

CONTRAT DE SECURITE LOCATIVE

◆ PRESENTATION GENERALE DU CONTRAT ◆

LA MISE EN PLACE DE L'ASSURANCE

ETUDE	PROPRIETAIRE	LOCATAIRE
- Donne son adhésion à la convention - Propose la garantie aux propriétaires lui ayant donné un mandat de gestion - Donne la garantie après vérification de la solvabilité du locataire (adhésion en début de bail), ou après vérification de la régularité du paiement pendant les six derniers mois (adhésion en cours de bail)	- Doit compléter un bulletin d'adhésion à l'assurance - Doit mettre en garantie l'intégralité des biens dont la gestion est confiée à l'Etude	L'Etude doit être en possession : I Si le locataire est déjà présent dans les lieux au moment de l'adhésion du propriétaire : - des six dernières quittances de loyer du locataire afin de vérifier qu'il est à jour de ses loyers au moment de l'adhésion du propriétaire. II Si le locataire entre dans les lieux après l'adhésion du propriétaire : <u>A- BAIL D'HABITATION</u> - des trois derniers bulletins de salaire et/ou de son dernier avis d'imposition s'il n'est pas salarié, - d'une fiche technique d'endettement - le montant du loyer ne doit pas être supérieur à 33 % des ressources nettes d'endettement du locataire (allocations sociales incluses) -, - du relevé d'identité bancaire, - des deux dernières quittances de loyer de sa précédente location ou de la justification d'un cautionnement, - d'un dépôt de garantie égal au moins égal à un mois de loyer. <u>B-BAIL COMMERCIAL, MIXTE OU PROFESSIONNEL</u> - du bilan des trois derniers exercices comptables ou d'un compte d'exploitation prévisionnel, - d'un dépôt de garantie égal à deux mois de loyer.

LES GARANTIES OFFERTES

GARANTIE DE BASE	DETERIORATIONS IMMOBILIERES
1 - LOYERS IMPAYES : - Prise en charge des loyers, charges et taxes, pendant une période maximale de 36 mois - Minorations prévues si le propriétaire adhère en cours de bail et que le sinistre survient dans l'année qui suit cette adhésion. 2 - FRAIS DE CONTENTIEUX ET DE PROCEDURE : - A réception de la déclaration de sinistre, toute la procédure et le contentieux sont effectués et pris en charge par l'assureur. - Possibilité, si l'assuré le souhaite, d'exercer son recours avec remboursement des frais engagés. 3 - VACANCE LOCATIVE (sauf baux professionnels, mixtes et commerciaux) : - Indemnisation maximale de 90% du montant cumulé des 6 derniers mois avec un délai de franchise de 45 jours sur la base du dernier quittancement. 4 - REMBOURSEMENT DES FRAIS ET HONORAIRES D'AVOCAT EN CAS D'ACTION PAR LE LOCATAIRE ET RELATIVE AU CONTRAT DE BAIL (sauf baux professionnels, mixtes et commerciaux) : - Versement d'une indemnité maximale de 2 000,00 € par litige.	- Prise en charge des frais de remise en état, en fonction des devis transmis, sur présentation des états des lieux contradictoires. - Si le devis est supérieur à 800,00 € H.T. , nécessité d'une expertise préalable à l'exécution des travaux. - Versement d'une indemnité compensatrice - égale à deux mois de loyer maximum - de la perte pécuniaire résultant, soit de l'impossibilité de relouer les locaux, soit de la diminution du loyer consécutive aux détériorations.

LES COUTS

GARANTIE DE BASE	DETERIORATIONS IMMOBILIERES
Baux d'habitation : 2,30%	0,30%
Baux professionnels, mixtes et commerciaux : 3,80%	0,30%
L'ensemble des cotisations est calculé sur le montant du loyer, charges et taxes y afférentes	

DOCUMENT SANS VALEUR CONTRACTUELLE

CONTRAT DE SECURITE LOCATIVE

N° 5.630.012

S O M M A I R E

Articles

Titre I - DISPOSITIONS GENERALES

Définitions et modalités d'adhésion	1
Objet du contrat	2
Durée du contrat	3
Formation, effet et résiliation des adhésions	4
Obligations de l'assuré et de l'adhérent-mandataire	5
Subrogation	6
Etendue territoriale de la garantie	7
Prescription	8

Titre II – GARANTIES DE BASE

Loyers impayés	9
Prise d'effet de la garantie	10
Conditions d'admission.....	11
Entrée en vigueur de la garantie.....	12
Application de la garantie	13
Mise en oeuvre de la garantie	14
Cessation de la garantie	15
Païement des indemnités	16
Risques exclus.....	
Frais de procédure et de contentieux	17
Objet et application de la garantie	18
Mise en œuvre de la garantie	19
Païement de l'indemnité.....	
Remboursement des frais et honoraires d'avocat, en cas d'action par le locataire et relative au contrat de bail	
Objet de la garantie.....	20
Mise en œuvre de la garantie	21
Plafond de garantie	22
Exclusions de la garantie.....	23
Vacance locative	
Objet de la garantie	24
Application de la garantie	25
Mise en œuvre de la garantie	26
Païement de l'indemnité.....	27
Exclusions.....	28

**Titre III – GARANTIE COMPLEMENTAIRE OPTIONNELLE
DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES**

Objet et application de la garantie	29
Mise en œuvre de la garantie	30
Paiement des indemnités	31
Exclusions	32

TITRE IV – COÛT DES GARANTIES

Cotisations TTC	33
Participation aux bénéfices	34
Coassurance	35

Le présent contrat est régi par le Code des assurances et, en ce qui concerne les risques situés dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, *plus particulièrement* par le Titre IX, Livre I de ce Code, ainsi que par les présentes Conditions générales et les Conditions particulières.

