



LOYERS IMPAYES GARANTIES ANNEXES ABSENCE DE LOCATAIRE



BULLETIN D'ADHESION

Programme : **RESIDENCE LUCIEN JONAS**
Av MATISSE et r du CHEMIN VERT
59300 AULNOY LES VALENCIENNES

Assuré

Je soussigné

Nom, prénom : Tél :

Adresse : Rue :

Lieu dit : Code Postal : Commune :

déclare adhérer aux contrats Loyers Impayés, garanties annexes et absence de locataire détaillés ci-après souscrits par

Cabinet LA SIT, 57 rue Favre de Saint Castor CS 979006 – 34184 MONTPELLIER CEDEX 4

pour une durée de neuf ans auprès de DAS* pour le bien décrit ci-dessous.

Bien donné en location (à usage exclusif d'habitation)

Adresse du bien : N° : Rue :

N° appartement :

Code postal : Ville :

Nom de la résidence : Loyer mensuel :

Cotisation annuelle TTC

J'ai noté que la cotisation d'assurance est calculée à ce jour par application d'un taux de 4,30 % TTC selon l'une des formules suivantes

Formule A) locataires éligibles au dispositif GRL : contrat PASS GRL N° 4.930.066 au taux 1,80% TTC + complémentaire GRL contrat N°4.930.071 au taux de 2,50% TTC, ces taux s'appliquent respectivement sur le loyers + charges

Formule B) locataires hors dispositif PASS GRL : Contrat N° 4.935.117 au taux de 4,30 % TTC du loyer + charges

Le montant de la cotisation sera débité mensuellement sur mes comptes de gestion par l'administrateur de biens auquel j'ai donné mandat de gestion. Les garanties sont liées au moment du sinistre à l'existence du mandat de gestion donné à l'administrateur de biens dont les coordonnées figurent en tête.

Je reconnais avoir pris connaissance du résumé des garanties figurant sur la notice d'information jointe au présent bulletin avant de souscrire. Le texte intégral des contrats régissant mon adhésion peut être obtenu sur simple demande auprès du Gestionnaire

J'ai noté que l'échéance annuelle de mon adhésion est fixée au 1^{er} janvier de chaque année.

Tableau des garanties

Garanties accordées	Limites d'indemnisation par sinistre	
	Formule A)	Formule B)
	GRL N° 4.930.066 + Complémentaire GRL N° 4.930.071	Hors GRL N° 4.935.117
Loyers impayés / charges locatives / indemnités d'occupation et contentieux	PASS GRL durée Illimitée Plafond de loyer mensuel charges comprises 2.300 €	durée Illimitée Plafond de garantie de 61.000 € - quittancement mensuel maximum de 3 050 €
Détériorations immobilières	Jusqu'à 7.700. € TTC par sinistre	Jusqu'à 8.700 € TTC par sinistre
Détériorations immobilières et pertes pécuniaires consécutives	1.000 € en complément de la GRL A concurrence de 2 mois de loyers avec un maximum de 4.000 € par sinistre	A concurrence de 2 mois de loyers avec un maximum de 4.000 € par sinistre
Protection juridique	Jusqu'à 20 000 € par litige	Jusqu'à 20 000 € par litige
Départ prématuré	A concurrence de 2 mois de loyers suite à : non respect du préavis légal ou départ furtif du locataire, départ du locataire négocié avec l'Assureur ou en accord avec celui-ci, Expulsion	A concurrence de 2 mois de loyers suite à : non respect du préavis légal ou départ furtif du locataire, départ du locataire négocié avec l'Assureur ou en accord avec celui-ci, Expulsion
Vacance de Locataire (entre 2 locations)	à concurrence de 100% du loyer hors charges et taxes pendant une durée de 6 mois Franchise 2 mois à compter de la fin du préavis légal de résiliation du bail	à concurrence de 100% du loyer hors charges et taxes pendant une durée de 6 mois Franchise 2 mois à compter de la fin du préavis légal de résiliation du bail

Fait à , le

en deux originaux

Cachet du Gestionnaire / Souscripteur

Adhérent,
Signature

DAS Assurances Mutuelles – Société d'Assurance Mutuelle à cotisations fixes – RCS LE MANS 775 652 142

DAS – Société anonyme au capital de 60 660 096€ - RCS LE MANS 442 935 227

Sièges sociaux : 34 Place de la République 72045 LE MANS CEDEX 2 – Tél. 02 43 47 54 00 – Télécopie : 02 43 47 54 99

Entreprises régies par le Code des Assurances et soumises à l'Autorité de Contrôle des Assurances et des Mutuelles – 54 Rue de Châteaudun 75009 PARIS

Atlancourtage Entreprise – S.A. au Capital de 564 061,36€ - RCS Nantes 343 666 012 – N°TVA FR 833 436 660 12

Siège social – 168, route de Saint Joseph – BP 62517 – 44325 Nantes Cedex 3 – Tel : 02 40 68 22 48 – Fax 02 40 68 12 33

N° immatriculation ORIAS : 07 002 830, informations consultables au 1, rue Jules Lefebvre – 75431 Paris Cedex 09 – www.orias.fr - Entreprise soumise au contrôle de l'Autorité de Contrôle des Assurances et des Mutuelles

61, rue Tailbout- 75436 Paris cedex 09 - Le nom des entreprises d'Assurances avec lesquelles Atlancourtage Entreprise travaille peut être communiqué sur simple demande

GARANTIES PASS-GRL

Assuré : le propriétaire bailleur ayant adhéré au présent contrat dans le cadre du mandat de gérance confié à l'administrateur de biens ci-dessus désigné.

