ➤ Attestation de l'expert-comptable confirmant le montant des bénéfices pour l'année en cours OU les deux derniers bilans répondant aux critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fonds propres positifs, ▪ Trésorerie positive, ▪ Résultat d'exploitation positif, ▪ Résultat net positif.
COMMERCANT, ARTISAN OU PROFESSION LIBÉRALE	<ul style="list-style-type: none"> ➤ document justifiant de l'exercice d'une activité supérieure à 2 ans : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Extrait KBIS de moins de 3 mois pour les commerçants, OU ▪ Extrait D1 original de moins de 3 mois pour les artisans, OU ▪ Copie du certificat d'identification de l'INSEE comportant le numéro d'identification pour les travailleurs indépendants, ▪ Copie de la carte professionnelle, en cours de validité, pour les professions libérales ➤ Le dernier avis annuel d'imposition ➤ attestation de l'expert-comptable confirmant le montant des bénéfices pour l'année en cours OU les deux derniers bilans répondant aux critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fonds propres positifs, ▪ Trésorerie positive, ▪ Résultat d'exploitation positif, ▪ Résultat net positif.
INTÉRIMAIRES OU INTERMITTENTS DU SPECTACLE	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le contrat de travail en cours OU les 3 derniers bulletins de salaire OU attestation(s) d'employeur précisant la nature du contrat, sa date d'effet, la rémunération, et le cas échéant, la durée de la période d'essai, ➤ Le dernier avis annuel d'imposition ou de non imposition délivré par l'administration fiscale française.
ÉTUDIANT OU APPRENTI	<ul style="list-style-type: none"> ➤ carte étudiant OU carte d'apprenti OU certificat de scolarité de l'année en cours, ➤ Attestation de simulation APL établie par l'organisme payeur OU simulation établie par le locataire relative aux aides au logement, ➤ dossier de la (des) caution(s) comprenant toutes les pièces ci-dessus selon sa situation.
Pièces à collecter avec vérification de leur authenticité et de leur cohérence par le Souscripteur, en fonction de la situation du ou des Locataires et/ou de la caution pour chacun d'entre eux lors de la mise en garantie.	

L'ensemble des locataires figurant au bail doit fournir les justificatifs exigés.

L'Assuré met en garantie le lot avec un locataire déjà installé dans les lieux (ou occupant déjà les lieux) à la signature du contrat

Pour que les garanties prennent effet, l'assuré devra attester de l'absence d'incident de paiement de son locataire durant les 6 mois précédant la mise en garantie ; ou depuis le début du bail si ce dernier a été conclu depuis moins de six mois. De plus, le locataire doit être à jour de tous ses règlements, au titre du bail, à la date de la mise en garantie.

Une période de carence 3 mois sera appliquée sauf si le lot était précédemment assuré (justificatif à produire).

Le dossier du locataire devra comporter au minimum les justificatifs d'ordre général mentionnés à l'article « Dossier du locataire ».

La solvabilité du locataire

Le calcul de la solvabilité est basé sur les revenus nets imposables réguliers et permanents.

La solvabilité est acquise pour les locataires justifiant de revenus net mensuels réguliers et permanents et d'un taux d'effort compris entre 0% et 35%.

Pour le calcul de la solvabilité des locataires étudiants et des apprentis ne justifiant d'aucun revenu régulier et permanent, c'est la solvabilité de la caution qui se porte garant pour lui qui sera appréciée au regard du présent paragraphe.

Les revenus des locataires, signataires du bail, peuvent se cumuler entre eux pour atteindre la solvabilité requise.

En cas de sinistre, si la solvabilité du locataire appréciée lors de la prise d'effet du bail apparaît insuffisante, la garantie du contrat n'est pas acquise.

Le calcul de la solvabilité du locataire

Le taux d'effort est le rapport entre le loyer mensuel charges comprises et le revenu net imposable mensuel.

Les revenus permanents sont composés de l'ensemble des pensions de retraite, des salaires nets hors variable, traitements, prestations sociales de toute nature ayant un caractère régulier et prévisible à moyen terme dont le versement est assuré pendant les douze prochains mois à compter de la date de signature du bail.

Par revenus, on entend :

- ❖ Salaires et Traitements réglés en France ;
- ❖ Pensions de retraite ;
- ❖ Pensions alimentaires (y compris les montants alloués au stade de l'ordonnance de non conciliation) ;
- ❖ Primes contractuelles récurrentes (13ème mois, prime de vacances, prime d'ancienneté, prime de panier) ;
- ❖ Primes de missions à l'étranger ;

Les allocations acceptées pour le calcul de la solvabilité du locataire sont désignées ci-après :

- ❖ **APL/ALF** : Aide personnalisée au logement
Pour ce cas (logement futur), il n'est pas possible d'attester du caractère régulier et permanent.

Dès lors, l'allocation sera acceptée sous réserve d'une simulation obtenue selon les modalités suivantes :

- ❖ Soit le document présenté est d'origine CAF (obligatoire en cas de changement de situation) et indique le montant de l'allocation et l'identité du locataire ;
- ❖ Soit une simulation doit être effectuée, datée et signée par l'Assuré sur le site internet de la Caisse d'Allocations Familiales au regard des éléments de solvabilité obligatoirement joints au dossier du locataire.

Procédure à suivre en cas d'impayé du locataire

Les loyers, charges et taxes doivent être payés par le locataire dans les délais et formes prévus au bail. C'est la date d'exigibilité du loyer.

Première étape - La lettre de relance simple

Dans les vingt jours de la date d'exigibilité du loyer, l'Assuré adresse au locataire une lettre de relance simple avec si nécessaire un double à la caution.

Deuxième étape – la lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Dans les trente cinq jours de la date d'exigibilité du loyer l'Assuré adresse au locataire une lettre recommandée avec accusé de réception le mettant en demeure de payer sous huitaine et lui rappelant la clause résolutoire insérée au bail.