Titre I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 DEFINITIONS ET MODALITES D'ADHESION

a) *Souscripteur :*

le Conseil Supérieur du Notariat dont le siège est situé au 60 boulevard la Tour Maubourg 75007 PARIS, représenté par son Président en exercice, agissant pour le compte des notaires, définis comme adhérents-mandataires au paragraphe b) ci-dessous, qui auront rempli et complété le formulaire d'adhésion à l'assurance prévu à l'alinéa d-3 du présent article.

b) *Adhérents-mandataires :*

les notaires exerçant à titre individuel ou dans le cadre d'une société civile professionnelle notariale, d'une société d'exercice libéral notariale, les sociétés civiles professionnelles notariales, les sociétés d'exercice libéral notariales, les administrateurs ou suppléants d'offices notariaux.

c) *Assuré :*

le ou les propriétaires des locaux loués, personnes physiques ou morales, bénéficiant du contrat de sécurité locative pour l'intégralité de leurs biens gérés par l'adhérent-mandataire, par suite de leur adhésion au présent contrat.

d) *Adhésion*

d-1) Adhésion de l'adhérent-mandataire :

acte par lequel un notaire tel que désigné au paragraphe b) ci-dessus déclare adhérer à la présente convention et s'engager à proposer la garantie qu'elle comporte à tous les propriétaires dont il gère les biens.

d-2) Adhésion de l'assuré :

acte par lequel un propriétaire tel que désigné au paragraphe c) ci-dessus demande, par l'intermédiaire de l'adhérent-mandataire, le bénéfice de la garantie pour la totalité des biens dont il lui a confié la gestion.

d-3) Formalités de l'adhésion :

la demande d'adhésion de l'adhérent-mandataire et celle de l'assuré sont formulées sur un imprimé spécifique.

L'adhérent-mandataire est tenu de faire entrer dans le champ d'application de la garantie tous les biens dont la gestion lui est confiée par un même propriétaire, *sous réserve des dispositions des articles 10 et 14.*

e) Biens entrant dans le champ d'application des garanties :

tous les biens et droits immobiliers à usage d'habitation, commercial, mixte ou professionnel faisant l'objet d'un contrat de louage ou de location accession pour la partie constituant la redevance locative.

La garantie ne s'applique qu'aux locations dont la totalité des termes échus a été régulièrement acquittée au jour de l'adhésion.

f) Pertes pécuniaires :

toute somme due à l'assuré résultant du non-paiement par le locataire défaillant des loyers, charges et taxes y afférentes, prévus au bail.

g) Vacance locative :

période pendant laquelle le bien d'habitation assuré n'est ni loué, ni occupé après le départ d'un locataire.

h) Frais de contentieux et de procédure :

frais engagés afin d'obtenir la résiliation du bail, l'expulsion du locataire défaillant et le recouvrement des loyers impayés par ce dernier.

Ces frais comprennent notamment les frais et honoraires d'huissier, d'avocat, d'avoué dont l'intervention est rendue nécessaire.

i) Défense juridique

frais et honoraires de l'avocat chargé de la défense de l'assuré en cas d'action judiciaire engagée par le locataire à son encontre.

j) Détériorations immobilières :

dégradations, destructions et disparitions perpétrées par le locataire sur les biens faisant l'objet de l'engagement de location, à l'exclusion des dommages causés au mobilier.

Article 2 OBJET DU CONTRAT

Le contrat a pour objet de garantir à l'assuré tel que défini à l'article 1 ci-dessus :

- le remboursement des pertes pécuniaires définies à l'article 1-f).
- l'indemnisation de la vacance locative prévue à l'article 1-g),
- la prise en charge des frais de procédure et de contentieux, article 1-h), et de défense juridique, article 1-i),
- le remboursement des sommes nécessaires à la remise en état des locaux à la suite de détériorations immobilières imputables au locataire sortant définis à l'article 1-j)).

Article 3 DUREE DU CONTRAT

La durée du contrat est fixée aux Conditions particulières.

Il est reconduit par tacite reconduction au 1er janvier de chaque année, sauf résiliation par le souscripteur ou l'assureur notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois au moins avant l'échéance annuelle du contrat.

Article 4 FORMATION, EFFET ET RESILIATION DES ADHESIONS

a) *Durée des adhésions*

Les adhésions définies au paragraphe d-2) de l'article 1 sont souscrites pour la durée de la convention à effet de la date portée par l'assureur ou son mandataire sur le formulaire d'adhésion.

b) *Résiliation des adhésions*

Les adhésions définies au paragraphe d-2) de l'article 1 peuvent être suspendues ou résiliées sans incidence sur la vie de la convention elle-même :

- par l'assuré ou par l'assureur au premier janvier de chaque année :

b-1) moyennant notification par lettre recommandée deux mois au moins avant cette date d'échéance (*article L 113-12 du Code des assurances*) ;

- par l'assureur :

b-2) en cas de non-paiement de la cotisation (*article L 113-3 du Code des assurances*),

b-3) après sinistre (*article R 113-10 du Code des assurances*) ;

- de plein droit :

b-4) en cas de disparition du risque assuré (*article L 121-9 du Code des assurances*),

b-5) en cas de résiliation du contrat par l'assureur ou le souscripteur.

b-6) en cas de résiliation du mandat de gestion donné par l'assuré à l'adhérent-mandataire. Dans ce cas, l'assuré cesse automatiquement d'être couvert à compter de la date de résiliation du mandat.