Lot assuré : - les lots à usage d'habitation principale, les garages loués accessoirement à l'habitation principale, les meublés avec un bail conforme à la législation en vigueur, gérés par l'administrateur de biens souscripteur du contrat d'assurance PASS-GRL[®].

Assureur : **DAS Assurances Mutuelles**

Société d'assurance mutuelle à cotisations fixes
RCS LE MANS 775 652 142

DAS

Société Anonyme au capital de 60.660.096 €

RCS LE MANS 442 935 227

Sièges sociaux : 34 place de la République 72045 Le Mans Cédex 2
Entreprises régies par le Code des assurances et soumises à l'Autorité de Contrôle des Assurances et des Mutuelles – 61 rue Taitbout 75436 Paris Cédex 09.

Ces sociétés sont dénommées ensemble DAS ou l'assureur.

Locataire éligible PASS GRL :

- locataire entrant disposant d'un PASS GRL en cours de validité

- Locataire en place depuis plus de 6 mois à jour du règlement de ses loyers et n'ayant pas connu d'incident de paiement au cours des 6 derniers mois.

Les sinistres relevant des garanties PASS GRL sont gérés par GRL GESTION – Immeuble le Guyenne – Mériadeck – 33000 BORDEAUX

LOYERS, CHARGES ET TAXES IMPAYES – CONTENTIEUX LOCATIF

En cas de non-paiement pour le locataire des loyers, charges et taxes ou des indemnités d'occupation afférentes au bien assuré, l'assureur s'engage à indemniser l'assuré des pertes pécuniaires en résultant.

L'assureur prend en charge :

- le montant des loyers, charges, arriérés et taxes annexes prévu au bail ou indemnités d'occupation sur la base des sommes ayant servi au calcul de la prime, même si l'indemnité d'occupation est fixée à une somme différente par un tribunal,
- les honoraires d'avocat et d'huissier de justice, les frais de procédure judiciaire taxables nécessaires au recouvrement des loyers impayés ainsi que les frais engagés pour obtenir l'expulsion du locataire (déménagement – serrurerie – garde-meuble).

En toute hypothèse, la garantie pour un locataire entrant chaque lot ne pourra être accordée que pour un loyer n'excédant pas le loyer maximum autorisé par le PASS-GRL[®].

Plafonds de garantie

Le plafond mensuel de garantie des loyers charges et taxes mensuels ne peut excéder 2.300 € à la souscription.

Paiement des indemnités

L'assureur commence à indemniser l'assuré à la fin du 3^{ème} suivant celui du 1^{er} terme impayé avec effet rétroactif au 1^{er} mois.

Le règlement des mensualités suivantes intervient trimestriellement déduction faite des acomptes versés par le locataire.

L'engagement financier de l'assureur se poursuit jusqu'au départ du locataire et à la reprise officielle des locaux.

DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

L'assureur prend en charge :

- le coût des détériorations immobilières imputables au locataire et constatées à son départ par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie établis contradictoirement (ou à défaut par constat d'huissier),
- le coût de l'état des lieux de sortie établi par huissier dans un délai de 15 jours à compter de la reprise des lieux en l'absence d'état des lieux contradictoire.
- les frais de recouvrement des sommes exposées pour la remise en état des locaux.

Plafond de garantie et franchise

L'assureur indemnise l'assuré dans la limite d'un plafond de garantie de 7.700 € par sinistre et par lot, sous déduction de la vétusté calculée sur la base de 6 % l'an avec un maximum de 50 %.

- A l'occasion de chaque sinistre « détériorations immobilières » l'assuré conservera à sa charge une somme équivalente à 2 mois de loyer charges et taxes comprises sur la base du dernier montant déclaré à l'assureur lorsque le bail est antérieur au 10/02/208,
- 1 mois de loyer charges et taxes comprises sur la base du dernier montant déclaré à l'assureur lorsque le bail est postérieur au 10/02/208

Le contrat ne s'applique pas :

- aux baux commerciaux, artisanaux, ruraux et professionnels,
- aux locations saisonnières de tourisme,
- aux logements de fonction,
- à la location accordée à une personne morale pour y loger des personnes physiques dans le cadre de son activité sociale.

Il est précisé que la garantie ne saurait être acquise dans les cas suivants :

- si à la date de mise en garantie du lot le locataire ne détenait pas de « PASS GRL[®] ». Si le montant du loyer mensuel charges et taxes comprises prévu au bail excédait le montant du loyer maximum autorisé par le « PASS-GRL[®] »,
- en cas de non-paiement du loyer, charges et taxes par le locataire, à la suite d'une action concertée de plusieurs locataires occupant le même ensemble immobilier,
- en cas de survenance d'un cataclysme ne correspondant pas à la définition de la loi sur les catastrophes naturelles et affectant l'objet du contrat,
- en cas de guerre civile ou étrangère comme en cas d'émeutes ou mouvements populaires, d'actes de terrorisme ou de sabotage,
- en cas de sinistre dû aux effets directs ou indirectes d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation provenant de transmutation de noyau d'atome, de la radioactivité,
- en cas de non-respect par le propriétaire ou par son mandataire, des obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire,
- en cas d'honoraires de résultats,
- si le logement est rendu temporairement inhabitable du fait d'un sinistre pouvant être couvert par un contrat d'assurance Multirisque Habitation (notamment dégât des eaux, vol, bris de glaces, vandalisme garantissant le locataire pour le bail selon les dispositions de l'article 7-g de la loi 89/462 du 6 juillet 1989).