Troisième étape – déclaration du sinistre

Dix jours après la mise en demeure et en cas de non règlement de la part du locataire le sinistre doit être déclaré au centre de gestion selon le calendrier mentionné aux Conditions Particulières.

Si l'Assuré ne respecte pas cette procédure et son calendrier, l'Assureur pourra lui opposer une déchéance de garantie.

Règlements partiels et les engagements de règlement du locataire ou de la caution

Entre les mains de l'Assuré

❖ Premier cas : Les règlements partiels

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

❖ Deuxième cas : Les engagements de règlement

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

Chaque échéance devra être intégralement payée à la date prévue.

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

L'Assuré devra informer l'Assureur des règlements partiels ou complets du locataire ou de la caution.

Les versements ainsi que ceux de la caution devront toujours être imputés par l'Assuré, sur la dette la plus ancienne.

La constitution du dossier sinistre

Le dossier devra comporter les justificatifs suivants :

- ❖ Numéro du contrat ;
- ❖ Noms, prénoms et état civil (date et lieu de naissance) et adresse du (des) propriétaire(s) assuré(s) ;
- ❖ Copie complète du bail répondant aux dispositions légales en vigueur incluant une clause de solidarité et une clause résolutoire signée et paraphée sur tous les documents ;
- ❖ Acte(s) d'engagement de caution(s) éventuel(s) répondant aux dispositions légales en vigueur et prévoyant un engagement minimum sur une période d'un bail renouvelable 2 fois ;
- ❖ Décompte exact des sommes dues ;
- ❖ Copie de la lettre simple et du courrier de mise en demeure ;
- ❖ Éléments de solvabilité du locataire à l'article « Les preuves de la solvabilité du locataire » ;
- ❖ et de manière générale, tous les documents ou informations utiles à l'instruction du dossier ou pouvant permettre une solution rapide et efficace du litige.

Il sera opposé une déchéance des garanties à l'Assuré en cas de non production des pièces mentionnées ci-dessus.

La production des décomptes trimestriels

L'Assuré s'engage à informer l'Assureur tous les trois mois après le premier terme impayé, en lui transmettant un décompte actualisé et détaillé de la dette depuis l'origine du sinistre, en tenant compte des versements éventuels des différents intervenants (locataire, caution, APL) faits entre ses mains.

Ce décompte servira de base au paiement des indemnités, les versements de l'Assureur ne devront pas y figurer.

L'Assuré devra prévenir l'Assureur de toute modification dans la situation matérielle du locataire qui pourrait faire évoluer le recouvrement et le type de procédure mise en place.

En cas d'engagement de règlement entre l'Assuré et le locataire défaillant ou sa caution, après la déclaration de sinistre, sans l'accord préalable de l'Assureur, celui-ci sera inopposable à l'Assureur et pourra entraîner une déchéance de garantie.

Le paiement des indemnités

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

Le premier règlement sera effectué à compter du quatrième mois suivant le premier terme impayé, en prenant en compte les impayés dès le premier mois dans les conditions du contrat.

Ce règlement interviendra déduction faite des acomptes que le locataire ou sa caution pourraient avoir versés directement entre les mains de l'Assuré au cours de la période couverte par l'indemnité.
Les versements suivants se feront tous les trimestres à terme échu.

La date de référence sera le premier terme impayé.

Le dépôt de garantie sera déduit de la dernière quittance.

Les règlements s'effectueront contre décompte actualisé de la totalité de la dette du locataire.

Dans le cas où le locataire viendrait à verser entre les mains de l'Assuré toute somme déjà payée par l'Assureur dans le cadre de l'indemnité contractuelle (trop perçu), celle-ci serait restituée à l'Assureur dès leur encaissement.

Les exclusions spécifiques à la garantie Loyers impayés

Outre les exclusions prévues aux Dispositions Générales, les événements suivants ne sont pas garantis :

- Le non-paiement des loyers par un locataire qui ne serait pas à jour de ses loyers au moment de la date de prise d'effet du contrat ;
- Le non-paiement des loyers lorsque celui-ci 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 par un locataire qui bénéficierait d'un dispositif 1% logement;
- Le non paiement des loyers par un locataire qui présenterait une saisie arrêt sur salaire de quelque nature qu'elle soit au moment de la date de prise d'effet du contrat ;
- Le non-paiement des loyers légitimé par une suspension collective du paiement des loyers provenant d'une autorité légale, qu'il s'agisse d'une dispense ou d'un report total ou partiel, temporaire ou définitif ;
- Le non-paiement du Dépôt de Garantie ;
- Le non-paiement des régularisations de charges et taxes d'ordures ménagères ;
- Les pertes financières subies par l'Assuré résultant de son non-respect ou du non respect par le propriétaire, des obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire ;
- Les lots pour lesquels l'Assuré ne serait pas titulaire d'un titre de propriété ;
- Les sinistres en cas de non-paiement des loyers par le Locataire en raison d'une action concertée d'un ou plusieurs Locataires occupant le même ensemble immobilier
- Le non paiement des loyers dont le montant mensuel excède 3.100 €, charges et taxes comprises
- Le non paiement des loyers si le bien est impropre à sa destination ;
- Les conséquences de dommages résultant d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât des eaux, d'un vol, de catastrophes naturelles ou de tout dommage portant atteinte à la jouissance des locaux par le locataire.

La garantie des détériorations immobilières

Présentation de la garantie

Nature de la garantie

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

- ❖ des dégradations et destructions causées par le locataire aux locaux à usage d'habitation principale ou mixte (habitation/professionnel) et constatées à son départ par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par huissier, dans les conditions et limites prévues aux présentes conventions spéciales ;
- ❖ des frais de nettoyage et d'entretien dûment justifiés en accord avec l'Assureur et, dans la limite du dépôt de garantie ;
- ❖ de la perte pécuniaire consécutive au temps nécessaire, à dire d'expert, à la remise en état des locaux, à concurrence d'une somme maximale égale à un mois de loyer, hors charges, dans les limites de garanties prévues au contrat ;
- ❖ des frais d'état des lieux de sortie établi par Huissier exclusion faite de la part à la charge du locataire.