Il est toutefois entendu que les sinistres en cours au moment de la résiliation de l'adhésion pour quelque cause que ce soit continueront d'être couverts jusqu'à l'épuisement de l'engagement de l'assureur ;

Article 5 OBLIGATIONS DE L'ASSURE ET DE L'ADHERENT-MANDATAIRE

L'assuré et l'adhérent-mandataire s'engagent :

- à fixer, dans les nouveaux baux ou contrats de location consentis, des échéances mensuelles ou trimestrielles, à l'exclusion des baux ruraux dont les échéances resteront fixées suivant les usages locaux ;
- à mettre à la disposition des représentants de l'assureur, sur simple demande de leur part, pendant la durée de l'adhésion de l'assuré et les deux années suivant son expiration, toutes pièces justificatives qu'ils jugeraient utile de consulter, sans que l'émission et le paiement des termes comportent décharge de cette obligation.

A défaut de fourniture dans le délai convenu des éléments indiqués au paragraphe B de l'article 33, l'assureur peut mettre en demeure, par lettre recommandée, l'assuré ou l'adhérent-mandataire de satisfaire à cette obligation dans les dix jours.

Si passé ce délai, la déclaration n'a pas été transmise, l'assureur peut mettre en recouvrement une quittance provisoire correspondant à une fois et demie le montant de la dernière cotisation, sans qu'il puisse résulter de ce seul fait une majoration de la cotisation effectivement due.

Au cas où la quittance provisoire ne serait pas réglée, l'assureur pourrait suspendre la garantie puis résilier l'adhésion de l'assuré ou en poursuivre l'exécution en justice dans les conditions prévues à l'article L 113-3 du Code des assurances.

Lorsque l'assureur reçoit la déclaration susvisée, il procède à la régularisation des sommes dues. En cas d'erreurs ou d'omissions dans cette déclaration, l'assuré doit payer, outre le montant de la cotisation, une indemnité égale à 50 % de la cotisation correspondant aux déclarations omises.

Lorsque ces erreurs ou omissions ont, par leur nature, leur importance ou leur répétition, un caractère frauduleux, l'assureur est en droit de récupérer le montant des sinistres payés, et ce, indépendamment de l'indemnité prévue.

Article 6 SUBROGATION

L'assureur est subrogé, dans les termes de l'article L 121-12 du Code des assurances, jusqu'à concurrence de l'indemnité payée par lui, dans les droits et actions de l'assuré contre tout responsable du sinistre.

Article 7 ETENDUE TERRITORIALE DE LA GARANTIE

Les garanties de la présente convention s'exercent sur le territoire de la République Française, de la Principauté de Monaco et du Val d'Andorre.

Article 8 PRESCRIPTION

Toute action dérivant du contrat est prescrite par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance, dans les termes des articles L 114-1 et L 114-2 du Code des assurances.

Titre II

GARANTIES DE BASE

Chapitre I ASSURANCE DES LOYERS IMPAYES

Article 9 PRISE D'EFFET DE LA GARANTIE

La garantie est donnée par l'adhérent-mandataire sans avis préalable à l'assureur :

- pour les locataires présents dans les lieux au jour de la prise d'effet de l'adhésion de l'assuré :

à la condition que la totalité des loyers émis ait été régulièrement acquittée antérieurement - à cet effet, la copie des six dernières quittances de loyer précédant la prise d'effet de l'adhésion de l'assuré devra être remise à l'adhérent-mandataire et conservée par celui-ci ;

- pour les locataires entrant dans les lieux, soit au moment de la prise d'effet de l'adhésion du propriétaire, soit à une date ultérieure :

à la condition que l'adhérent-mandataire ait en sa possession les justificatifs et informations prévues à l'article 10.

Article 10 CONDITIONS D'ADMISSION

I - BAUX D'HABITATION

a) *Seuil de ressources*

1) Locataires mariés

Le montant du loyer demandé ne doit pas être supérieur à 33 % du montant des ressources nettes d'endettement du couple locataire (*allocations sociales incluses*).

2) Couples locataires non mariés

Le montant du loyer demandé ne doit pas être supérieur à 33 % du montant des ressources nettes d'endettement du locataire (*allocations sociales incluses*). Les couples locataires non mariés devront en outre se porter caution solidaire pour le paiement des loyers et charges et taxes incluses.

3) Locataires étudiants

Il doit être exigé du locataire la fourniture du cautionnement de ses parents qui devront justifier que le montant total des loyers payés par eux et leurs enfants n'est pas supérieur à 33 % du montant de leurs ressources globales nettes d'endettement (*allocations sociales incluses*).

b) *Justification des ressources*

L'adhérent-mandataire doit exiger du locataire, ou des parents de celui-ci dans le cas de locataires étudiants, la production de ses trois derniers bulletins de salaire ou le dernier avis d'imposition sur le revenu, dans le cas d'un travailleur non salarié, accompagné, le cas échéant, de tout justificatif des allocations sociales perçues par le locataire.

c) *Justification d'un dépôt de garantie*

Le dépôt exigé du locataire doit correspondre au minimum à un mois de loyer.

d) Domiciliation bancaire

L'adhérent-mandataire doit exiger du locataire la production d'un relevé d'identité bancaire ou postal.

e) Justification du règlement du loyer antérieur

L'adhérent-mandataire doit exiger du locataire la production des deux dernières quittances de loyer de la location précédente ou, à défaut, la justification d'un cautionnement.

f) Endettement éventuel

L'adhérent-mandataire doit exiger du locataire, ou des parents de celui-ci dans le cas de locataires étudiants, la production d'une fiche technique certifiée sur l'honneur établissant son endettement.

