



Gérance

VERSALIS

Assurances des loyers impayés “En pour compte”

CONDITIONS GÉNÉRALES

QUELS DOCUMENTS COMPOSENT VOTRE CONTRAT ?

- Les présentes Conditions Générales qui ont pour objet de définir la nature, l'étendue des garanties, les obligations réciproques de l'Assureur et de l'Assuré,
- Les Conditions Particulières, qui précisent votre situation personnelle, les caractéristiques des biens assurés et les garanties que vous avez choisies parmi celles que nous vous proposons. Elles prévalent sur les Conditions Générales.

LE CONSEIL ET L'ASSISTANCE QUE NOUS VOUS APPORTONS EN CAS DE SINISTRE :

- Votre contrat vous indique les modalités de souscription et les délais de déclaration à respecter en cas de sinistre.
- Vous retrouverez en permanence ces informations sur notre extranet : <https://extranet.galian.fr>.
- Dans tous les cas, nos conseillers sont à votre disposition pour vous apporter tous les renseignements utiles sur les formalités à accomplir.

Nous vous remercions pour votre confiance.

CONDITIONS GÉNÉRALES VERSALIS SOLUTIONS

SOMMAIRE

L'OBJET DU CONTRAT

3

Les définitions principales

3

LES GARANTIES ESSENTIELLES

4

1. LA GARANTIE DES LOYERS ET CHARGES IMPAYÉS

1.1 Présentation de la garantie

4

1.2 L'agrément du locataire

4-6

1.3 Le dossier de la caution

6

1.4 La procédure à suivre en cas d'impayé du locataire

6-7

1.5 La procédure de déclaration de sinistre

7

1.6 La procédure à suivre pendant la prise en charge du sinistre

7-8

1.7 Le paiement des indemnités

8

1.8 Les exclusions propres à la garantie des loyers, charges et taxes impayés

8

2. LA GARANTIE DES DÉTERIORATIONS IMMOBILIÈRES

2.1 La présentation de la garantie

9

2.2 La procédure à suivre en cas de détériorations immobilières

9

2.3 La procédure de déclaration de sinistre

9-10

2.4 Le paiement des indemnités

10

2.5 Les exclusions propres à la garantie des détériorations immobilières

10-11

3. LA GARANTIE PROTECTION JURIDIQUE

3.1 La présentation de la garantie

11

3.2 La procédure à suivre en cas de litige

11-13

3.3 Les exclusions propres à la garantie protection juridique

13-14

LES GARANTIES OPTIONNELLES

4. LA GARANTIE VACANCE LOCATIVE

4.1 La présentation de la garantie

15

4.2 La procédure de déclaration de sinistre

15

4.3 Le paiement des indemnités

15

4.4 Les exclusions propres à la garantie vacance locative

15-16

5. LA GARANTIE COPROPRIÉTAIRE BAILLEUR

5.1 La présentation de la garantie

16

5.2 La procédure de déclaration de sinistre

16

LA VIE DU CONTRAT

17

GRILLE DE VÉTUSTÉ

20

LEXIQUE

21

L'OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat est exclusivement destiné aux professionnels de l'immobilier, titulaires d'une carte professionnelle de gestion immobilière, qui le souscrivent pour le compte des propriétaires leur ayant confié la gestion de leur(s) bien(s) immobilier(s), et leur ayant donné mandat de souscrire les garanties mentionnées aux Conditions Générales du contrat

LES DÉFINITIONS PRINCIPALES :

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

Assuré :

- Le bailleur copropriétaire ou associé non occupant ayant consenti un mandat de gérance au Souscripteur pour le bien à usage d'habitation désigné sur les Conditions Particulières.

- Les occupants, à quelque titre que ce soit, n'ont jamais la qualité d'Assuré pour les responsabilités encourues en leur qualité d'occupant usager des biens assurés.

Assureurs :

- **Pour les garanties loyers, charges et taxes impayés, détériorations immobilières, copropriétaire bailleur et vacance locative :**

GALIAN Assurances - 89, rue La Boétie - 75008 Paris -
tél. : 01 58 56 73 - www.galian.fr
RCS Paris 423 703 032 - SA Assurance au capital
de 19 000 000 € - Entreprise régie par le Code des
Assurances - Sous le contrôle de l'ACP
(61 rue Taitbout 75009 Paris).

- **Pour la garantie Protection Juridique :**

AVIVA Protection Juridique et Fiscale - BP 535 - 75428 PARIS
CEDEX 09

- RCS Paris n° 342 656 725 - Compagnie d'assurance
agrée à gérer la branche protection juridique en
application de l'article R321.1 du Code des Assurances.

- **Intermédiaire : GALIAN Courtage** - 89 rue La Boétie
75008 Paris - Tél : 01 58 56 96 98 - www.galian.fr -
RCS Paris 444 493 456 - SAS au capital de 150 000 €
- N°ORIAS 07 002 826 (www.orias.fr)

Souscripteur :

L'Administrateur de Biens désigné sur les
Conditions Particulières, qui atteste l'exactitude des
renseignements nécessaires à la souscription, signe le
contrat et s'engage au paiement des cotisations.

LES GARANTIES ESSENTIELLES

1. LA GARANTIE DES LOYERS, CHARGES ET TAXES IMPAYÉS

1.1 PRÉSENTATION DE LA GARANTIE

1.1.1 LA NATURE DE LA GARANTIE

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement de la perte pécuniaire subie du fait du non-paiement :

- des loyers, charges, taxes dus par le Locataire et ayant servi de base à l'émission de la cotisation,
- des indemnités d'occupation des lieux,
- des honoraires d'avocats et d'Huissiers et des frais de procédure d'expulsion (dommages matériels pour ouverture des locaux, frais pour l'utilisation de la Force Publique etc.),
- des frais de recouvrement,
- des frais consécutifs à l'expulsion (frais de déménagement, de garde meubles etc.),
- du préavis non effectué et non payé (sauf compensation avec le dépôt de garantie),
- dans tous les cas, la base de l'indemnité sera le dernier montant du loyer, charges et taxes ayant servi de base au calcul de la cotisation.