Objet de la garantie

L'Assureur s'engage dans les conditions du contrat, à garantir le paiement des détériorations immobilières causées par le locataire et constatées à son départ par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par comparaison avec un état des lieux de sorti établi par un huissier.

Plafond de la garantie

La garantie est limitée dans son montant à la somme de 10.000 € T.T.C. par sinistre.

Franchise

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

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

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

Pour un locataire en place depuis plus de 12 mois au moment de la souscription, une période de carence de 3 mois est appliquée. Cette période de carence débutera le premier jour du mois qui suit la date de souscription.

En cas de déclaration de sinistre à l'Assureur pendant la période de carence, le contrat sera résilié de plein droit.

Procédure à suivre en cas de détériorations immobilières

Première étape - Mise en demeure au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Si à l'occasion de l'établissement de l'état des lieux de sortie contradictoire ou du constat dressé par l'Huissier, l'Assuré constate des dégradations et (ou) destructions des biens immobiliers, il sommera sous quinze jours, le (les) locataire(s), par lettre recommandée avec accusé de réception, de régler le montant des réparations, résultant d'un devis établi par une entreprise choisie par l'Assuré. Une copie de la lettre sera immédiatement adressée à la caution.

Deuxième étape – Déclaration de sinistre

Dix jours après la mise en demeure, si le locataire n'a pas réglé les réparations nécessaires à la remise en état des lieux, l'Assuré adresse à l'Assureur un dossier complet de sinistre, tel que prévu ci-dessous.

En cas de départ furtif ou d'expulsion du locataire

Si le locataire est parti furtivement ou a été expulsé, l'Assuré devra transmettre à l'Assureur une déclaration de sinistre dans les huit jours qui suivent la date de la constatation des détériorations immobilières par Huissier de Justice. Dans ce cas, la deuxième étape du présent contrat définie ci-dessus n'est pas applicable.

En cas de sinistre

La constitution du dossier sinistre

Le dossier devra contenir les justificatifs suivants :

- ❖ Numéro de contrat ;
- ❖ Noms, prénoms et état civil (date et lieu de naissance) et adresse du (des) propriétaire(s) assuré(s) ;
- ❖ Copie complète du bail répondant aux dispositions légales en vigueur incluant une clause de solidarité et une clause résolutoire signée et paraphée sur tous les documents ;
- ❖ Acte(s) d'engagement de caution(s) éventuel(s) répondant aux dispositions légales en vigueur et prévoyant un engagement minimum sur une période d'un bail renouvelable 2 fois ;
- ❖ Décompte exact des sommes dues ;
- ❖ Copie du courrier recommandé avec accusé réception,
- ❖ Éléments de solvabilité du locataire à l'article « Les preuves de la solvabilité du locataire » ;
- ❖ Devis détaillé et chiffré, poste par poste, des réparations ;
- ❖ États des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement, paraphés sur toutes les pages, datés et signés par l'Assuré ou son mandant et par chaque locataire ou un état des lieux de sortie dressé par huissier ;
- ❖ justificatif de la date de construction ou de la dernière réfection du lot sinistré, afin d'évaluer le taux de vétusté applicable ;
- ❖ et de manière générale, tous les documents ou informations utiles à l'instruction du dossier ou pouvant permettre une solution rapide et efficace du litige.

Le calcul et le paiement des indemnités

Si dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la déclaration de sinistre par l'Assureur, ce dernier n'a pas notifié son intention de mandater un expert de son choix, l'Assuré pourra faire exécuter les travaux.

Il sera opposé une déchéance des garanties à l'Assuré en cas de non production des pièces mentionnées ci-dessus.

Par ailleurs, un sinistre « dégradations immobilières » constaté après la résiliation du contrat d'assurance ne sera pas garanti, et ce, même si d'autres sinistres sont en cours pour le même locataire.

Calcul des indemnités

L'Assureur indemniserà l'Assuré dans les conditions prévues au présent contrat et dans la limite de la garantie fixée aux Conditions Particulières.

Le taux de vétusté appliqué au montant des dégradations immobilières retenues est fixé contractuellement comme suit :

L'Assureur s'engage à indemniser l'Assuré dans les limites de la garantie, vétusté déduite, cette dernière étant contractuellement calculée sur la base de 6% l'an et appliquée à partir de la date de construction ou de réfection du lot concerné dans la limite de 50 % de vétusté maximum.

En l'absence de justificatifs de réfection, ou lorsque la date de réfection ne pourra être déterminée, la vétusté maximum sera déduite, soit 50%

Par dérogation, pour les lots neufs ou intégralement rénovés à la date de signature du dernier bail aucune vétusté ne sera déduite durant les deux premières années.

Cette indemnité sera versée sur présentation de la facture des réfections, établie par un artisan ou sur présentation de tout justificatif d'achat de matériels correspondant à l'adresse du bien loué.

Elle sera réglée déduction faite de tous les acomptes que le locataire ou la caution pourrait verser directement à l'Assuré, sans que ce dernier soit tenu de les reverser à l'Assureur, de la vétusté applicable, du dépôt de garantie ou de la franchise correspondante.

Dans le cas d'un locataire déjà en place au moment de la souscription du contrat, la prise en charge des détériorations immobilières se fera au prorata temporis de la durée de garantie par rapport à la durée d'occupation des locaux.