EXCLUSIONS PROPRES À LA GARANTIE DES DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

- Le défaut d'entretien et/ou les dommages causés aux aménagements extérieurs, aux espaces verts, arbres et autres plantations, aux éléments de clôture et de fermeture de terrains privatifs.
- Les dommages causés aux biens mobiliers et aux éléments de cuisine intégrée.
- Le défaut d'entretien ou l'usure normale des biens immobiliers et embellissements.
- Les dommages matériels dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.
- Les dommages matériels causés par la transformation des locaux, suite à des travaux autorisés ou effectués par le propriétaire.
- Les dommages normalement couverts par une garantie Multirisque Habitation, selon le paragraphe g de l'article 7 de la loi n° 89/462 du 6 juillet 1989.
- L'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).

GARANTIES COMPLEMENTAIRES PASS GRL

Les sinistres relevant des garanties complémentaires PASS GRL sont gérées par DAS – Service Immobilier – 34 place de la République – 72045LE MANS Cedex 2
[La protection juridique immeuble de rapport](#)

Prestations et frais pris en charge :

- La prévention et information juridiques sur simple appel téléphonique du lundi au samedi de 8 h à 20 h (hors jours fériés ou chômés) au numéro 02 43 39 16 17

- La recherche d'une solution amiable négociée au mieux des intérêts de l'assuré
- La défense judiciaire des intérêts de l'assuré et la prise en charge des frais, dépens et honoraires dans la limite du plafond de dépenses fixés à 20 000 € par litige
- l'exécution et le suivi des décisions obtenues.

Ne sont jamais pris en charge les montants des condamnations prononcées contre l'assuré ainsi que les frais engagés sans accord préalable de l'assureur sauf s'ils sont justifiés par l'urgence.

Ce qui est pris en charge :

Sont garantis les litiges relatifs à la qualité de propriétaire de l'immeuble de rapport garanti à l'occasion notamment :

- des relations contractuelles, des relations de voisinage, des relations avec les administrations et collectivités territoriales, des relations avec la copropriété et le syndic,
 - survenant lors des relations avec le (les) locataire(s) du lot assuré (contenu et interprétation du contrat de bail, rupture du contrat de bail pour un motif autre que le non paiement des loyers et charges).

Garantie honoraires d'expert : remboursement, sur justificatifs des honoraires de l'expert choisi et mandaté directement par l'assuré pour évaluer le coût de dommages subis par le lot assuré et pris en charge par sa multirisque bailleur.

Aide à la déclaration fiscale par téléphone.

Ce qui n'est pas garanti :

- **L'administration d'association, de société civile ou commerciale,**
- **la détention de parts sociales et de valeurs mobilières,**
- **le droit des personnes, de la famille (livre 1^{er} du code civil),**
- **la matière fiscale,**
- **le recouvrement des loyers et charges impayés,**
- **les dégradations causées par le locataire et constatées sur l'état des lieux de sortie.**

La mise en œuvre des garanties :

Déclaration auprès de l'assureur dans les 30 jours qui suivent le refus opposé à l'assuré ou qu'il a formulé à l'occasion d'un litige.

L'assuré a le libre choix de l'avocat dont les honoraires sont pris en charge –TTC ou HTVA selon son régime d'imposition - dans les limites prévues au tableau figurant ci-après :

Juridictions	Montants TTC
Référé : - expertise	450 €
- provision	550 €
Commissions diverses	300 €
Tribunal de Police : - sans partie civile	390 €
- avec partie civile	500 €
Tribunal Correctionnel	800 €
Tribunal d'Instance	700 €
Tribunal de Grande Instance – Tribunal de Commerce –	
Tribunal des affaires de sécurité sociale	1.000 €
Tribunal Administratif	1.000 €
Juridictions d'Appel	1.000 €
Conciliation – Instance –Prud'hommes	300 €
Prud'hommes jugement	950 €
Juge de l'exécution	650 €
Cassation – Conseil d'Etat – Cour d'Assises	1.900 €
Mesure Instruction – Assistance à expertise	330 €
Juge de proximité : - en matière pénale	500 €
- en matière civile	700 €
Consultations et démarches amiables infructueuses	290 €
Consultations et démarches amiables ayant abouti à la résolution du litige	570 €
Transaction judiciaire	montant à retenir identique à celui qui aurait été appliqué si la procédure avait été menée à son terme devant la juridiction de 1 ^{ère} instance concernée

Conflit d'intérêt et arbitrage :

En cas de conflit d'intérêt ou de désaccord quant au règlement du litige l'assuré conserve la possibilité de choisir son défenseur ou de recourir à l'arbitrage.

LA GARANTIE DES DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

L'assureur prend en charge – **à concurrence de 1000 €** – la réparation des détériorations immobilières imputables au locataire et constatées à son départ par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie établi contradictoirement, ainsi que les dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion, excédant le plafond d'indemnisation du contrat PASS-GRL .

L'assureur indemnise également l'assuré de la perte de loyer consécutive au temps nécessaire à la remise en état des lieux, à concurrence de 2 fois le loyer mensuel (loyer déclaré au bulletin d'adhésion) **sans pouvoir dépasser 4.000 €**.