1.1.2 L'OBJET DE LA GARANTIE

La garantie s'applique aux locaux loués :

- à usage d'habitation principale ou secondaire,
- à usage professionnel (locaux loués exclusivement à des fins professionnelles, à l'exclusion des baux commerciaux),
- à usage mixte (professionnel et d'habitation principale),
- en annexe à l'habitation principale ou secondaire (garage, place de stationnement et locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur au même Locataire),
- en meublé, gérés par le Souscripteur et qui figurent sur les bordereaux mensuels des lots garantis.

1.1.3 LA DURÉE ET LE MONTANT DE LA GARANTIE

Le montant et la durée de la garantie sont mentionnés aux Conditions Particulières.

1.1.4 LA FIN DE LA GARANTIE

La garantie cesse :

- au terme du préavis, respecté ou non, du Locataire sortant,
- à la date du procès-verbal de constat de reprise des lieux établi par Huissier de justice, quand les lieux sont rendus vacants par le départ furtif du Locataire ou par son expulsion,
- à la relocation du lot si celle-ci intervient avant le terme du préavis du Locataire sortant,
- en cas de résiliation du mandat de gérance et / ou du Bulletin Individuel d'Adhésion,
- en cas de non-paiement des cotisations,
- lorsque le montant de la garantie prévu aux Conditions Particulières a été atteint,

- en cas de suspension du paiement des loyers résultant de mesures réglementaires ou légales.

1.1.5 LA FRANCHISE

Le montant et la durée de la franchise éventuelle figurent aux Conditions Particulières.

1.2 L'AGRÈMENT DU LOCATAIRE

Pour que la garantie soit acquise, le Souscripteur a l'obligation de collecter et de conserver certains renseignements sur le lot, le Locataire et la (ou les) caution(s), de nature à permettre à l'Assureur :

- de s'assurer que le quittancement mensuel total est inférieur à **3 000 €**, plafond au-delà duquel notre agrément préalable est nécessaire. L'Assureur répondra à cette demande d'agrément après réception de tous les éléments d'appréciation,
- de s'assurer de la solvabilité du Locataire et de sa (ou ses) caution(s),
- d'exercer les voies de recours appropriées en cas de défaillance du Locataire et de sa (ou ses) caution(s).

1.2.1 LE DOSSIER GÉNÉRAL DE LOCATION

Lorsque le Souscripteur met en place un Locataire **après la prise d'effet des garanties**, il doit détenir un dossier général de location constitué :

• Des informations sur le Locataire :

- la fiche de renseignements du Locataire,
- la photocopie d'un document d'identité pour chaque locataire (passeport, carte d'identité, permis de conduire, carte de résident en cours de validité),
- le relevé d'identité bancaire ou postal de chaque Locataire,
- la photocopie de sa dernière quittance de loyer s'il était Locataire ou la photocopie de sa dernière taxe foncière s'il était propriétaire ou l'attestation sur l'honneur de la mise à sa disposition d'un logement à titre gratuit

• Des informations sur la solvabilité du Locataire :

• Pour le Locataire salarié :

- copie du contrat de travail,
- les trois derniers bulletins de salaire précédant immédiatement la date de constitution du dossier général de location,
- le dernier avis d'imposition sur le revenu,

• Pour le Locataire exerçant une profession non salariée :

- l'avis d'inscription au répertoire des métiers, au registre du commerce ou copie de la carte professionnelle,
- les deux derniers avis d'imposition sur le revenu.

• Pour le Locataire retraité ou pensionné :

- les deux derniers avis d'imposition sur le revenu,
- pour le Locataire retraité ou pensionné depuis moins de trois ans, les attestations annuelles de pension pour les étudiants :
- la photocopie de la carte d'étudiant ou du récépissé d'inscription dans un établissement d'enseignement supérieur,
- le dossier de la caution.

LES GARANTIES ESSENTIELLES

• Pour le Locataire travaillant à l'étranger :

- le dossier de cautionnement d'une personne physique, solvable, imposable en France.

• Pour les autres revenus (ex. : fonciers, de capitaux immobiliers, etc.) dont le Locataire veut se prévaloir :

- le dernier avis d'imposition sur le revenu ainsi que tout justificatif.

• Pour tous les autres cas (ex. : Locataire dirigeant non salarié de société ou personne morale) :

- dossier à soumettre à l'assureur pour agrément préalable (KBIS, statuts et comptes annuels avec annexes).

• Des informations sur le lot concerné :

- le contrat de bail comportant la clause résolutoire si elle existe,

- l'état des lieux d'entrée,

- le dépôt de garantie,

- l'attestation d'assurance incendie/dégât des eaux à l'entrée dans les lieux.

• Des informations sur la (ou les) caution(s) :

- un acte d'engagement, pour chacune d'entre elles, conforme à la législation.

- un dossier caution défini à l'article 1.3.2

1.2.2 LES CAS SPÉCIFIQUES

Lorsque le Locataire est déjà dans les lieux avec un bail en cours au moment de la première inscription du lot sur le bordereau mensuel.

La garantie est acquise immédiatement, si le Souscripteur détient et peut produire en cas de constitution d'un dossier de sinistre les documents suivants :

- le contrat de bail comportant une clause résolutoire s'il a été rédigé par le Souscripteur,

- les actes d'engagement pour la (ou les) caution(s) mentionnée(s) au bail,

- l'attestation d'assurance incendie, dégâts des eaux pour le lot garanti en vigueur au jour de l'inscription du lot sur notre bordereau mensuel,

- l'état des lieux d'entrée du Locataire s'il existe,

- une fiche de renseignements du Locataire.

En outre, dans les cas ci-dessous, le Souscripteur doit détenir et produire les documents complémentaires suivants :

Si le lot était précédemment géré par le Souscripteur et garanti en loyer, charges et taxes impayés :

- la preuve du paiement régulier par le Locataire du loyer, charges et taxes récupérables dans le mois du terme émis depuis 3 mois consécutifs au moyen du relevé comptable,

- le relevé d'identité bancaire ou postal du Locataire.