Les exclusions spécifiques aux détériorations immobilières

Outre les exclusions prévues aux « Dispositions Générales »

Sont exclus de la garantie :

- Les dommages matériels causés par la transformation des locaux, suite à des travaux autorisés ou effectués par le propriétaire assuré ;
Les dommages normalement couverts par un contrat "multirisque habitation" selon les dispositions de l'article 7 du § 7 de la loi n° 89/462 du 6 juillet 1989;
- Les dommages en cas d'absence d'état des lieux d'entrée et (ou) de sortie, opposable au locataire (établi contradictoirement ou en cas d'impossibilité, par huissier de justice), établi dans les délais impartis au contrat ;
- Les dommages aux biens mobiliers ;
- Les dommages causés aux espaces verts, arbres et autres plantations, aux dépendances à l'habitation principale, aux éléments de clôture et de fermeture des terrains privatifs, aux terrasses, aux piscines, saunas, jacuzzis;
- Les dommages causés aux biens immobiliers classés ;
- Le vol y compris des appareils électriques ;
- Le défaut d'entretien ou l'usure normale des biens immobiliers et embellissements ;
- Les dommages matériels dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité ;
- Le sinistre antérieur à la prise d'effet des garanties ou postérieur à la résiliation du contrat ;
- Les embellissements si les locaux ont été rénovés depuis plus de neuf ans. Cette durée étant appréciée à la libération effective des locaux ;
- Les frais de nettoyage et d'entretien au-delà du dépôt de garantie ;
- Les frais de remplacement de serrure ainsi que ceux relatifs à l'utilisation des services d'un serrurier, à l'exception de ceux consécutifs à l'exécution d'une décision judiciaire, ou d'un commandement d'Huissier de Justice.

La garantie Protection juridique

Le bénéficiaire

Le propriétaire du logement donné à bail, tel que défini aux conditions particulières.

Objet de la garantie

L'Assuré est garanti pour tout litige ayant son origine dans l'exécution du contrat de location des locaux assurables, **à l'exception des conflits pris en charge au titre de la garantie loyers impayés et détériorations immobilières**. A ce titre, l'Assureur assume à ses frais, soit à l'amiable, soit devant toute juridiction, les diligences ou actions que l'Assuré ou son mandant devrait subir de la part du locataire ou serait en droit d'exercer contre le locataire ou son éventuelle caution en vertu du contrat de location.

Dans le cadre du présent contrat, l'Assureur recherche une solution amiable satisfaisante dans un délai raisonnable. Lorsqu'aucune solution amiable satisfaisante ne peut être envisagée avec l'adversaire, et si la procédure judiciaire est opportune, l'affaire est portée devant les juridictions.

Conditions et modalités d'intervention

Pour la bonne application de la garantie, il est précisé que :

- ❖ Le fait générateur du litige ne doit pas être connu de l'Assuré, à la date de prise d'effet du contrat ;
- ❖ L'Assuré doit déclarer le litige entre la date de prise d'effet du présent contrat et celle de sa résiliation ;
- ❖ Afin que nous puissions analyser les informations transmises et faire part à l'Assuré de notre avis sur l'opportunité des suites à donner au litige, l'Assuré doit recueillir notre accord préalable AVANT de saisir une juridiction, d'engager une nouvelle étape de la procédure ou d'exercer une voie de recours ;
- ❖ Le montant des intérêts en jeu, à la date de la déclaration du litige, doit être supérieur à 250 € hors taxes ;
- ❖ L'Assuré doit avoir contracté et maintenu en vigueur les assurances légales obligatoires lui incombant ;
- ❖ L'Assuré ne doit faire aucune déclaration inexacte sur les faits, les événements ou la situation qui sont à l'origine du litige ou plus généralement sur tous les éléments pouvant servir à la solution du litige. A défaut, il serait entièrement déchu de tout droit à garantie pour le litige considéré.

Les litiges pouvant survenir en cours ou en fin de bail avec le (les) locataire(s)

La garantie est acquise dès lors que l'Assuré ou son mandant est confronté à un litige avec le (les) locataire (s) pendant toute la durée d'exécution du bail et, plus particulièrement :

En cours de bail :

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

Défaut d'assurance, ... En fin de bail :

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

La déclaration du conflit et information de l'Assureur

Dans son propre intérêt, l'Assuré est tenu de déclarer le conflit par écrit dès qu'il en a connaissance auprès d'AXA qui transmettra à JURIDICA, Direction Service aux Clients, 1 place victorien Sardou 78160 MARLY Le ROI en communiquant notamment :

- les références du contrat ;
- les coordonnées précises de l'adversaire ;
- un exposé chronologique des circonstances du conflit, toutes pièces permettant d'établir la matérialité des faits, ainsi que tous renseignements et documents utiles à l'instruction du dossier ;

Par ailleurs, l'Assuré doit transmettre à l'Assureur, dès réception, tous avis, lettres, convocations, actes d'huissiers, assignations et pièces de procédure qui lui seraient adressés, remis ou signifiés. Cette promptitude est nécessaire pour préserver les droits et actions de l'Assuré.

En cas d'urgence, si l'Assuré a pris les mesures conservatoires nécessaires à la sauvegarde de ses intérêts, il devra en informer l'Assureur dans les quarante huit heures suivant la mise en œuvre des dites mesures.

L'Assuré est entièrement déchu de tout droit à garantie pour le conflit considéré, s'il fait de mauvaise foi des déclarations inexactes sur les faits, les événements ou la situation qui sont à l'origine du conflit ou plus généralement sur tous éléments pouvant servir à la solution du conflit.

Analyse du conflit et décision sur les suites à donner

Après analyse des informations transmises, l'Assureur envisage l'opportunité des suites à donner au conflit à chaque étape significative de son évolution. L'Assureur en informe l'Assuré et en discute avec lui. L'Assuré bénéficie des conseils de l'Assureur sur les mesures à prendre et les démarches à effectuer. Le cas échéant, en accord avec l'Assuré, l'Assureur met en œuvre les mesures adaptées.