Ce qui n'est pas garanti :

- **Le défaut d'entretien, l'usure normale, la vétusté, ainsi que les dommages causés aux espaces verts, aménagements extérieurs, arbres, plantations, éléments de clôture.**
- **Les dommages causés par la transformation des locaux autorisée par vous.**
- **Les dégradations commises par le locataire sur les parties communes si l'immeuble de rapport se situe dans une copropriété.**
- **Les dommages susceptibles d'être couverts par une police Multirisques Habitation.**

LA GARANTIE FRAIS DE DEMENAGEMENT

En cas d'impayés de loyer indemnisés au titre du présent contrat l'assureur prend en charge les frais de déménagement du locataire en état d'impayé de loyer à la condition que le déménagement intervienne dans un délai de 4 mois à compter du 1^{er} impayé et ce, dans la limite de deux mois de loyers.

LA GARANTIE DÉPART PRÉMATURÉ

L'assureur garantit la perte des loyers suite à :

- Non respect du préavis légal ou départ furtif du locataire
- Départ du locataire négocié avec l'Assureur ou en accord avec celui-ci
- Expulsion consécutive à application des garanties loyers impayés
- L'assureur intervient à concurrence de d'un plafond de garantie limité à 2 mois de loyer.

LA GARANTIE VACANCE DE LOCATAIRE

L'assureur garantit la perte pécuniaire résultant de l'absence de perception de loyer, charges et taxes lorsque l'immeuble de rapport garanti n'est pas reloué à la date de fin du bail du dernier locataire et de son départ effectif sous réserve de pouvoir justifier, pour le souscripteur, avoir pris toutes mesures utiles afin de favoriser une nouvelle location du bien le plus rapidement possible.

La garantie s'applique uniquement aux lots loués depuis plus de 3 mois à compter du jour de la mise en garantie de l'immeuble de rapport désigné.

L'assureur intervient à concurrence de 100% du montant du loyer hors charges et taxes du dernier locataire pour une durée de 6 mois.

La garantie intervient à l'issue d'un délai d'attente d'un mois décompté à la fin du délai de préavis légal. Ce délai est porté à 2 mois en cas de départ furtif ou de non respect du préavis.

La garantie cesse dès la relocation ou à l'expiration de la durée de la garantie.

■ CE QUI N'EST PAS GARANTI

- **Les locaux vacants à la date de souscription de l'adhésion individuelle,**
- **Les lots ayant fait l'objet d'une demande de résiliation de bail connue de l'assuré à la souscription du contrat,**
- **La vacance due à un non-renouvellement du bail lorsqu'il est le fait du propriétaire sauf en cas de manquement du locataire à l'une de ses obligations contractuelles,**
- **La vacance due à une relocation à un niveau de loyer supérieur à l'évolution de l'indice,**
- **La reprise du lot par le propriétaire pour y vivre ou en cas de retrait de mandat de gestion à l'assuré,**
- **La vacance due à l'état du logement ou de l'immeuble et qui le rend impropre à la location,**
- **La vacance liée à un changement important de l'environnement du lot entraînant des nuisances olfactives, visuelles ou sonores,**
- **La non-location du fait des démarches insuffisantes pour trouver un locataire,**
- **La non-location du fait d'une détérioration du bien par un sinistre le rendant impropre à l'habitation,**
- **Les locaux loués aux étudiants,**
- **La vacance lorsqu'il y a acceptation par l'assuré d'un délai de préavis inférieur au délai légal.**

LA CARENCE DE LOCATAIRE

L'assureur garantit la perte pécuniaire résultant de l'absence de perception de loyers lorsque le bien n'est pas loué à sa date de réception, levée de toute réserve pouvant nuire à sa mise en location, à la condition pour le souscripteur :

- d'avoir obtenu l'agrément préalable et écrit de l'assureur pour le programme immobilier dont fait partie le bien
- et d'avoir fait signer un mandat de gestion au propriétaire ;
- de pouvoir justifier avoir entrepris des démarches suffisantes pour la recherche d'un locataire 2 mois au moins avant la date de livraison du bien garanti.

La garantie est acquise à l'issue **d'un délai d'attente de 2 mois à compter de la date de réception** du bien, levée de toute réserve pouvant nuire à la mise en location.

Lorsque le bien est réceptionné pendant la période allant du 1^{er} octobre au 31 mars suivant **le délai d'attente est porté à 3 mois.**

La garantie est acquise pour une durée maximale de 6 mois. Elle cesse à la date d'effet du bail du locataire et au plus tard à la fin de la période de garantie.

MONTANT DE LA GARANTIE

La garantie est plafonnée au montant du loyer mensuel hors charges ayant servi au calcul de la cotisation sans **pouvoir excéder 3 100 € par mois.**

EXCLUSIONS

sont exclus du présent contrat les sinistres concernant :

- **les locaux pour lesquels le procès-verbal de réception, des parties privatives comme des parties communes, mentionne des vices qui pourraient gêner la location. Le bien exclu pourra être mis en garantie**

- après présentation des justificatifs de remise en état du bien et de sa conformité aux normes de sécurité,
- les locaux qui ne peuvent pas être loués du fait d'une servitude, d'une obligation ou d'un vice interne les rendant impropres à la location,
 - les locaux loués aux étudiants,
 - les lots situés dans des immeubles pour lesquels l'assureur n'a pas donné expressément son agrément par écrit,
 - les locaux pour lesquels le bulletin d'adhésion du propriétaire et/ou le règlement de la cotisation d'assurance pour le risque « Carence de Locataire » n'ont pas été adressés à l'assureur au moins 2 mois avant la date de livraison prévisionnelle du lot.
- N'est pas garantie la carence locative résultant :
- d'un loyer dont le montant n'est pas compatible avec ceux pratiqués dans l'immeuble ou dans le voisinage,
 - d'une détérioration du bien par un sinistre,
 - d'un changement important de l'environnement du lot entraînant des nuisances olfactives, visuelles ou sonores.