Si le lot était précédemment géré par le Souscripteur et non garanti en loyer, charges et taxes impayés :

- la preuve du paiement régulier par le Locataire du loyer, charges et taxes récupérables dans le mois du terme émis depuis 6 mois consécutifs au moyen du relevé comptable.

Si le lot était précédemment géré par un Administrateur de Biens et garanti en loyer, charges et taxes impayés :

- la preuve du paiement régulier par le Locataire du loyer, charges et taxes récupérables dans le mois du terme émis depuis 3 mois consécutifs au moyen du relevé comptable certifié par le précédent Administrateur de Biens,

Si le lot n'était pas précédemment géré par un Administrateur de Biens :

- la preuve du paiement régulier par le Locataire du loyer, charges et taxes récupérables dans le mois du terme émis depuis 6 mois consécutifs au moyen de la production du double des quittances de loyers.

Exception : Ponctualité de paiement sur 6 mois

Lorsque le Locataire a été mis en place après la date d'effet des garanties, ou bien lorsqu'il est déjà dans les lieux avec un bail en cours au moment de la première inscription du lot sur le bordereau mensuel, la garantie ne sera acquise qu'après un délai de 6 mois de paiement ponctuel du quittancement.

Le paiement ponctuel correspond au règlement du quittancement à la date d'exigibilité fixée au bail ou dans le mois de son émission que ce soit au moyen d'un ou plusieurs règlements.

1.2.3 COMMENT CALCULER LA SOLVABILITÉ DU LOCATAIRE ?

La solvabilité du Locataire est acquise si :

- le montant du revenu net global du Locataire est égal ou supérieur à 3 fois le montant du loyer annuel, charges et taxes comprises,

- lorsque le montant du revenu net annuel du Locataire est compris entre 2 et 3 fois le montant du loyer annuel, charges et taxes comprises, il présente une (ou deux) caution(s) personnelle(s) solvable(s) ayant un revenu net annuel égal ou supérieur à 3 fois le montant du loyer annuel taxes et charges comprises, ou une caution bancaire.

Si le montant du loyer annuel, charges et taxes comprises représente plus de 50 % des revenus nets du Locataire, la solvabilité du Locataire n'est pas acquise et la garantie de l'Assureur est inopérante.

Lorsque le Locataire est étudiant, la garantie et la solvabilité sont acquises si la ou les personnes (deux au maximum) qui se portent caution solidaire ont un revenu net annuel égal ou supérieur à 3 fois le montant du loyer annuel charges et taxes comprises.

LES GARANTIES ESSENTIELLES

Important :

Les revenus des Locataires signataires du bail peuvent se cumuler.

1.2.4 LES CAS DANS LESQUELS UNE CAUTION EST OBLIGATOIRE

Une caution personnelle solvable est obligatoire lorsque le Locataire :

- est salarié en période d'essai à la date d'entrée dans les lieux,
- est bénéficiaire d'un contrat de travail à durée déterminée (CDD),
- ne présente pas de revenus pérennes,
- est étudiant,
- travaille à l'étranger.

Une caution bancaire, établie par une banque française garantissant la prise en charge pendant toute la durée du bail des loyers, charges et taxes est obligatoire :

- pour les étrangers employés par une société étrangère et envoyés en mission en France,
- pour les locaux loués au personnel diplomatique et aux salariés d'organisations internationales.

1.3 LE DOSSIER DE LA CAUTION

1.3.1 LES RENSEIGNEMENTS D'ORDRE GÉNÉRAL RELATIFS À LA CAUTION

Le dossier de la caution solidaire devra comporter :

- une fiche de renseignements dûment complétée et signée,
- la copie d'un document d'identité en cours de validité,
- un relevé d'identité bancaire ou postal,
- un engagement de cautionnement établi de façon manuscrite et signé de la main de chaque caution, dans le respect des Lois en vigueur. Un acte d'engagement de cautionnement est obligatoire par personne physique qui s'engage de façon individuelle, y compris lorsqu'elle est mariée sous l'un des régimes de communauté.

1.3.2 LE DOSSIER GÉNÉRAL DE LA CAUTION

Pour établir la solvabilité de la caution, les documents suivants sont nécessaires :

• Pour la caution salariée :

- copie du contrat de travail,
- les trois derniers bulletins de salaire précédant immédiatement la date de constitution du dossier général de location,
- le dernier avis d'imposition sur le revenu,

• Pour la caution exerçant une profession non salariée, pensionnée ou retraitée :

- l'avis d'inscription au répertoire des métiers, au registre du commerce ou copie de la carte professionnelle,
- les deux derniers avis d'imposition sur le revenu.

• En cas de caution bancaire ou d'intervention d'un organisme de caution :

- l'engagement de cautionnement écrit mentionnant, en cas de défaillance du Locataire, la prise en charge pendant toute la durée du bail de 12 mois de loyers, charges et taxes.

• Dans le cas où la caution est une personne morale ou un dirigeant non salarié de société :

- dossier (KBIS, statuts et comptes annuels avec annexes) à soumettre à l'agrément préalable de l'Assureur.

1.3.3 COMMENT CALCULER LA SOLVABILITÉ DE LA CAUTION?

La solvabilité de la caution est acquise si le revenu net annuel est égal à 3 fois le montant du loyer annuel, charges et taxes comprises.

Important : Les revenus du (ou des) Locataire(s) et les revenus de la caution ne se cumulent pas.

Si la solvabilité du Locataire ou de la caution telle que définie aux articles 1.2.3 et 1.3.3 n'était pas acquise au moment de la constitution du dossier général de location, l'Assureur pourra opposer une déchéance de garantie.

1.4 LA PROCÉDURE A SUIVRE EN CAS D'IMPAYÉ DU LOCATAIRE

1.4.1 L'EXIGIBILITÉ

Le quittancement des loyers, charges et taxes doit être payé par le Locataire dans les délais et formes prévus par le bail ou par la Loi.