II -BAUX COMMERCIAUX, MIXTES ET PROFESSIONNELS

L'adhérent-mandataire doit exiger du locataire :

- les trois derniers bilans ou à défaut le compte d'exploitation prévisionnel
- la fourniture d'un dépôt de garantie de 2 mois de loyer minimum.

Si l'un des éléments exigés aux paragraphes I ou II ci-dessus fait défaut, l'assuré ne pourra bénéficier en aucun cas de la garantie du présent contrat.

Article 11 ENTREE EN VIGUEUR DE LA GARANTIE

L'adhésion prend effet au premier jour du mois qui suit la date de réception par l'assureur ou son mandataire du formulaire d'adhésion transmis par l'adhérent-mandataire.

Dès réception par l'assureur ou son mandataire du formulaire d'adhésion transmis par l'adhérent-mandataire, une copie de ce document lui est retournée comportant la date d'entrée en vigueur de la garantie.

Article 12 APPLICATION DE LA GARANTIE**a) Durée et montant de la garantie**

L'assureur s'engage à rembourser à l'assuré, après l'expiration des délais prévus au paragraphe b) ci-après, la totalité des pertes pécuniaires définies à l'article 1, durant toute la période où le locataire défaillant est maintenu dans les lieux et pendant une durée maximum de 36 mois à compter du premier terme impayé.

Pour les baux commerciaux, mixtes et professionnels, le montant cette garantie est limité à 305 000,00 € par sinistre et par assuré.

L'assuré ou l'adhérent-mandataire est tenu, à chaque terme non réglé, de respecter les formalités précisées à l'article 13 ci-après.

b) Application de la garantie

- 1) L'indemnité est payée par l'assureur dès l'expiration du délai de validité du commandement de payer si le locataire ne s'est pas acquitté des loyers dont il était redevable.
- 2) Toutefois, lorsque survient dans l'année qui suit l'adhésion de l'assuré un sinistre concernant un bien dans lequel les locataires étaient présents au jour de cette adhésion, l'indemnité payée par l'assureur est minorée de :
 - 75 % lorsque le premier terme impayé intervient moins de 6 mois après l'adhésion du propriétaire à l'assurance,
 - 50 % lorsque le premier terme impayé se situe entre le 6ème et le 9ème mois qui suivent l'adhésion du propriétaire,
 - 25 % si le premier terme impayé est constaté entre le 10ème et le 12ème mois suivant l'adhésion du propriétaire.

Article 13 MISE EN OEUVRE DE LA GARANTIE

- 1) En cas de non paiement de toute somme due à son échéance, l'assuré ou l'adhérent-mandataire doit 45 jours au plus tard après le terme indiqué, en réclamer le règlement au locataire défaillant par lettre recommandée avec accusé de réception.
- 2) Si nonobstant l'envoi de cette lettre le locataire ne s'acquitte pas de son loyer dans les 15 jours, l'assuré ou l'adhérent-mandataire doit, dans les 10 jours suivants, déclarer le sinistre à l'assureur.

Sauf cas fortuit ou de force majeure, tout retard dans la déclaration du sinistre causant à l'assureur un préjudice établi par celui-ci entraînera la déchéance des droits de l'assuré.

L'adhérent-mandataire doit :

- soit confier la procédure contentieuse au service de production juridique mis en place par l'assureur.
- soit mettre lui-même en oeuvre la procédure de recouvrement en observant les instructions données par l'assureur,

Le dossier de déclaration de sinistre doit comprendre :

- une lettre explicative et circonstanciée,
- une copie de la lettre recommandée avec accusé de réception adressée au locataire défaillant,
- l'état récapitulatif des sommes dues,
- la copie du bail,
- la copie des éléments de solvabilité définis aux articles 9 et 10 au vu desquels l'adhérent-mandataire a mis en place la garantie.

Si l'adhérent-mandataire est chargé de la procédure de recouvrement, il devra alors observer les instructions données par l'assureur. Tout retard dans le suivi du dossier contentieux causant un préjudice à l'assureur établi par celui-ci entraînera l'application d'une pénalité égale à 50 % du montant de l'indemnité due.

- 3) L'adhérent-mandataire s'engage à aviser l'assureur de chaque terme impayé, 15 jours au maximum après l'échéance de celui-ci, jusqu'à l'expiration de la garantie ou apurement du compte.

L'assureur se réserve le droit de réclamer à l'assuré tous justificatifs qu'il estimerait nécessaires à l'instruction du dossier.

Article 14 CESSATION DE LA GARANTIE

La garantie cesse :

- dès que le bien entrant dans le champ d'application de la garantie est occupé par un locataire ne remplissant pas les conditions de solvabilité prévues aux articles 9 et 10 ;
- dès que les locaux loués sont définitivement évacués par les locataires à la suite d'une résiliation amiable ou judiciaire du bail (*sous réserve du règlement d'un sinistre éventuellement en cours*) ;
- en cas de réquisition par les autorités civiles ou militaires ;
- en cas de moratoire ;
- en cas de décision administrative interdisant la location.