DISPOSITIONS COMMUNES

Subrogation :

L'assureur est subrogé dans les droits et actions de l'assuré pour récupérer à l'encontre du locataire et de la caution :

- les indemnités que l'assureur lui a versées au titre des différentes garanties,
- les frais et dépens.

Si la subrogation ne peut plus s'effectuer du fait de l'assuré, l'assureur est déchargé de ses obligations envers l'assuré, dans la mesure où la subrogation aurait pu s'exercer.

Toutefois, les sommes obtenues en remboursement des frais et honoraires exposés pour le règlement du litige bénéficient par priorité à l'assuré pour les dépenses restées à sa charge et qu'il justifie à l'assureur. Subsidairement,

Informatique et liberté

Les données personnelles communiquées par l'assuré sont nécessaires pour les traitements informatiques liés à la gestion de son adhésion et peuvent être utilisées, sauf opposition de sa part, à des fins commerciales.

Elles pourront être utilisées par les mandataires de l'assureur, ses réassureurs, ses mandataires ou organismes professionnels.

L'assuré peut à tout moment exercer ses droits d'opposition, de communication, de rectification et de suppression par courrier adressé l'adresse suivante : **DAS – Service Qualité – 34, place de la République 72045 Le Mans Cedex 2.**

Médiation

En cas de difficultés dans l'application des dispositions du contrat, l'assuré contacte le **Service Qualité de DAS** qui l'aidera dans la recherche d'une solution.

En l'absence d'accord, il est possible de demander l'avis du médiateur dont les coordonnées

Assuré : le propriétaire bailleur ayant adhéré au présent contrat dans le cadre du mandat de gérance confié à l'administrateur de biens désigné ci-dessus.

Bien garanti : le bien situé en France, donné à bail et désigné au bulletin d'adhésion.

Assureur : **DAS Assurances Mutuelles**

Société d'assurance mutuelle à cotisations fixes
RCS Le Mans 775 652 142

DAS :

Société anonyme au capital de 60.660.096 €
RCS Le Mans 442 935 227

Sièges sociaux : 34 Place de la République 72045 LE MANS Cedex 2

Ces sociétés sont dénommées ensemble **l'assureur** ou **DAS** dans les présentes Conditions Générales. Elles sont soumises à l'Autorité de Contrôle des Assurances et des Mutuelles – 61 Rue Taitbout 75009 PARIS.

LA GARANTIE DES LOYERS IMPAYÉS

En cas de non-paiement des loyers et charges relatifs au bien garanti et sous réserve que les conditions d'octroi de la garantie soient remplies, l'assureur prend en charge la perte pécuniaire en résultant.

La garantie est accordée aux loyers n'excédant pas 3.100 € charges comprises et est plafonnée au montant du loyer mensuel charges comprises, sans pouvoir dépasser le plafond global de garantie fixé à 61.000 €. Le montant du loyer et des charges retenu est celui ayant servi au calcul de la cotisation.

■ CONDITIONS D'OCTROI DE LA GARANTIE

Locataire entré dans les lieux depuis 6 mois ou plus lors de l'adhésion au présent contrat

La garantie ne peut être acquise à l'assuré que dans la mesure où le locataire, à la date d'adhésion au présent contrat :

est à jour du paiement de ses loyers, charges et taxes, n'a fait l'objet d'aucun incident de paiement* ou litige* dans les 12 derniers mois.

Locataire entré dans les lieux depuis moins de 6 mois ou postérieurement à la date d'adhésion au présent contrat

Le souscripteur ou l'assuré doit demander et obtenir du locataire les pièces ci-dessous et vérifier sa solvabilité. En cas de changement de locataire en cours de contrat, le locataire entrant devra fournir les mêmes justificatifs et remplir les critères de solvabilité énoncés par cet article.

La garantie ne peut être acquise à l'assuré qu'après :

- Avoir constitué un dossier de location comprenant les renseignements relatifs au locataire et à la caution éventuelle, une copie de la pièce d'identité du locataire, une attestation d'assurance Multirisque Habitation, un relevé d'identité bancaire, les 3 derniers bulletins de salaire du locataire, la notification de ses droits à la retraite s'il est retraité depuis moins de 3 ans ou les 2 derniers avis d'imposition si le locataire n'est pas salarié ou payé à la commission ou retraité depuis plus de 3 ans.

- Avoir vérifié que le locataire est titulaire d'un contrat à durée indéterminée et que le montant du loyer, charges comprises, ne dépasse pas 33% de son revenu net mensuel.

Une caution solidaire est requise si le montant du loyer, charges comprises, est supérieur à 33% du revenu mensuel du locataire sans toutefois dépasser 50% (auquel cas la garantie ne serait pas acquise), ainsi que pour les salariés en CDD, les étudiants et salariés en période d'essai.

■ MISE EN ŒUVRE DES GARANTIES

En cas d'incident de paiement, le souscripteur ou l'assuré doit, sous peine de déchéance de la garantie :

- Dans les 35 jours au plus tard suivant le 1er terme de loyer impayé, adresser au locataire et à sa caution solidaire éventuelle, par lettre recommandée avec avis de réception, une mise en demeure de régler sa dette.