En cas de désaccord entre l'Assuré et l'Assureur portant sur le fondement de son droit ou sur les mesures à prendre pour régler le conflit, l'Assuré peut :

- ❖ Soit exercer l'action, objet du désaccord, à ses frais ;
- ❖ Soit soumettre cette difficulté à l'appréciation d'une tierce personne désignée d'un commun accord ou désignée par défaut, par le Président du Tribunal de Grande Instance. Les frais, exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à la charge de l'Assureur. Cependant, le Président du Tribunal de Grande Instance peut les mettre à la charge de l'Assuré s'il considère qu'il a mis en œuvre cette faculté dans des conditions abusives ;

Si l'Assuré obtient une solution définitive plus favorable que celle proposée par l'Assureur ou la tierce personne citée ci-dessus, l'Assureur le rembourse des frais et honoraires qu'il a engagés pour cette procédure, dans les conditions et limites prévues au contrat.

Intervention d'un avocat

Lorsqu'il est fait appel à un avocat et sous réserve de l'accord préalable de l'Assureur sur la procédure à mettre en œuvre ou lorsque l'Assuré ou l'Assureur seront informés que la partie adverse a saisi un avocat :

- ❖ L'Assuré peut saisir directement un avocat de sa connaissance après en avoir informé l'Assureur, et lui avoir communiqué ses coordonnées ;
- ❖ L'Assuré peut également s'il en formule la demande écrite, choisir l'avocat que l'Assureur peut lui proposer pour sa compétence dans le domaine concerné et/ou sa proximité.

Dans les deux cas, l'Assuré négocie avec l'avocat le montant de ses frais et honoraires dans le cadre d'une convention d'honoraires et doit en informer l'Assureur.

La prise en charge des frais et honoraires engagés intervient dans la limite indiquée ci-dessous.

Par ailleurs, l'Assuré a la liberté de choisir un avocat de sa connaissance chaque fois que survient un conflit d'intérêts entre l'Assuré et l'Assureur. Dans ce cas, les modalités et conditions de règlement des frais et honoraires de l'avocat décrites ci-dessous s'appliquent.

Frais et honoraires pris en charge

A l'occasion d'un conflit garanti, dans les limites d'un plafond global de 20.000 € T.T.C., l'Assureur prend en charge les frais et honoraires engagés pour sa résolution et, plus particulièrement :

- ❖ Les coûts de procès-verbaux de police ou de gendarmerie, ou de constat d'huissier, que l'Assureur a engagés
- ❖ Les honoraires d'experts engagés par l'Assureur, ou résultant d'une expertise diligentée sur décision de justice ;
- ❖ Les frais taxables et émoluments d'avocats, d'avoués, d'auxiliaires de justice ;
- ❖ Les autres dépens taxables, à l'exclusion des frais proportionnels mis à la charge de l'Assuré en qualité de créancier par un huissier de justice ;

Les frais non taxables et honoraires

❖ d'avocats dans la limite des montants figurant au tableau ci-après ;

* Les montants indiqués ci-dessous en euros s'entendent T.T.C. et sont calculés sur une TVA de 20%. Ils comprennent les frais de secrétariat, de déplacements et de photocopies. Ces montants varient en fonction de la TVA en vigueur au jour de la facturation.

MONTANTS CONTRACTUELS DE PRISE EN CHARGE (T.V.A. incluse)	MONTANTS T.T.C. *	
ASSISTANCE		
<ul style="list-style-type: none"> ● Assistance à expertise ● Assistance à mesure d'instruction ● Recours précontentieux en matière administrative ● Représentation devant une commission administrative, civile ou disciplinaire 	380 €	par intervention
<ul style="list-style-type: none"> ● Assistance à transaction définitive ayant abouti à un protocole signé par les parties ● Assistance à médiation ou conciliation ayant abouti et constatée par le juge 	Le montant à retenir est celui qui aurait été appliqué si la procédure avait été menée à son terme devant la juridiction concernée	
ORDONNANCES, quelle que soit la juridiction (y compris le juge de l'exécution)		
<ul style="list-style-type: none"> ● Ordonnance en matière gracieuse ou sur requête ● Ordonnance de référé 	535 € 660 €	par ordonnance
PREMIERE INSTANCE (y compris les médiations et conciliations n'ayant pas abouti)		
● Juge de proximité ayant abouti à une décision définitive	665 €	par affaire*
● Tribunal de police sans constitution de partie civile de l'Assuré	340 €	par affaire*
<ul style="list-style-type: none"> ● Tribunal de grande instance ● Tribunal des affaires de sécurité sociale 	1100 €	par affaire*
<ul style="list-style-type: none"> ● Tribunal de commerce ● Tribunal administratif 	1000 €	par affaire*
<ul style="list-style-type: none"> ● Conseil de prud'hommes : <ul style="list-style-type: none"> - Bureau de conciliation (si la conciliation a abouti) - Bureau de jugement (si la conciliation n'a pas abouti) 	500 € 1000 €	par affaire* par affaire*
● CIVI (Commission d'Indemnisation des Victimes d'Infractions)	725 €	par affaire*
● CIVI après saisine du tribunal correctionnel, de la Cour d'Assises ou suite à un protocole d'accord avec le FGA	330 €	par affaire*
● Autres juridictions de première instance (y compris le juge de l'exécution)	725 €	par affaire*
APPEL		
● En matière pénale	1145 €	par affaire*
● Toutes autres matières	1145 €	par affaire*
HAUTES JURIDICTIONS		
● Cour d'assises	1660 €	par affaire* (y inclus les consultations)
● Cour de cassation et Conseil d'Etat	2601 €	par affaire* (y inclus les consultations)

La prise en charge des honoraires et des frais non taxables d'avocat s'effectue selon les modalités suivantes, dans la limite des montants figurant au tableau ci-dessus :

- ❖ soit l'Assureur règle directement l'avocat de la connaissance de l'Assuré, qu'il a saisi avec l'accord de l'Assureur, sur justificatifs de la procédure engagée, de la décision rendue, et sur présentation d'une délégation d'honoraires que l'Assuré a signée. A défaut de cette délégation, l'Assureur rembourse l'Assuré sur présentation d'une facture acquittée. Lorsque l'avocat sollicite le paiement d'une provision, l'Assureur pourra verser une avance, en cours de procédure à hauteur de 50 % des sommes qui sont réclamées. Le solde sera réglé sur présentation de la décision.
- ❖ soit, l'Assureur règle directement l'avocat qu'il a saisi à la demande de l'Assuré et dont il avait proposé les coordonnées.