Article 15 PAIEMENT DES INDEMNITES

L'assureur s'engage :

- 1) pour le premier règlement, à indemniser l'assuré dans les 15 jours suivant l'expiration des délais prévus à aux articles 12 et 13 ci-dessus ;
- 2) pour les règlements suivants, à indemniser l'assuré tous les 3 mois, dans les 15 jours suivant réception du dernier relevé de compte.

Article 16 RISQUES EXCLUS

Sont exclus de la garantie :

- 1) *en matière de baux commerciaux, les litiges liés à la fixation du nouveau montant du loyer à l'occasion de sa révision et de son renouvellement ;*
- 2) *les litiges opposant l'assuré à ses conjoint, ascendants, descendants et collatéraux ;*
- 3) *les litiges résultant d'un moratoire légal, des effets de toute réglementation rendant impossible le règlement de la créance dans les délais ou la monnaie prévus ;*
- 4) *le non-paiement des loyers consécutifs à :*
 - 4-1) *une grève généralisée, sur une commune, un département, le territoire de la République Française, la Principauté de Monaco, le Val d'Andorre,*
 - 4-2) *une grève des loyers intervenue à l'instigation d'une organisation représentative au plan départemental, régional ou national,*
 - 4-3) *un litige entre le locataire et l'assuré du fait du non-respect par ce dernier de la réglementation en vigueur en matière d'entretien et de sécurité de l'immeuble loué ;*

Toutefois, les exclusions énoncées aux paragraphes 1, 4-1 et 4-2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux sommes qui restent impayées en raison de la défaillance du locataire après la cessation du litige ou de la grève, quelle qu'en ait été la durée ;

- 5) *le non paiement des loyers dont la privation est prise en charge par un contrat d'assurance de dommages aux biens.*
- 6) *les locations saisonnières.*
- 7) *les litiges opposant une SCI à un de ses associés locataire dès lors que ce dernier détient dans la SCI plus de 20% des parts.*

Chapitre II FRAIS DE CONTENTIEUX ET DE PROCEDURE

Article 17 OBJET ET APPLICATION DE LA GARANTIE

- a) L'adhérent-mandataire confie la procédure contentieuse au service de protection juridique mis en place par l'assureur.

L'assureur garantit à l'assuré la prise en charge des :

- . frais de contentieux occasionnés par l'action en recouvrement des sommes dues, objets de la garantie du contrat n° 5.630.012,
- . frais de procédure, d'expulsion qui auraient été engagés.

- b) L'adhérent-mandataire gère personnellement le suivi des contentieux.

L'assureur s'engage à rembourser à l'assuré, conformément aux dispositions de l'article 4 19:

- . les frais de contentieux occasionnés par l'action en recouvrement des sommes dues, objets de la garantie du contrat n° 5.630.012,
- . les frais de procédure, d'expulsion qui auraient été engagés.

- c) *Toutefois, lorsque la déclaration de sinistre survient dans l'année qui suit l'adhésion de l'assuré et que le bail est déjà en cours au jour de l'adhésion de l'assuré, le remboursement ou la prise en charge des frais de contentieux et de procédure est minoré de :*

- . 75 % lorsque le premier terme impayé intervient moins de 6 mois après l'adhésion du propriétaire à l'assurance,
- . 50 % si le premier terme impayé se situe entre le 6ème et le 9ème mois qui suivent l'adhésion du propriétaire,
- . 25 % si le premier terme impayé est constaté entre le 10ème et le 12ème mois suivant l'adhésion du propriétaire.

Article 18 MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE

Dès réception de la déclaration de sinistre, l'assureur procède à la mise en oeuvre de la procédure de recouvrement destinée à obtenir du locataire défaillant le paiement des sommes dont il est redevable.

A défaut de règlement avant l'expiration du délai de validité du commandement de payer, l'assureur fait procéder, pour le compte du propriétaire, à l'assignation du locataire afin d'obtenir l'acquisition des clauses résolutoires du bail.

Il fera ensuite exécuter, si besoin en est, tout titre de justice obtenu.

Lorsque l'adhérent-mandataire met lui-même en oeuvre la procédure contentieuse, il doit en informer l'assureur lors de la déclaration de sinistre en observant ensuite les instructions qui lui seront données par l'assureur.

Tout retard dans le suivi du dossier contentieux causant un préjudice à l'assureur établi par celui-ci entraînera l'application d'une pénalité égale à 50 % du montant de l'indemnité due.

Article 19 PAIEMENT DE L'INDEMNITE

Lorsque l'adhérent-mandataire se charge de la procédure contentieuse, l'assureur s'engage à régler les honoraires des avocats, huissiers, avoués et tous frais de justice sur présentation des factures correspondantes.

Si l'assuré choisit son propre avocat, l'assureur lui rembourse les honoraires de son mandataire dans la limite du barème habituel des mandataires de l'assureur.

Chapitre III REMBOURSEMENT DES FRAIS ET HONORAIRES D'AVOCAT EN CAS D'ACTION PAR LE LOCATAIRE ET RELATIVE AU CONTRAT DE BAIL

Article 20 OBJET DE LA GARANTIE

L'assureur s'engage à rembourser à l'assuré les frais et honoraires d'avocat qu'il a déboursés et nécessaires à la défense de ses intérêts, pour toute action relative au contrat de bail qu'il devrait subir de la part du locataire.