En cas d'incident de paiement (chèque impayé, prélèvement refusé), la date d'exigibilité devient la date à laquelle l'organisme payeur a signifié le non-paiement. Si le terme est impayé ou si la dette du Locataire est supérieure à 150 €, le Souscripteur doit suivre la procédure suivante (les délais ci-après s'entendent comme des maxima).

1.4.2 PREMIÈRE ÉTAPE LA LETTRE RECOMMANDÉE

Le 35^{ème} jour au plus tard à compter de la date d'exigibilité (J) :

Si le Locataire ne s'est pas acquitté de sa dette, le Souscripteur lui adresse une lettre recommandée avec demande d'avis de réception le mettant en demeure de payer son loyer sous huitaine. Cette lettre rappelle au Locataire la clause résolutoire si elle figure au bail.

La copie de cette lettre sera adressée en recommandé avec demande d'avis de réception à la (ou aux) caution(s).

1.4.3 DEUXIÈME ÉTAPE LA SAISIE DE L'HUISSIER

Entre le 45^{ème} jour et le 55^{ème} jour de la date d'exigibilité (J) :

Le Souscripteur se charge de faire délivrer au Locataire par ministère d'Huissier un commandement de payer visant la clause résolutoire si elle figure au bail et détaillant la dette depuis le premier terme impayé. L'Huissier doit effectuer la dénonciation à la (ou aux) caution(s) dans les 15 jours qui suivent le commandement de payer.

LES GARANTIES ESSENTIELLES

L'Huissier de Justice est librement choisi par le Souscripteur. Toutefois, l'Assureur peut à tout moment imposer un intervenant de remplacement.

Les frais de l'Huissier sont réglés par l'Assureur à première demande.

Si le Locataire a quitté les lieux ou a reçu ou délivré un congé valable, la délivrance du commandement de payer n'est pas nécessaire.

1.4.4 LES RÈGLEMENTS ET LES ENGAGEMENTS DE RÈGLEMENT

1.4.4.1 ENTRE LES MAINS DU SOUSCRIPTEUR OU CELLES DE L'HUISSIER DE JUSTICE

1er cas : Les règlements :

Entre la date d'exigibilité (J) et J+75, si le Locataire ou la caution effectue des règlements qui éteignent totalement la dette, la procédure de recouvrement décrite ne trouvera plus application.

Dans le cas contraire, le Souscripteur devra initier une procédure de déclaration de sinistre complète.

2ème cas : les engagements de règlements :

Lorsque le Locataire ou la caution sollicite des aménagements pour le règlement de la dette locative, le Souscripteur devra formaliser cet engagement par écrit.

Si un plan d'apurement est sollicité avant la déclaration de sinistre, le Souscripteur peut accepter un étalement sur six mois sans notre accord.

Par contre, après la déclaration de sinistre, l'échéancier fractionnant la dette ne devra pas comporter plus de 4 mensualités sauf en cas d'agrément de l'Assureur pour une durée supérieure.

Les quittancements postérieurs à ceux qui ont fait l'objet d'un échéancier devront être impérativement réglés à leurs dates d'exigibilité.

Chaque échéance devra être intégralement payée à la date prévue.

À la première échéance impayée à la date convenue, le Souscripteur devra immédiatement reprendre la procédure au stade où elle a été suspendue et faire une déclaration de sinistre à l'Assureur.

1.5 LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE SINISTRE

1.5.1 LA DÉCLARATION DU SINISTRE

Le **75ème jour** au plus tard à compter de la date d'exigibilité, si le Locataire ne s'est pas complètement acquitté de sa dette (dont le montant est supérieur à 150 €), le Souscripteur doit déclarer à l'Assureur le sinistre immédiatement en transmettant un dossier complet de sinistre.

La déclaration tardive ou la saisie de l'Huissier hors du délai prévu aux articles 1.4.3 et 1.5.1, sauf en cas de force majeure, entraînera une franchise proportionnelle au retard enregistré dans la limite de 180 jours.

La franchise dans l'indemnisation sera égale au nombre de jours de retard décomptés à partir de la date d'exigibilité.

Au-delà de 180 jours de retard, l'Assureur prononcera une déchéance de garantie.

1.5.2 LA CONSTITUTION DU DOSSIER SINISTRE

Le dossier sinistre devra contenir les documents suivants :

- la copie de la saisine d'Huissier,
- la copie du mandat de gérance,
- la copie du Bulletin Individuel d'Adhésion,
- la copie du bail,
- la copie du commandement de payer visant la clause résolutoire,
- la copie de la dénonciation du commandement à la (ou aux) caution(s),
- le décompte exact et détaillé du compte du Locataire faisant apparaître le détail des sommes dues et des règlements effectués au cours des 6 derniers mois,
- la copie de la mise en demeure LRAR ainsi que les correspondances échangées avec le Locataire et la caution, y compris l'éventuel échéancier accordé,
- le dossier complet du Locataire, selon le cas applicable,
- le dossier complet de la caution éventuelle,
- tous les documents ou informations utiles à l'instruction de l'affaire pouvant permettre une solution efficace et rapide du litige, ainsi que tout changement dans la situation du Locataire (changement d'employeur, de compte bancaire, de n° de téléphone) dont le Souscripteur a pris connaissance,
- les coordonnées de l'Avocat éventuellement désigné par le Souscripteur. L'Assureur se réserve la possibilité de refuser ou de dénoncer à tout moment cette désignation si les honoraires pratiqués ou si les prestations fournies ne lui donnent pas satisfaction.

En cas de déclaration de sinistre incomplète ou hors délais, l'Assureur pourra opposer une déchéance de garantie.

1.6 LA PROCÉDURE A SUIVRE PENDANT LA PRISE EN CHARGE DU SINISTRE

1.6.1 LA PRODUCTION DES DÉCOMPTES TRIMESTRIELS

Le Souscripteur s'engage à aviser l'Assureur du non-paiement des termes suivant la déclaration de sinistre en produisant, tous les trimestres, un décompte détaillé de la dette, déduction faite des versements éventuels des différents intervenants (Locataire[s], Caution[s], Avocat, Huissier...) faits entre ses mains.

Ce décompte servira de base au calcul des indemnités. Lorsqu'un Locataire se mettra à jour de son règlement, l'Assureur considérera un nouvel impayé comme un nouveau sinistre.