Si l'Assuré a des intérêts communs avec plusieurs personnes, dans un même conflit, contre un même adversaire, les sommes mises à sa charge seront calculées au prorata du nombre d'intervenants dans ce conflit. Elles lui seront remboursées dans la limite des montants figurant au tableau ci-dessus.

Sont exclus de la garantie :

L'assureur ne prend jamais en charge :

- Les honoraires de résultat des mandataires, quels qu'ils soient, fixés en fonction de l'intérêt en jeu ou en fonction du résultat définitif ou espéré des démarches engagées ;
- Les condamnations prononcées contre l'Assuré au titre de l'Article 700 du nouveau Code de Procédure Civile ou son équivalent devant les autres juridictions françaises ;
- Les frais de postulation ;
- Les consignations pénales qui sont réclamées à l'Assuré ;
- Les frais de consultation ou d'actes de procédures réalisés avant la déclaration du litige, sauf s'il y a urgence à les avoir demandés.

Subrogation

La partie adverse peut être tenue à verser à l'Assuré des indemnités au titre des dépens ou en application des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure civile ou son équivalent devant les autres juridictions. Le Code des Assurances permet à l'Assureur de récupérer ces sommes dans la limite des frais et honoraires qu'il a engagés dans l'intérêt de l'Assuré. Ce principe de récupération de somme s'appelle subrogation. Néanmoins, si l'Assuré justifie de frais restés à sa charge, qu'il a payés dans l'intérêt de la procédure, il récupère ces indemnités en priorité.

Sont exclus de la garantie :

- Les frais engagés et dommages subis par l'Assuré consécutifs à des événements exclus par le contrat loyers impayés et détériorations immobilières ;
- Les frais relatifs à des événements ayant fait l'objet d'une déchéance de garantie en loyers impayés et détériorations immobilières ;
- Les litiges avec la copropriété et, ou d'autres copropriétaires ;
- Les frais pris en charge par l'assurance multirisque habitation du locataire ou multirisque immeuble du propriétaire bailleur ;
- Les litiges avec des tiers étrangers au contrat de location et avec le souscripteur du présent contrat ;
- Les litiges relatifs aux poursuites pénales devant la Cour d'Assises ;
- Les litiges relatifs à l'administration d'association, de société civile ou commerciale, à la détention de parts sociales ou de valeurs mobilières ;
- Les frais engagés sans son accord préalable
- Les frais liés à l'exécution d'une décision judiciaire autres que ceux d'un mandataire de justice (déménagement, garde meuble, Serrurier, ...) ;
- Les amendes, les cautions, les astreintes, les intérêts et pénalités de retard ;
- Toute somme de toute nature à laquelle l'Assuré pourrait être condamné à titre principal et personnel
- Les frais et dépens exposés par la partie adverse et que l'Assuré doit supporter par décision judiciaire ;
- Les sommes au paiement desquelles vous pourriez être éventuellement condamné au titre des articles 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, 375 et 475-1 du Code de Procédure Pénale, L.761-1 du Code de la Justice Administrative et 75-1 de la Loi du 10 juillet 1991 ;
- Les sommes dont vous êtes légalement redevable au titre de droits proportionnels ;
- Les honoraires de résultats.

Dispositions Générales

Les exclusions

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

- les dommages causés ou provoqués par la faute intentionnelle ou dolosive de toute personne assurée ou avec sa complicité (si le contrat a été souscrit par une personne morale, sont exclus les dommages intentionnellement causés ou provoqués par les mandataires sociaux ou le personnel de direction de la personne morale assurée) ;
- les dommages causés par les événements suivants :
guerre étrangère, guerre civile, révolution, mutinerie militaire, éruption de volcan, tremblement de terre, inondation, raz de marée, effondrement, glissement et affaissement de terrain, avalanche, ou autre cataclysme et catastrophes naturelles ;
- les dommages causés en temps de guerre par des engins de guerre ou après la date légale de cessation des hostilités par les engins de guerre dont la détention est interdite et dont l'Assuré ou les 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 ;
- les dommages d'origine nucléaire ou causés par toute source de rayonnements ionisants ;
- les dommages causés par l'amiante ;
- les dommages causés par des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome ;
- les dommages occasionnés par saisie, embargo, confiscation, capture, destruction ordonnés par tout gouvernement ou autorité publique ;
- les dommages résultant de la détention ou de l'utilisation d'armes à feu ou d'explosifs ;
- les amendes et les frais qui s'y rapportent ;
- la conséquence d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât des eaux, d'un vol ou de tout dommage portant atteinte à la solidité de l'immeuble ;
- les conséquences de dommages d'actions concertées ou non, de terrorisme, d'attentat, de sabotage ou de vandalisme.
- les litiges trouvant leur origine dans une catastrophe naturelle ayant fait l'objet d'un arrêté ministériel ou préfectoral, une guerre civile ou étrangère, une émeute, un mouvement populaire, une manifestation, une rixe, un attentat, un acte de vandalisme, de sabotage ou de terrorisme ;
- les litiges en rapport avec une violation intentionnelle des obligations légales ou incontestables, une faute, un acte frauduleux ou dolosif que l'Assuré a commis volontairement contre les biens et les personnes en pleine conscience de leurs conséquences dommageables et nuisibles ;
- les litiges garantis par une assurance dommages ou responsabilité civile et ceux relevant du défaut de souscription par l'Assuré d'une assurance obligatoire
- les litiges et les dommages dont les manifestations initiales sont antérieures à la prise d'effet du contrat ou qui présentent une probabilité d'occurrence à la souscription ;
- les litiges relatifs à la gestion ou à l'administration d'une société civile ou commerciale, d'une association ou d'une copropriété ;
- les litiges relevant du droit de l'urbanisme et de l'expropriation ;
- les litiges relatifs aux constructions et gros travaux immobiliers soumis à l'obligation d'assurance dommage ouvrage ;
- les litiges liés aux servitudes, au bornage et aux actions en recherche de mitoyenneté, les actions pétitoires et possessoires ;
- le droit des personnes (Livre 1er du Code Civil), des successions, libéralités et contrats de mariage ;
- les litiges et les détériorations relatifs aux immeubles déclarés insalubres ou en état de péril selon le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- les litiges de nature fiscale.