- A défaut de règlement complet et 50 jours au plus tard après le 1^{er} terme resté impayé, adresser à l'assureur un dossier complet comprenant :

- un dossier de location complet (fiche de renseignements et justificatifs de solvabilité du locataire),
- la copie du contrat de bail,
- l'acte d'engagement de la caution éventuelle,
- un décompte détaillé des sommes dues,
- la copie de la lettre de relance recommandée avec avis de réception adressée au locataire et à la caution solidaire éventuelle,
- un mandat d'action en justice, complété et signé par l'assuré,
- toute autre pièce utile à la conduite du dossier.

■ PAIEMENT DES INDEMNITÉS

Si le dossier est complet l'assureur commence à indemniser l'assuré à l'expiration du 3^{ème} mois d'impayé avec effet rétroactif au 1^{er} mois impayé.

Le règlement des mensualités suivantes intervient trimestriellement contre remise d'une quittance subrogative.

Le dépôt de garantie sera déduit du dernier règlement s'il n'a pas déjà été déduit au titre d'une autre garantie du présent contrat.

S'il n'a pas été prévu de dépôt de garantie, **l'assureur déduit une franchise correspondant à 2 mois de loyers.**

LA PROTECTION JURIDIQUE DU PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Sont garantis les litiges :

- qui surviennent dans l'un des domaines garantis,
- dont le caractère conflictuel n'était pas connu de l'assuré lors de l'adhésion au présent contrat,
- qui ne sont pas prescrits et reposent sur des bases juridiques certaines,
- dont **l'intérêt financier dépasse 200 €**
- qui opposent l'assuré à une personne étrangère au présent contrat,
- qui surviennent et sont déclarés pendant la période de validité de l'adhésion au présent contrat,
- qui surviennent dans l'un des pays énumérés ci-après et relèvent de la compétence de l'une des juridictions de ce pays : Etats membres de l'Union Européenne, Andorre, Liechtenstein, Norvège, Principauté de Monaco, Saint Marin, Suisse et Vatican.

■ LES PRESTATIONS DONT BÉNÉFICIE L'ASSURÉ

→ **La prévention et informations juridiques** sur simple appel téléphonique du lundi au samedi de 8h à 20h (hors jours fériés ou chômés), au numéro 02.43.39.16.17

→ **La recherche d'une solution amiable** négociée au mieux des intérêts de l'assuré.

→ La défense judiciaire des intérêts de l'assuré et la prise en charge des frais, dépens et honoraires d'avocat. L'ensemble des frais pris en charge ne peut dépasser le plafond de dépenses de 20.000 € par litige.

■ CE QUI N'EST PAS PRIS EN CHARGE

- les condamnations en principal et intérêts,
- les amendes pénales ou civiles et pénalités de retard,
- les dommages et intérêts et autres indemnités compensatoires,
- les condamnations au titre des Articles 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, 475-1 du Code de Procédure Pénale et L. 761-1 du Code de Justice Administrative, ou leur équivalent devant les juridictions autres que françaises,
- les frais engagés à la seule initiative de l'assuré, sauf s'ils sont justifiés par l'urgence,
- les frais résultant de la rédaction d'actes.

■ CE QUI EST GARANTI

- les litiges relatifs à la qualité de propriétaire du bien garanti,
- les litiges survenant lors des relations avec les locataires du bien assuré,
- les honoraires d'expert en cas de sinistre Multirisque Bailleur d'Immeuble, **s'ils ne sont pas pris en charge par la Multirisque et dans la limite de 5 % de l'indemnité versée par l'assureur Multirisque Bailleur d'Immeuble.**

■ CE QUI N'EST PAS GARANTI

- les poursuites pénales devant les Cours d'Assises,
- l'administration d'association, de société civile ou commerciale, la détention de parts sociales ou de valeurs mobilières,
- la matière fiscale.

■ MISE EN ŒUVRE DES GARANTIES

L'assuré doit déclarer à l'assureur, par écrit, tout litige susceptible d'ouvrir droit à garantie dès qu'il en a connaissance et au plus tard, sauf cas fortuit ou de force majeure, dans les 50 jours, qui suivent le refus qui lui a été opposé ou qu'il a formulé.

L'assuré ne peut plus bénéficier des prestations s'il ne respecte pas ce délai et si ce non-respect cause un préjudice à l'assureur.

Il doit, par ailleurs, communiquer à l'assureur toutes les pièces se rapportant au litige et tous les éléments nécessaires à la conduite du dossier. A défaut, l'assureur serait déchargé de toute obligation de garantie.

Il peut être déchu de son droit à garantie s'il fait, de mauvaise foi, des déclarations inexactes sur les circonstances du litige ou sur le montant de la réclamation.

L'assuré doit, sous peine de perdre son droit à garantie, consulter préalablement l'assureur avant d'engager toute procédure judiciaire.

Toutefois, en cas d'urgence il peut prendre seul les mesures strictement nécessaires pour préserver ses droits ou ses biens. Pour bénéficier des prestations, il doit en aviser l'assureur dans les 48H.

Après examen du dossier de l'assuré, l'assureur le conseille sur la suite à donner au litige déclaré.

■ LIBRE CHOIX DE L'AVOCAT

Lorsqu'il est fait appel à un avocat ou à toute autre personne qualifiée par la législation ou la réglementation en vigueur pour défendre, représenter ou servir ses intérêts, l'assuré a la liberté de le choisir.

Il peut également choisir l'avocat mis à sa disposition, à sa demande écrite, par l'assureur.