LES GARANTIES ESSENTIELLES

Le Souscripteur devra prévenir l'Assureur de toute modification de la situation matérielle du Locataire qui pourrait faire évoluer le recouvrement et le type de contentieux mis en place.

Après la déclaration de sinistre, tout accord négocié entre le souscripteur et le(s) locataire(s) défaillant(s) ou sa (ses) caution(s) devra recevoir l'approbation formelle de l'assureur. Dans le cas contraire, cet accord sera inopposable à l'Assureur.

1.7 LE PAIEMENT DES INDEMNITÉS

Sous réserve du respect des Conditions Générales, l'Assureur s'engage à indemniser le Souscripteur de la dette du Locataire de la manière suivante :

1.7.1 LE PREMIER RÈGLEMENT

L'Assureur effectuera le premier règlement le 120^{ème} jour au plus tard à compter de la date d'exigibilité du premier impayé, **sous réserve de la constitution complète du dossier sinistre.** Il comprendra l'ensemble de la dette à compter du premier mois impayé, déduction faite de tous les acomptes que le Locataire ou sa caution ou toute autre personne ou organisme aurait pu verser directement entre les mains du Souscripteur ou celles de l'Huissier avant l'expiration du délai imparti au Locataire et fixé dans le commandement de payer. Lorsque le Locataire aura intégralement acquitté les sommes objet du commandement dans le délai qui lui est imparti, les frais du commandement de payer visé à l'article 1.4.3, **dans le cadre des dossiers pris en charge** par l'Assureur, seront indemnisés sur présentation de la note de l'Huissier de Justice, du bulletin individuel initial et d'un relevé de compte à jour.

1.7.2 LES RÈGLEMENTS SUIVANTS

L'Assureur règlera le Souscripteur dans les 10 jours ouvrés à réception du décompte trimestriel détaillé de la dette, accompagné de la quittance subrogative. Lorsque le Locataire aura quitté les lieux, le dépôt de garantie sera déduit de la dernière quittance, sauf à établir que tout ou partie de ce dernier a servi à couvrir des frais d'entretien, des réparations locatives ou des détériorations immobilières dus par le Locataire.

Pour le cas où le Souscripteur percevrait une somme concernant le sinistre, ce dernier s'engage à la reverser dès l'encaissement à l'Assureur.

Important :

Les indemnités d'assurance dont bénéficie l'Assuré propriétaire bailleur ne doivent pas apparaître au crédit du compte Locataire, car celui-ci reste débiteur des loyers et accessoires impayés.

1.8 LES EXCLUSIONS PROPRES À LA GARANTIE DES LOYERS, CHARGES ET TAXES IMPAYÉS

1.8.1 LES RISQUES NON GARANTIS PAR LE CONTRAT

Outre les exclusions générales prévues à l'article 4. (vie du contrat), le contrat ne garantit pas :

- Les frais de gestion des impayés, notamment les relances et les lettres recommandées préalables à la phase contentieuse,
- les sommes dues au titre du bail par un Locataire ou un occupant qui ne serait pas à jour de ses paiements au moment de la première inscription du lot sur le listing mensuel,
- le non-paiement des sommes dues lorsque ce nonpaiement est la conséquence d'une grève généralisée sur la commune, sur le département ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation de Locataires représentative et reconnue,
- les lots pour lesquels le (ou les) mandat(s) de gérance du Souscripteur a(ont) été résilié(s),
- les lots pour lesquels le Bulletin Individuel d'Adhésion a été résilié,
- le non-paiement des sommes dues par le Locataire ou l'occupant dont le loyer mensuel charges et taxes comprises excède 3 000 € sauf dans les cas où l'agrément préalable de l'Assureur aura été obtenu,
- le non-paiement des sommes dues par le Locataire ou l'occupant du fait d'un bien insalubre ou déclaré en état de péril,
- le non-paiement des sommes dues par le Locataire ou l'occupant du fait d'un dommage 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,
- le non-paiement du dépôt de garantie prévu au bail.

1.8.2 LES CAS DANS LESQUELS LE CONTRAT NE S'APPLIQUE PAS

Le contrat ne s'applique pas aux cas suivants :

- pour les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, conformément aux dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation,
- pour les baux commerciaux, industriels, ruraux et artisanaux,
- pour les locations saisonnières,
- pour les locaux pour lesquels le Locataire serait le conjoint, le concubin notoire, un ascendant, un descendant ou un collatéral de l'Assuré ou du Souscripteur, pris en qualité de personne physique ou de représentant légal de la personne morale bénéficiaire du mandat de gérance,
- pour les baux portant sur des locaux sous-loués.

LES GARANTIES ESSENTIELLES

2. LA GARANTIE DES DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

2.1 LA PRÉSENTATION DE LA GARANTIE

2.1.1 LA NATURE DE LA GARANTIE

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

- des dégradations et destructions causées exclusivement aux biens immobiliers¹ objet du bail :
- en cours de bail,
- imputables au Locataire et constatées à son départ dans l'état des lieux contradictoire ou dans le procès verbal de l'Huissier,
- des frais d'état des lieux de sortie établi par Huissier, à concurrence de la somme due par le Locataire,
- 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 deux mois de loyers, charges et taxes,
- des détériorations immobilières consécutives à une tentative de vol ou à un vol lorsque les dommages ne sont pas garantis par le contrat multirisque du Locataire ou de l'Assuré.

Lorsque le Locataire était dans les lieux lors de la première inscription sur le bordereau mensuel, que le bail n'a pas été conclu par le Souscripteur, et qu'il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée, l'Assureur fera application de l'article 1731 du Code Civil².

Lorsque le bail a été conclu par le Souscripteur, s'il n'a pas été établi d'état des lieux d'entrée, la garantie ne pourra pas être mise en oeuvre.