La vie du contrat

Formation et prise d'effet du contrat

Le contrat qui lie l'Assuré et l'Assureur, est formé dès l'accord des parties. Il prend effet à la date qu'il indique. Ces conditions s'appliquent à tout avenant au contrat.

Durée du contrat

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

Résiliation du contrat

Par l'Assuré ou par l'Assureur :

Chaque année, à sa date d'échéance principale, moyennant préavis de deux mois au moins ou dans les délais prévus aux Conditions Particulières.

Par l'Assuré :

- ❖ En cas de diminution du risque, si l'Assureur refuse de réduire la prime en conséquence ;
- ❖ En cas de résiliation par l'Assureur d'un autre de ses contrats ;
- ❖ En cas de majoration de prime par la clause de révision de prime ;
- ❖ 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.

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

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

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

Par l'Assureur :

- ❖ En cas de non-paiement de prime ; toutefois dans le cadre d'une résiliation pour non- paiement de prime l'Assuré doit l'intégralité de la prime annuelle échue. La portion de prime afférente à la période comprise entre la date de résiliation et la fin de l'année d'assurance au cours de laquelle cette résiliation est intervenue, est acquise à l'Assureur à titre d'indemnité ;
- ❖ En cas d'aggravation du risque ;
- ❖ En cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque à la souscription du contrat ;
- ❖ Après sinistre. L'Assuré a alors le droit de résilier les autres contrats souscrits par ses soins auprès de la Compagnie dans un délai d'un mois à compter de la notification de cette résiliation ;

En cas de déchéance des droits à indemnités prévue aux paragraphes objet du contrat et vie du contrat des conventions spéciales.

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

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

Par les parties en cause :

- ❖ En cas de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- ❖ En cas de vente ou d'aliénation du bien.

De plein droit :

- ❖ En cas de retrait total de l'agrément de l'Assureur ;
- ❖ En cas de perte totale des biens sur lesquels repose l'assurance, lorsque cette perte repose sur un événement non garanti ;

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

Obligations de l'assuré

Les déclarations à la souscription du contrat

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

Les déclarations en cours de contrat

L'Assuré doit déclarer à l'Assureur par lettre recommandée toute modification à l'une des circonstances déclarées lors de la souscription du contrat.

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

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

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

Autres assurances

Si les événements, les risques et les conséquences dommageables garantis par le présent contrat sont ou viennent à être couverts par une autre assurance,

l'Assuré doit le déclarer par lettre recommandée, ce conformément aux dispositions de l'article L121-4 du Code des Assurances.

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

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

Sanctions

Toute réticence, fausse déclaration intentionnelle, omission ou inexactitude dans la déclaration des circonstances ou aggravations sont sanctionnées, même si elles ont été sans influence sur le sinistre, dans les conditions prévues par les articles L 113-8 et L 113-9 du Code des Assurances.

Cotisations

Calcul de la prime

Le mode de calcul de la prime annuelle et frais accessoires est fixé aux Conditions Particulières suivant un pourcentage appliqué au montant des loyers, charges et taxes annuels récupérables.

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

Paiement des cotisations et conséquences du non paiement

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

Les dates d'échéances sont fixées aux Conditions Particulières.

A défaut de paiement d'une prime ou d'une fraction de prime, 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 visé 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 prime ne dispense pas de payer les primes suivantes à leur échéance.

Révision

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

L'Assuré aura alors le droit de résilier le contrat, par l'envoi d'une lettre recommandée à l'Assureur, dans les quinze jours qui suivent celui où il aura eu connaissance de cette majoration.

La résiliation prendra effet un mois après cette notification. L'Assuré sera alors redevable, jusqu'à la date de résiliation, du prorata de prime calculé sur les bases de la prime précédente.

Dispositions diverses

Déchéance

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

Subrogation

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

Réquisition

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

Prescription

Conformément aux dispositions prévues par les articles L114-1 et suivants du code des assurances, toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance. Toutefois, ce délai ne court 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.

La prescription est interrompue par une des causes ordinaires d'interruption de la prescription :

- ❖ toute citation en justice, y compris en référé, tout commandement ou saisie, signifiés à celui que l'on veut empêcher de prescrire ;
- ❖ toute reconnaissance non équivoque par l'assureur du droit à garantie de l'assuré, ou toute reconnaissance de dette de l'assuré envers l'assureur ;
- ❖ la demande d'aide juridictionnelle qui dure jusqu'au moment où le bureau d'aide juridictionnelle rend une décision définitive ; ainsi que dans les autres cas suivants prévus par l'article L114-2 du code des assurances :
- ❖ toute désignation d'expert à la suite d'un sinistre ;
- ❖ tout envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception par :
 - ❖ l'assureur à l'assuré pour non-paiement de la prime
 - ❖ l'assuré à l'assureur pour règlement de l'indemnité

Juridiction et compétence

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

Autorité de contrôle

Autorité de Contrôle Prudential, ACP, 61, rue Taitbout, 75436 Paris Cedex 09.