L'assureur indemnise l'assuré des frais et honoraires de son défenseur – TTC ou hors TVA suivant son régime d'imposition – dans la limite des montants prévus ci-dessous :

Juridictions	Montants TTC	Montants HTVA
Référé : - Référé - Provision	450 € 550 €	376 € 460 €
Commissions diverses	300 €	251 €
Tribunal de Police - sans partie civile - avec partie civile	390 € 500 €	326 € 418 €
Juge de proximité : - en matière pénale - en matière civile	500 € 700 €	418 € 585 €
Tribunal Correctionnel	750 €	627 €
Tribunal d'Instance	700 €	585 €
Tribunal Administratif Tribunal de Grande Instance Tribunal de Commerce	1000 €	836 €
Juridictions d'Appel	1000 €	836 €
Juge de l'exécution	650 €	553 €
Cassation – Conseil d'Etat – Cour d'Assises	1.900 €	1.589 €
Mesure instruction Assistance à expertise	330 €	276 €
Consultations et démarches amiables infructueuses	290 €	242 €
Consultations et démarches amiables ayant abouti à la résolution du litige	570 €	477 €
Transaction, médiation et conciliation ayant abouti	Montant à retenir identique à celui qui aurait été appliqué si la procédure avait été menée à son terme devant la juridiction de 1 ^{ère} instance concernée	

L'assureur verse à l'assuré les sommes obtenues à son profit, soit amiablement soit judiciairement, dans le délai d'UN MOIS à compter du jour où il les a lui-même reçues.

En cas de conflit d'intérêt ou de désaccord quant au règlement du litige, l'assuré peut recourir à l'avocat de son choix ou demander l'application de la procédure d'arbitrage prévue par l'article L. 127-4 du Code des Assurances.

LA GARANTIE DES DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

L'assureur prend en charge dans la limite de 8.700 € par sinistre le coût des détériorations immobilières imputables au locataire et constatées à son départ par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie établi contradictoirement, ainsi que les dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion.

La perte de loyer consécutive au temps nécessaire à la remise en état des lieux est prise en charge à concurrence de 2 mois de loyers avec un maximum de 4.000 € par sinistre.

■ CE QUI N'EST PAS GARANTI

- le défaut d'entretien, l'usure normale, la vétusté, ainsi que les dommages causés aux espaces verts, aménagements extérieurs, arbres, plantations, éléments de clôture,
- les dommages causés par la transformation des locaux autorisée par vous,
- les dégradations commises par le locataire sur les parties communes si l'immeuble de rapport se situe dans une copropriété,
- les dommages susceptibles d'être couverts par une police Multirisque Habitation.

■ MISE EN ŒUVRE DES GARANTIES

L'assuré doit :

- ◆ dans les 10 jours suivant l'état des lieux de sortie, adresser au locataire et à sa caution solidaire éventuelle, par lettre recommandée avec avis de réception, une sommation de régler le montant des réparations.
- ◆ dans les 50 jours suivant l'état des lieux de sortie – en l'absence de règlement – adresser une déclaration de sinistre à l'assureur, comportant :
 - la copie du contrat de bail,
 - l'acte d'engagement de la caution éventuelle,
 - la copie de l'état d'entrée et de sortie ou du procès-verbal d'huissier,
 - un devis de réparation,
 - la copie de la lettre de relance recommandée avec avis de réception sommant le locataire et la caution solidaire éventuelle de régler le montant des réparations,
 - un mandat d'action en justice complété et signé par l'assuré.

■ LA GARANTIE FRAIS DE DEMENAGEMENT

En cas d'impayés de loyer indemnisés au titre du présent contrat l'assureur prend en charge les frais de déménagement du locataire en état d'impayé de loyer à la condition que le déménagement intervienne dans un délai de 4 mois à compter du 1^{er} impayé et ce, dans la limite de deux mois de loyers.

■ LA GARANTIE DEPART PREMATURE

L'assureur garantit la perte des loyers suite à

Non respect du préavis légal ou départ furtif du locataire

Départ du locataire négocié avec l'Assureur ou en accord avec celui-ci

Expulsion consécutive à application des garanties loyers impayés

L'assureur intervient à concurrence de d'un plafond de garantie limité à 2 mois de loyer.

■ LA GARANTIE VACANCE DE LOCATAIRE

L'assureur garantit la perte pécuniaire résultant de l'absence de perception de loyer, charges et taxes lorsque l'immeuble de rapport garanti n'est pas reloué à la date de fin du bail du dernier locataire et de son départ effectif sous réserve de pouvoir justifier, pour le souscripteur, avoir pris toutes mesures utiles afin de favoriser une nouvelle location du bien le plus rapidement possible.

La garantie s'applique uniquement aux lots loués depuis plus de 3 mois à compter du jour de la mise en garantie de l'immeuble de rapport désigné.

L'assureur intervient à concurrence de 100% du montant du loyer hors charges et taxes du dernier locataire pour une durée de 6 mois.

La garantie intervient à l'issue d'un délai d'attente d'un mois décompté à la fin du délai de préavis légal. Ce délai est porté à 2 mois en cas de départ furtif ou de non respect du préavis.

La garantie cesse dès la relocation ou à l'expiration de la durée de la garantie.