2.1.2 L'OBJET DE LA GARANTIE

La garantie s'applique aux détériorations immobilières consécutives aux locaux loués :

- à usage d'habitation principale ou secondaire,
- à usage professionnel (locaux loués exclusivement à des fins professionnelles, à l'exclusion des baux commerciaux),
- à usage mixte (professionnel et d'habitation principale),
- en annexe à l'habitation principale ou secondaire (garage, place de stationnement et locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur au même Locataire),
- en meublé, que le Souscripteur gère et qui figurent sur les bordereaux mensuels des lots garantis.

2.1.3 LA DURÉE ET LE PLAFOND DE LA GARANTIE

La durée et le plafond de la garantie sont fixés aux Conditions Particulières.

La fin de la garantie est effective :

- lorsque le plafond a été atteint,
- en cas de résiliation du mandat de gérance et / ou du Bulletin Individuel d'adhésion par l'Assuré,
- en cas de non-paiement des cotisations.

2.1.4 LA COMPENSATION AVEC LE DÉPÔT DE GARANTIE

À l'occasion de chaque sinistre et quel qu'en soit le montant, l'Assuré sera indemnisé déduction faite du dépôt de garantie prévu dans le bail après imputation des sommes dues par le Locataire.

À chaque fois que lors de la récupération des locaux, des dépenses de nettoyage, d'entretien, de remplacement ou de remise en état, n'entrant pas dans le champ de la garantie détériorations immobilières, s'avèrent nécessaires pour la relocation, le Souscripteur sera autorisé (sur présentation de justificatifs) à utiliser une somme équivalente à 50 % du dépôt de garantie fixé au bail.

À défaut total ou partiel de dépôt de garantie constitué, une franchise sera retenue à concurrence de deux mois de loyer au maximum. Lorsque l'absence de dépôt de garantie résulte des dispositions de l'article 22 de la Loi du 6 juillet 1989, la franchise ne sera pas appliquée.

¹ Il s'agit des immeubles par nature et par destination tels que définis aux articles 516 et suivants du Code Civil.

² article 1731 du Code Civil : « S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf à preuve du contraire ».

2.2 LA PROCÉDURE À SUIVRE EN CAS DE DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

2.2.1 PREMIÈRE ÉTAPE : LA SOMMATION

Si à l'occasion de l'établissement de l'état des lieux de sortie contradictoire ou du constat dressé par l'Huissier, le Souscripteur constate des dégradations et / ou destructions des biens immobiliers imputables au Locataire, le Souscripteur adresse au **Locataire sortant, sous 30 jours**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, **une sommation** de régler le montant des réparations résultant de l'évaluation ou de devis établis par des entreprises choisies par le Souscripteur. Une copie de la lettre recommandée sera concomitamment adressée à la (ou aux) caution(s).

2.3 LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE SINISTRE

2.3.1 DEUXIÈME ÉTAPE: LA DÉCLARATION DE SINISTRE

Dans les **15 jours** de la sommation :

Si le Locataire n'a pas réglé les réparations nécessaires à la remise en état des lieux, le Souscripteur doit adresser à l'Assureur le dossier complet de sinistre.

2.3.2 LE CAS DU DÉPART FURTIF OU D'EXPULSION DU LOCATAIRE

Si le Locataire est parti furtivement ou a été expulsé, le Souscripteur doit transmettre à l'Assureur une déclaration de sinistre dans les plus brefs délais et au plus tard dans les 15 jours de la date du constat d'huissier faisant état des détériorations immobilières. Dans ce cas, les articles 2.2.1 et 2.3.1 du présent contrat ne sont pas applicables.

LES GARANTIES ESSENTIELLES

2.3.3 LA CONSTITUTION DU DOSSIER SINISTRE

Le dossier sinistre devra contenir les documents suivants :

- la copie du bail,
- le décompte exact du compte du Locataire faisant apparaître le détail des sommes dues et des règlements effectués au cours des 6 derniers mois ainsi que les dates des règlements et la compensation avec le dépôt de garantie,
- la copie du mandat de gérance et / ou du Bulletin Individuel d'Adhésion,
- les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement, datés et signés par les parties ou leurs représentants ou dressés par Huissier, sous réserve des dispositions de l'article 2.1.1 (avant-dernier alinéa),
- le dossier complet de la caution éventuelle, s'il n'a pas déjà été fourni avec une déclaration de sinistre de loyers impayés,
- la copie de la lettre recommandée prévue à l'article 2.2.1,
- tous les documents ou informations utiles à l'instruction de l'affaire pouvant permettre une solution efficace et rapide du litige, ainsi que tout changement dans la situation du Locataire (changement d'employeur, de compte bancaire, de n° de téléphone) dont le Souscripteur a eu connaissance,
- les factures et justificatifs de réfection des lieux sinistrés permettant le calcul de la vétusté,
- l'évaluation des travaux établie par le Souscripteur ou les devis des réparations,
- la copie du dépôt de plainte en cas de sinistre vol.

Si dans un délai de **10 jours ouvrés**, à compter de la date de réception du dossier sinistre complet comportant les devis de réparation, l'Assureur n'a pas notifié son intention de mandater un expert de son choix, le Souscripteur pourra faire exécuter les travaux.

En cas de déclaration de sinistre incomplète ou hors délais, l'Assureur pourra opposer au Souscripteur une déchéance de garantie. Après la déclaration de sinistre, tout accord négocié entre le Souscripteur et le Locataire défaillant ou sa (ses) caution(s) devra recevoir l'accord écrit de l'Assureur.

2.4 LE PAIEMENT DES INDEMNITÉS

2.4.1 L'INDEMNITÉ ET LES MODALITÉS DE PAIEMENT

Si le sinistre est pris en charge, l'Assureur proposera une indemnisation à l'Assuré sur présentation de devis ou de factures acquittées, dans les 10 jours ouvrés :

- soit à compter de la réception du dossier sinistre complet,
- soit à compter de la date de réception du rapport d'expertise définitif si un expert a été missionné.

Lorsque l'indemnisation est sollicitée sur devis, le règlement interviendra sur la base de 50 % du montant ;

le solde sera réglé sur présentation de factures définitives.

Si les travaux de remise en état sont exécutés par le propriétaire lui-même, l'Assureur ne prendra en compte que les factures acquittées des fournitures et matériaux nécessaires.