Loi informatique et libertés du 06/01/1998 modifiée par la loi du 06/08/2004

L'Assuré peut demander à l'Assureur communication et rectification de toute information le concernant, qui figurerait sur tout fichier à usage de l'Assureur, de ses mandataires, des réassureurs et des organismes professionnels.

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

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

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

- ne s'appliquent qu'au premier contrat, pour les contrats à durée déterminée suivis d'autres contrats de même nature, échelonnés dans le temps, sous condition que pas plus d'un an ne se soit écoulé entre deux contrat ;



- ne s'appliquent qu'en vue et lors de la conclusion du contrat initial, pour les contrats renouvelables par tacite reconduction.

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

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

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

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

MGARD, 36, rue La Fayette – 75009 PARIS

« Je soussigné (Nom – Prénom), demeurant (Adresse du souscripteur), déclare renoncer, en application des dispositions de l'article L 112-2-1 du Code des Assurances, au contrat d'assurance (Numéro du contrat), souscrit le (Date de la signature des Conditions Particulières), par l'intermédiaire de (Nom de l'intermédiaire ayant commercialisé le contrat).

Date (À compléter) Signature (Souscripteur) »

À cet égard, le souscripteur est informé que, s'il exerce son droit de renonciation, il sera tenu au paiement proportionnel du service financier effectivement fourni, à l'exclusion de toute pénalité, soit un montant calculé selon le règlement suivant :

(montant de la cotisation annuelle figurant aux Conditions Particulières du contrat) x (nombre de jours garantis) / 365

Par dérogation, ce droit de renonciation ne s'applique pas :

- aux contrats d'assurance de responsabilité civile des Véhicules Terrestres à Moteur ;
- aux contrats exécutés intégralement par les deux parties à la demande expresse du souscripteur avant que ce dernier n'exerce son droit de renonciation.

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

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

AXA France IARD, 313, Terrasses de l'Arche à Nanterre (92000).

« Je soussigné (Nom – Prénom), demeurant (Adresse du souscripteur), déclare renoncer, en application des dispositions de l'article L 112-2-1 du Code des Assurances, au contrat d'assurance (Numéro du contrat), souscrit le (Date de la signature des Conditions Particulières), par l'intermédiaire de (Nom de l'intermédiaire ayant commercialisé le contrat).

Date (À compléter) Signature (Souscripteur) » L'exercice de ce droit de renonciation entraîne la résiliation du contrat à compter de la date de réception de la lettre recommandée.

En cas de renonciation, le souscripteur ne peut être tenu qu'au paiement de la partie de cotisation correspondant à la période pendant laquelle le risque a couru, cette période étant calculée jusqu'à la date de la résiliation.

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

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

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



Définition des mots clés

Pour l'application du présent contrat on entend par :

Assureur

AXA France IARD, société anonyme au capital de 214 799 030 euros, régie par le Code des assurances et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le n°722 057 460 ; et **AXA Assurances IARD Mutuelle**, société d'assurance mutuelle régie par le Code des assurances, identifiée sous le numéro SIREN 775 699 309, ayant leur siège social 313, Terrasses de l'Arche à Nanterre (92000). Le contrat d'assurance est souscrit en coassurance entre AXA France IARD et AXA Assurances IARD Mutuelle, qui seront solidaires entre elles. & JURIDICA, société Anonyme au capital de 14 627 854,68€, immatriculée au RCS de Versailles sous le numéro 572 079 150, pour la garantie protection juridique, ayant son siège social, 1 place Victorien Sardou, 78160 MARLY LE ROI – Entreprise régie par le Code des Assurances – TVA intracommunautaire : FR69 572 079 150

Courtier

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

Assuré

La personne physique ou morale, souscriptrice du présent contrat, propriétaire bailleur des locaux désignés aux conditions particulières du contrat. L'Assuré est le seul responsable du paiement des cotisations ainsi que des déclarations faites à l'occasion de la souscription du contrat.

Convention d'honoraires

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

Indemnités d'occupation

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

Locataire

La ou les signataire(s) du bail.

Premier terme impayé

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

Franchise

Part de l'indemnité restant à la charge de l'Assuré en cas de sinistre.

Litige ou différend

Opposition d'intérêts, désaccord ou refus opposé à une réclamation dont l'Assuré est l'auteur ou le destinataire et le conduisant à faire valoir ses prétentions en demande ou en défense, que ce soit à l'amiable ou devant une juridiction.

Fait générateur du litige

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

Affaire

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

Intérêts en jeu

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

Dépens taxables

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

Sinistre

Événement survenant postérieurement à la date de prise d'effet du contrat et antérieurement à sa résiliation pouvant faire jouer la garantie de l'Assureur.

Incident de paiement

Tout retard de paiement égal ou supérieur à un mois de loyer ou 2 termes consécutifs ou non d'impayé total ou partiel de loyers.



réinventons / notre métier

Votre interlocuteur

PROTECTION LOYER

Protection Loyer, marque de PGA assurances, filiale du Groupe
RAMBAUD LABROSSE
91 RUE SAINT LAZARE 75009 PARIS
☎ 01 44 63 19 41
SA au capital de 4 709 750,00 € RCS PARIS B 582 065 488
N° ORIAS 07 023 112 -www.orias.fr

AXA France IARD, société anonyme au capital de 214 799 030 euros, régie par le Code des assurances et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le n°722 057 460 ; et **AXA Assurances IARD Mutuelle**, société d'assurance mutuelle régie par le Code des assurances, identifiée sous le numéro SIREN 775 699 309, ayant leur siège social 313, Terrasses de l'Arche à Nanterre (92000).

Le contrat d'assurance est souscrit en coassurance entre AXA France IARD et AXA Assurances IARD Mutuelle, qui seront solidaires entre elles.

JURIDICA - SA au capital de 8 377 134,03 euros - Siège social : 1, place victorien Sardou 78166 MARLY Le ROI cedex SIREN 572 079 150

Entreprises régies par le Code des Assurances