Article 21 MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE

Dès lors que l'assuré est assigné par le locataire, il choisit son propre défenseur.

L'assureur s'engage alors à rembourser à l'assuré, déduction faite des sommes allouées à l'assuré par le tribunal au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, dans la limite du plafond prévu à l'article 22, après présentation des factures acquittées, les frais et honoraires réglés par l'assuré à son défenseur, et dans la limite du barème habituel des mandataires de l'assureur.

Article 22 PLAFOND DE GARANTIE

La garantie financière de l'assureur est limitée à la somme de 2 000,00 € par litige.

Article 23 EXCLUSIONS DE GARANTIE

Sont exclus :

- les litiges dont l'intérêt financier est inférieur à 500,00 €.
- les litiges résultant d'une situation conflictuelle antérieure ou d'un fait générateur antérieur à la date de prise d'effet de la garantie.
- les amendes et condamnations éventuelles prononcées à l'encontre du propriétaire tant en principal qu'en dommages et intérêts et astreintes de toutes natures (y compris les condamnations aux dépens ainsi qu'au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile).
- les litiges relatifs aux poursuites pénales devant les cours d'assises.

Sont enfin exclus du bénéfice de cette garantie les baux professionnels, mixtes et commerciaux.

Chapitre IV VACANCE LOCATIVE

Article 24 OBJET DE LA GARANTIE

La présente garantie a pour objet le versement d'une indemnité de substitution au bailleur d'un bien d'habitation resté vacant.

La vacance du logement considéré s'entend lorsque le bien est vide de tout occupant et que la recherche d'un locataire est confiée à l'adhérent-mandataire tel que défini à l'article 1-b).

Article 25 APPLICATION DE LA GARANTIE

1) Conditions de la garantie :

La garantie est acquise sous réserve que :

- le bien ait été occupé par un même locataire, de façon continue, pendant au moins 9 mois, durée du préavis compris.
- le propriétaire ait conclu un mandat de gestion en cours de validité avec l'adhérent-mandataire, assorti d'un mandat de relocation.
- l'adhérent-mandataire ait impérativement dressé un état des lieux de sortie contradictoire (à défaut dressé par Huissier de Justice), conformément à l'article 3 de la loi n°89-642 du 6 juillet 1989, lors du départ du précédent locataire et que ce document ne fasse pas apparaître un état de vétusté, de dégradation, de malfaçon, d'usage ou une qualité incompatible avec la relocation du bien en l'état.
- le locataire présent dans les lieux avant le sinistre réponde aux dispositions de l'article 10 ci-dessus.

Dès lors que le candidat locataire répond aux conditions d'accessibilité au logement, si le propriétaire s'oppose à la conclusion du contrat de bail, la garantie vacance locative ne pourra pas jouer.

2) Montant de l'indemnisation :

Si les locaux ne sont pas reloués à la suite du départ d'un locataire, l'assureur s'engage à régler une indemnité sur la base du dernier quittancement émis hors charges et taxe récupérables.

Le loyer de référence retenu ne pourra en aucun cas être supérieur aux loyers normalement pratiqués pour un même bien situé dans le même quartier ou un quartier comparable.

L'Observatoire des Loyers ou le rapport d'un expert pourra préciser le loyer de référence.

3) Plafond de la garantie :

Le versement des indemnités ne pourra excéder 90% du montant cumulé des six derniers mois de loyer, même si au-delà de cette période le bien n'est toujours pas reloué,

4) Franchise :

Un délai de franchise correspondant à 45 jours de loyer s'appliquera à compter de la date d'échéance du congé donné par le précédent locataire ou à compter de la remise des clés si celle-ci est postérieure.

En cas de réalisation de travaux de remise en état du bien, le délai de franchise débutera à compter de la date de réception des travaux.

Article 26 MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE

L'adhérent-mandataire est tenu, dès la relocation ou à la fin de la période d'indemnisation contractuelle, d'adresser une déclaration à l'assureur comprenant :

- la copie du bail antérieur,
- le congé du locataire accompagné d'un courrier précisant la date et les circonstances de la remise des clés,
- l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement par l'adhérent-mandataire ou l'Huissier de Justice,
- l'état récapitulatif des sommes dues,
- la copie du nouveau bail régularisé, le cas échéant,
- et la copie des bons de visites.

Article 27 PAIEMENT DE L'INDEMNITE

L'assureur s'engage à indemniser l'assuré dans les quinze jours qui suivent la réception du dossier sinistre prévu à l'article 26.

Article 28 EXCLUSIONS

Sont exclus du bénéfice de la garantie :

- a) les logements inoccupés au jour de l'adhésion de l'assuré, ou pour lesquels le congé a été reçu durant les trois mois suivant la date d'effet de l'adhésion,
- b) l'inoccupation des locaux consécutive à un congé délivré par le bailleur, lorsque ce dernier ne souhaite pas remettre son bien en location,
- c) l'inoccupation des locaux consécutive à la non mise en œuvre, du fait du propriétaire, des travaux nécessaires à la remise en état du logement assuré,
- d) l'inoccupation des locaux alors que les autorités publiques ont décrété la zone où est localisé le lot impropre (mesures sanitaires) ou interdite à l'habitation,
- e) l'inoccupation résultant de la non-œuvre ou de la mal-œuvre imputable aux entreprises ayant participé à l'œuvre de construction, de rénovation ou de transformation du logement assuré,
- f) l'inoccupation des locaux résultant d'un sinistre pris en charge par un contrat d'assurance de dommages aux biens,
- g) Les logements ayant fait l'objet d'une inoccupation illégale, telle que notamment un squat,
- h) L'inoccupation des locaux consécutive au refus par le propriétaire de la conclusion du contrat de bail avec un candidat locataire répondant aux conditions d'accessibilité au logement.