Si le rapport d'expertise n'est pas parvenu à l'Assureur dans un délai de 30 jours à compter de la date de nomination de l'expert, l'Assureur versera à l'Assuré 50 % du montant HT présumé du sinistre. Le solde sera réglé après réception du rapport d'expertise. L'indemnité est calculée par déduction successive:

• de la vétusté :

-l'indemnisation est versée en tenant compte d'une vétusté déduite calculée sur la base de 6 % l'an, avec un maximum de 50 % et appliquée à partir de la date de construction ou de réfection du lot locatif concerné.

-en l'absence de justificatifs sur la date de construction du bien ou sur la date de remise à neuf du bien, il sera appliqué la vétusté maximale de 50 %.

-quand l'état des lieux d'entrée fera apparaître une remise à neuf du bien, et à défaut de pouvoir fournir les justificatifs nécessaires, il sera considéré que le point de départ pour le calcul de la vétusté sera la date de prise d'effet du bail.

• du dépôt de garantie :

- à l'occasion de chaque sinistre et quel qu'en soit le montant, le Souscripteur sera indemnisé déduction faite du dépôt de garantie, tel que prévu dans le bail,

- à défaut de dépôt de garantie, une franchise égale à deux mois de loyer maximum hors charges et taxes sera appliquée, - lorsque le dépôt de garantie aura été utilisé au titre de la garantie des loyers, charges et taxes impayés, celui-ci ne sera pas déduit une seconde fois.

• **des sommes versées au Souscripteur directement par le Locataire ou la caution.**

2.4.2 L'INDEMNITÉ SERA VERSÉE DÈS RÉCEPTION PAR L'ASSUREUR DE LA QUITTANCE SUBROGATIVE RÉGULARISÉE

Pour le cas où le Souscripteur percevrait une somme concernant le sinistre contractuellement géré, ce dernier s'engage à la reverser dès l'encaissement et sans délais à l'Assureur.

2.5 LES EXCLUSIONS PROPRES À LA GARANTIE DES DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

2.5.1 LES EXCLUSIONS PROPRES A LA GARANTIE

Outre les exclusions générales prévues à l'article 4 (vie du contrat), le contrat ne garantit pas :

- **les dommages aux meubles meublants et de façon générale aux éléments d'équipement qui peuvent être démontés sans les détériorer et sans détériorer les supports,**

- **les dommages subis par le matériel électroménager,**

- **les dommages matériels causés par la transformation des locaux, suite à des travaux autorisés ou effectués par l'Assuré,**

- **les dommages normalement couverts par un contrat « multirisque » (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 n°89/462 du 06 juillet 1989,**

LES GARANTIES ESSENTIELLES

- les dommages non imputables au Locataire,
- les dommages causés aux aménagements extérieurs et notamment aux arbres, plantations, espaces verts, clôtures et portails, etc.
- les dommages immobiliers relevant de l'entretien,
- les dommages liés à la vétusté,
- les dommages constatés lors de l'état des lieux de sortie contradictoire ou dressé par Huissier postérieurement à la résiliation du contrat ou du Bulletin Individuel d'Adhésion.

3. LA GARANTIE PROTECTION JURIDIQUE

3.1 LA PRÉSENTATION DE LA GARANTIE

L'Assuré devra mandater le Souscripteur pour négocier et consigner dans le cadre de cette garantie.

3.1.1 LA NATURE DE LA GARANTIE

L'assureur s'engage à entreprendre à ses frais, soit à l'amiable, soit judiciairement, toutes les diligences, actions et recours que vous, en tant que représentant du bailleur, seriez en droit d'exercer à l'encontre :

- du Locataire ou toute personne dont il peut être responsable, sur la base du contrat de bail en cours ;
- des professionnels du bâtiment qui ont réalisé des travaux intérieurs de remise en état d'un bien détérioré par le locataire ou des travaux de rafraîchissement entre deux locations. Le coût des travaux facturés par le professionnel ne doit pas excéder 10 000 € TTC (peinture, papier peint ; remplacement d'une chaudière, petits travaux de plomberie, ...);

L'assureur s'engage aussi à pourvoir à votre défense ou celle de votre Mandant devant toutes juridictions civiles ou pénales, pour toute contestation du Locataire ayant son origine dans l'exécution du contrat de location du lot assuré.

La garantie s'applique également si le bailleur dont vous êtes le représentant, est mis en cause par un voisin ou un copropriétaire du fait du comportement de son locataire, ou s'il souhaite mettre en cause un voisin ou un copropriétaire dont le comportement empêche la location du bien.

L'assureur ne prend en charge aucun honoraire d'avocat au cours des discussions amiables sauf si le tiers est représenté par un avocat. Dans ce cas, l'assureur vous proposera de saisir un avocat (article L127-2-3 du code des assurances). Vous disposerez du libre choix de votre avocat dans les conditions indiquées au § 1-35. Nous prendrons ses honoraires en charge à hauteur de 300 € TTC.

Les sinistres doivent être juridiquement défendables compte tenu des règles de droit en vigueur et ne pas être atteints par la prescription. Ils doivent être déclarés dès que le Bailleur en a connaissance et avant l'engagement d'une procédure judiciaire sauf urgence avérée.

3.1.2 L'OBJET DE LA GARANTIE

La garantie s'applique lorsque les diligences, actions et recours de l'article 3.1.1 trouvent leur origine dans l'exécution d'un bail sur des locaux :

- à usage d'habitation principale ou secondaire,
- à usage professionnel (locaux loués exclusivement à des fins professionnelles, à l'exclusion des baux commerciaux),
- à usage mixte (professionnel et d'habitation principale),
- en annexe à l'habitation,

-en meublé, gérés par le Souscripteur et qui figurent sur les bordereaux mensuels des lots assurés.

3.1.3 LE SEUIL D'INTERVENTION

L'Assureur n'interviendra pas pour les litiges dont l'enjeu est inférieur à 400 € TTC.