■ CE QUI N'EST PAS GARANTI

- Les locaux vacants à la date de souscription de l'adhésion individuelle,
- Les lots ayant fait l'objet d'une demande de résiliation de bail connue de l'assuré à la souscription du contrat,
- La vacance due à un non-renouvellement du bail lorsqu'il est le fait du propriétaire sauf en cas de manquement du locataire à l'une de ses obligations contractuelles,
- La vacance due à une relocation à un niveau de loyer supérieur à l'évolution de l'indice,
- La reprise du lot par le propriétaire pour y vivre ou en cas de retrait de mandat de gestion à l'assuré,
- La vacance due à l'état du logement ou de l'immeuble et qui le rend impropre à la location,
- La vacance liée à un changement important de l'environnement du lot entraînant des nuisances olfactives, visuelles ou sonores,
- La non-location du fait des démarches insuffisantes pour trouver un locataire,
- La non-location du fait d'une détérioration du bien par un sinistre le rendant impropre à l'habitation,
- Les locaux loués aux étudiants,
- La vacance lorsqu'il y a acceptation par l'assuré d'un délai de préavis inférieur au délai légal.

LA CARENCE DE LOCATAIRE

L'assureur garantit la perte pécuniaire résultant de l'absence de perception de loyers lorsque le bien n'est pas loué à sa date de réception, levée de toute réserve pouvant nuire à sa mise en location, à la condition pour le souscripteur :

- d'avoir obtenu l'agrément préalable et écrit de l'assureur pour le programme immobilier dont fait partie le bien
- et d'avoir fait signer un mandat de gestion au propriétaire ;

-de pouvoir justifier avoir entrepris des démarches suffisantes pour la recherche d'un locataire 2 mois au moins avant la date de livraison du bien garanti.

La garantie est acquise à l'issue d'un délai d'attente de 2 mois à compter de la date de réception du bien, levée de toute réserve pouvant nuire à la mise en location.

Lorsque le bien est réceptionné pendant la période allant du 1^{er} octobre au 31 mars suivant le délai d'attente est porté à 3 mois.

La garantie est acquise pour une durée maximale de 6 mois. Elle cesse à la date d'effet du bail du locataire et au plus tard à la fin de la période de garantie.

MONTANT DE LA GARANTIE

La garantie est plafonnée au montant du loyer mensuel hors charges ayant servi au calcul de la cotisation sans pouvoir excéder 3 100 € par mois.

EXCLUSIONS

sont exclus du présent contrat les sinistres concernant :

- les locaux pour lesquels le procès-verbal de réception, des parties privatives comme des parties communes, mentionne des vices qui pourraient gêner la location. Le bien exclu pourra être mis en garantie après présentation des justificatifs de remise en état du bien et de sa conformité aux normes de sécurité,
- les locaux qui ne peuvent pas être loués du fait d'une servitude, d'une obligation ou d'un vice interne les rendant impropres à la location,
- les locaux loués aux étudiants,
- les lots situés dans des immeubles pour lesquels l'assureur n'a pas donné expressément son agrément par écrit,
- les locaux pour lesquels le bulletin d'adhésion du propriétaire et/ou le règlement de la cotisation d'assurance pour le risque « Carence de Locataire » n'ont pas été adressés à l'assureur au moins 2 mois avant la date de livraison prévisionnelle du lot.

N'est pas garantie la carence locative résultant :

- d'un loyer dont le montant n'est pas compatible avec ceux pratiqués dans l'immeuble ou dans le voisinage,
- d'une détérioration du bien par un sinistre,
- d'un changement important de l'environnement du lot entraînant des nuisances olfactives, visuelles ou sonores.

■ PRISE D'EFFET ET DURÉE DE L'ADHÉSION

L'adhésion prend effet à la date de souscription au présent contrat par le propriétaire bailleur. Elle est conclue jusqu'au 31 décembre de l'année de souscription. A l'échéance fixée le 1^{er} janvier elle se renouvelle par tacite reconduction, sauf résiliation notifiée à l'assureur et sous réserve du paiement de la cotisation correspondante.

L'adhésion peut être résiliée avant la date d'échéance annuelle dans les cas suivants :

par l'assuré,

- en cas de Changement de domicile, changement de situation ou de régime matrimonial, changement de profession, retraite professionnelle ou cessation définitive d'activité professionnelle, lorsque l'adhésion a pour objet la garantie de risques en relation directe avec la situation antérieure et qui ne se retrouvent pas dans la situation nouvelle. La résiliation de l'adhésion ne peut intervenir que dans les 3 mois suivant la date de l'événement. La résiliation prend effet 1 mois après réception de la notification par l'autre partie au contrat.
- si l'assureur refuse de réduire la cotisation en cas de diminution du risque,
- si l'assureur majore la cotisation.

de plein droit,

- en cas de retrait total de l'agrément de l'assureur,
- en cas de résiliation du contrat cadre,
- en cas de rupture du mandat de gérance confié à LASIT
- en cas de destruction ou disparition du bien assuré,
- en cas de réquisition du bien assuré dans les cas et conditions prévus par la législation en vigueur.

■ INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Les données personnelles communiquées par l'assuré sont strictement pour les traitements informatiques liés à la gestion de son adhésion et peuvent être utilisées, sauf opposition de sa part, à des fins commerciales.

L'assureur est susceptible de les transmettre à ses mandataires, à ses réassureurs ou à des organismes professionnels.

L'assuré peut à tout moment exercer ses droits d'opposition, de communication et de rectification à l'adresse suivante : **DAS, Service Qualité** - 34, place de la République – 72045 Le Mans Cedex 2.

■ MÉDIATION

En cas de difficultés dans l'application des dispositions du contrat, l'assuré contacte le **Service Qualité de DAS** qui l'aidera dans la recherche d'une solution. En l'absence d'accord, il est possible de demander l'avis du médiateur dont les coordonnées sont fournies par le **Service Qualité de DAS**.