Sont enfin exclus de la garantie de la vacance locative les locaux professionnels, mixtes et commerciaux.

Titre III

GARANTIE COMPLEMENTAIRE OPTIONNELLE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES

Article 29 OBJET ET APPLICATION DE LA GARANTIE

1) *Objet et étendue de la garantie :*

- a) Le remboursement des sommes nécessaires à la remise en état des locaux assurés (*en fin de bail ou à la suite d'une expulsion*), consécutive :
- . à des dégradations, destructions des biens faisant l'objet de l'engagement de location,
 - . à des dommages d'incendie, explosion, dégâts des eaux, vandalisme et détériorations causés à l'occasion d'un vol ou d'une tentative de vol, quand ces dommages ne sont pas pris en charge par le contrat d'assurance souscrit à cet effet par le locataire ou le propriétaire.
- b) Le versement d'une indemnité compensatrice de la perte pécuniaire résultant des dommages précités quand ceux-ci :
- . rendent impossible la relocation des locaux avant l'exécution des travaux de réfection,
 - . entraînent une moins-value sur le loyer.

2) *Montant de la garantie :*

- a) Les sommes garanties en application des dispositions de l'article 29 - paragraphe 1) a) - ci-dessus varient en fonction de la surface des locaux et sont au maximum égales à :

De 0 à 50 m ²	4 400,00 €
De 50 à 100 m ²	8 800,00 €
Plus de 100 m ²	14 200,00 €

Indexation : Ces plafonds de garanties évolueront au 1er janvier de chaque année et pour la première fois au 1er janvier 2008, en fonction des variations, par rapport à sa valeur au 1er janvier 2007, de l'indice du prix de la construction publié par la Fédération Nationale du Bâtiment (base 1 au 01.01.1941).

- b) L'indemnité prévue en application des dispositions de l'article 29 - paragraphe 1) b) - ci-dessus, est égale à une somme représentant au maximum 2 fois le loyer mensuel, y compris charges et taxes.
- c) Pour l'ensemble des sommes garanties par le présent article, l'assureur intervient après épuisement du dépôt de garantie versé par le locataire.

3) Application de la garantie :

- L'adhérent-mandataire s'engage à établir contradictoirement, ou à faire établir également contradictoirement par un huissier de justice, un état des lieux lors de la remise des clefs au locataire et lors de la restitution de celles-ci.
- En ce qui concerne les locataires déjà en place à la date de prise d'effet de l'adhésion de l'assuré :
 - . s'il existe un état des lieux, il servira de référence pour la mise en jeu éventuelle de la garantie, conformément aux dispositions de l'article 1730 du Code civil,
 - . s'il n'existe pas d'état des lieux, ceux-ci seront considérés comme étant en bon état lors de la prise de possession par le locataire, conformément aux dispositions de l'article 1731 du Code civil.

En tout état de cause, les dispositions ci-dessus devront être appliquées en conformité avec les prescriptions des textes réglementaires en vigueur.

Article 30 MISE EN OEUVRE DE LA GARANTIE

Si, à l'occasion de l'établissement contradictoire de l'état des lieux, lors de la sortie du locataire - ou du constat dressé par l'huissier - l'assuré ou l'adhérent-mandataire constate des dégradations ou destructions des biens loués :

- a) il adresse immédiatement au locataire une lettre recommandée le sommant d'effectuer les réparations nécessaires à la remise en état des lieux,
- b) si, 8 jours au plus tard après l'envoi de cette lettre recommandée, le locataire n'a pas répondu, il adresse une déclaration de sinistre à l'assureur en l'informant, s'il y a lieu, de l'intervention d'une société de protection juridique.

Le dossier de déclaration de sinistre doit comprendre les documents suivants :

- la lettre de déclaration,
- une copie de l'état des lieux - ou du constat de l'huissier - à l'entrée et à la sortie,
- une copie de la lettre recommandée (*et de son récépissé*) adressée au locataire pour le sommer de procéder aux réparations,
- le devis de réparation établi par une entreprise agréée par l'assuré ou par l'adhérent-mandataire,
- copie du bail.

Sauf cas fortuit ou de force majeure, tout retard dans la déclaration du sinistre causant à l'assureur un préjudice établi par celui-ci entraînera la déchéance des droits de l'assuré.

Article 31 PAIEMENT DES INDEMNITES

L'assureur s'engage à indemniser l'assuré dans les conditions suivantes :

- 1) si l'indemnité due est inférieure ou égale à 800,00 € H.T., elle est versée à l'assuré dans les 15 jours qui suivent la réception du dossier de sinistre prévue à l'article 30 ci-dessus, à concurrence du montant du devis hors taxes.
- 2) si l'indemnité est présumée supérieure à 800,00 € H.T., elle est versée dans les 15 jours suivant la réception du rapport d'expertise qui devra être déposé dans un délai d'un mois après la réception du dossier de sinistre par l'assureur. Si le rapport d'expertise n'est pas remis dans les délais, l'assureur verse 80 % du montant hors taxes présumé du sinistre et le solde au plus tard 30 jours après ce premier versement.

L'assuré s'engage à faciliter la mission de l'expert, sous peine de supporter les retards qui en découleraient.

L'indemnisation de la T.V.A. par l'assureur s'effectue sur les bases suivantes :

- si les travaux sont effectués par une entreprise : dans les 15 jours qui suivent la production d'une copie conforme de la facture acquittée,
- si les travaux sont effectués par le locataire ou le propriétaire : dans les 15 jours qui suivent la réception d'une copie certifiée conforme de la facture acquittée des matériaux et fournitures nécessaires à la remise en état.

Article 32 EXCLUSIONS

Sont exclus du bénéfice de la garantie :

- 1) les dommages causés au mobilier (meubles meublants),*
- 2) les dommages résultant d'actions concertées de terrorisme et de sabotage.*

TITRE IV COÛT DES GARANTIES

Article 33 COTISATIONS TTC

A – TAUX TTC

1) Baux d'habitation

- **garantie de base** : loyers impayés, frais de procédure et de contentieux, remboursement des frais et honoraires d'avocat en cas d'action par le locataire et relative au contrat de bail, et vacance locative :

2,30% du montant des loyers, charges et taxes y afférentes garantis aux termes du présent contrat, tout aussi longtemps que le locataire est dans les lieux,

- **garantie intégrale** : loyers impayés, frais de procédure et de contentieux, remboursement des frais et honoraires d'avocat en cas d'action par le locataire et relative au contrat de bail, vacance locative et détériorations immobilières :

2,60% du montant des loyers, charges et taxes y afférentes garantis aux termes du présent contrat, tout aussi longtemps que le locataire est dans les lieux.

2) Baux professionnels, mixtes et commerciaux

- **garantie de base** : loyers impayés, frais de procédure et de contentieux :

3,80% du montant des loyers professionnels, mixtes et commerciaux, charges et taxes y afférentes garantis aux termes du présent contrat, tout aussi longtemps que le locataire est dans les lieux,

- **garantie intégrale** : loyers impayés, frais de procédure et de contentieux et détériorations immobilières :

4,10% du montant des loyers professionnels, mixtes et commerciaux, charges et taxe y afférentes garantis aux termes du présent contrat, tout aussi longtemps que le locataire est dans les lieux.

B - EXIGIBILITE

Les cotisations ci-dessus sont exigibles trimestriellement, à terme échu.

L'adhérent-mandataire s'engage :

- ⇒ à faire parvenir à l'assureur, au plus tard :
 - les 15 des mois d'avril, juillet et octobre, le montant des cotisations correspondant aux loyers garantis,
 - le 15 du mois de janvier n+1, le bordereau récapitulatif annuel des cotisations accompagné du paiement du solde des cotisations de l'année précédente.
- ⇒ à déclarer à l'assureur lors de l'envoi des documents visés ci-dessus, les biens qui, par suite de la disparition du risque pour quelque cause que ce soit, doivent être exclus de l'assurance.

Article 34 PARTICIPATION AUX BENEFICES

Chaque année, il est établi un compte de résultats de l'ensemble des opérations prévues dans la présente convention.

Sur ce compte figurent :

a) au crédit :

le montant des cotisations de l'exercice n-1 encaissées, calculées comme il est dit à l'article 33, nettes de taxes ;

b) au débit :

- 1) les indemnités payées ou à payer pour sinistres déclarés dans la même année, vues au 31/12 de l'exercice n-1
- 2) les frais généraux fixés forfaitairement à 35 % des cotisations nettes encaissées de l'exercice n-1.

Lorsque l'ensemble des comptes annuels successifs - établis depuis le dernier exercice ayant donné lieu à attribution - se solde par un bénéfice, l'assureur en attribue 25 % au souscripteur.

Si cette attribution est inférieure à 10 % des cotisations nettes de l'exercice considéré, elle est affectée à une réserve de stabilité qui figurera au crédit des comptes de résultats de l'année suivante.

Si elle est supérieure à 10 %, elle est utilisée en priorité à une diminution des taux de cotisation applicables aux opérations de l'exercice suivant et, pour la part non utilisée à cette fin, reversée à la réserve de stabilité.

Article 35 COASSURANCE

Les garanties prévues par la présente convention ainsi que les cotisations correspondantes sont réparties entre la société apéritrice, d'une part, et les coassureurs désignés aux Conditions particulières, d'autre part, suivant les pourcentages indiqués auxdites Conditions particulières.

Les sociétés d'assurances, désignées aux Conditions particulières, délèguent à la société apéritrice tous pouvoirs pour les représenter, recevoir tous avis et communications, percevoir toutes cotisations et en donner quittance, prendre toutes mesures, adresser tous avis et mises en demeure, poursuivre tous procès, exercer tous recours, opérer tous règlements sans que la société apéritrice puisse encourir une responsabilité quelconque vis-à-vis d'elles du fait de ces attributions.

La garantie de chaque assureur est limitée dans le règlement des sinistres à sa quote-part sans solidarité entre les assureurs.

En cas de modification intervenant dans la liste des coassureurs ou dans les pourcentages de répartition souscrits par chacun d'eux, la société apéritrice en informera l'assuré par lettre recommandée adressée au siège social de celui-ci.