3.1.4 LE PLAFOND DE GARANTIE

La garantie est limitée dans son montant à la somme de 8 000€ TTC par litige et par année d'assurance. L'ensemble des réclamations résultant d'un même fait générateur constitue un même litige.

3.1.5 LA PÉRIODE DE GARANTIE

La garantie prend effet et cesse conformément aux dispositions de la partie du contrat VERSALIS SOLUTIONS intitulée « Vie du contrat ».

L'assureur garantit les sinistres résultant de faits générateurs dont le Bailleur ou son représentant n'ont pas connaissance à la date de prise d'effet de la garantie.

Les sinistres doivent par ailleurs naître avant la résiliation du contrat et hors période de suspension de la garantie.

Ne sont pas garantis les litiges dont le fait générateur est survenu soit avant la prise d'effet du contrat, soit après la prise d'effet de la résiliation, soit au cours d'une période de suspension des garanties

3.2 LA PROCÉDURE À SUIVRE EN CAS DE LITIGE

3.2.1 LA DÉCLARATION DE SINISTRE

Vous devez déclarer à l'assureur le litige :

- dès que vous êtes informé du refus opposé par le tiers à votre réclamation ;
- si vous refusez la réclamation présentée contre vous par le tiers ;
- si vous recevez une citation en justice.

Toutefois, afin de défendre au mieux vos intérêts, nous vous recommandons de déclarer votre litige au plus tôt, c'est-à-dire dès que vous avez connaissance du différend sans attendre un refus formalisé.

L'assureur ne pourra être tenu pour responsables des conséquences du retard apporté dans la déclaration ou dans la communication de renseignements, documents et justificatifs nécessaires à votre défense.

Pour bénéficier d'une prise en charge financière des frais de justice tout au long de votre dossier et quelle que soit la nature de la dépense envisagée (frais d'expertise amiable ou judiciaire, huissier, avocat...), vous devez recueillir l'accord écrit de l'assureur préalable avant qu'elle ne soit engagée, sauf si vous pouvez justifier d'une situation d'urgence avérée.

Vous pouvez effectuer votre déclaration de litige par téléphone en contactant AVIVA au n° 0825.898.134 (0,15 € TTC/la minute hors coût opérateur à partir de la France métropolitaine) ou 01 76 62 45 68, en rappelant le numéro de contrat collectif 12 900 473. Un juriste vous donne des informations pour la constitution de votre dossier.

Vous adressez votre dossier par écrit à l'adresse suivante :

AVIVA

Direction Protection Juridique et Fiscale

15 rue du Moulin Bailly

92272 BOIS-COLOMBES CEDEX

LES GARANTIES ESSENTIELLES

Vous devrez communiquer à l'assureur sous 48 heures (en rappelant le numéro de contrat collectif 12 900 473) :

- les circonstances du litige,
- la copie du bail,
- la copie du mandat de gérance et ses annexes,
- les copies des lettres, convocations, actes, assignations délivrés ou reçus par vous-même ou votre Mandant dans le cadre de la procédure.

3.2.2 LE CHOIX DE L'AVOCAT OU DU REPRÉSENTANT

Lorsqu'il est fait appel, dans les circonstances prévues au contrat, à un avocat ou une personne légalement qualifiée pour défendre, représenter ou servir vos intérêts ou ceux de votre Mandant, vous disposez du libre choix de votre avocat. Vous devez communiquer à l'assureur par écrit ses coordonnées.

Devant les juridictions de France métropolitaine, si vous le souhaitez, l'assureur peut, sur votre demande écrite, vous communiquer les coordonnées d'un avocat.

Conformément à la loi, l'avocat que vous avez choisi doit vous proposer dès sa saisine, une convention détaillant le montant des honoraires qu'il sollicitera auprès de vous au titre de l'affaire que vous lui confiez. Vous négociez directement avec lui le contenu de cette convention. L'assureur prendra en charge ses honoraires dans la limite des plafonds (TTC) indiqués ci-après.

Nous vous recommandons de demander l'accord écrit de l'assureur préalable avant de le saisir. En effet, il sera refusé de prendre en charge les frais et honoraires de votre conseil pour les interventions qu'il aura effectuées avant votre déclaration de litige sauf si vous êtes en mesure de justifier d'une situation d'urgence avérée.

L'assureur prend en charge les honoraires de votre avocat qui comprennent les frais inhérents à la gestion d'un dossier (frais de téléphone, de photocopie, de déplacement...) sur présentation d'une facture d'honoraires, d'un état de frais ou d'une ordonnance de taxe, dans la limite des plafonds (TTC) indiqués ci-après.

Par intervention sauf indication contraire	Euros TTC
Assistance à expertise	400 €/intervention
Transaction menée jusqu'à son terme	650 €
Référé :	
• Référé expertise	450 €
• Référé autres	550 €
Avis d'une tierce personne en cas d'arbitrage - art. L.127-4 du code des assurances ; conflit d'intérêts	350 € / forfait
Médiation pénale	350 €
Médiation, conciliation	300 €
Assistance à Instruction :	
• Tribunal correctionnel	210 €/intervention
• Cour d'Assises	310 €/intervention
Tribunal de Police	670 €
Tribunal Correctionnel	670 €
Tribunal d'Instance	800 €
Tribunal de Grande Instance	1000 €
Tribunal de Commerce	1000 €
Juge de proximité	400 €
Injonction de payer devant toutes juridictions de 1ère instance	800 €
Juge de l'exécution	550 €
Commissions diverses	350 €
Cour d'Appel :	
• en matière civile	1700 €
• en toutes autres matières	1150 €
Cour d'Assises	2000 € / forfait
Cour de Cassation et Conseil d'Etat :	
• consultation	1000 € / forfait
• contentieux	1500 € / forfait

Les plafonds sont établis en fonction d'un taux de TVA de 20 % : si ce taux varie à la hausse ou à la baisse, les plafonds d'honoraires varieront à la hausse ou à la baisse proportionnellement. Les honoraires d'un seul Avocat sont pris en charge par procédure.

3.2.3 FRAIS PRIS EN CHARGE

L'Assureur prend en charge, lorsqu'ils sont engagés pour le compte de l'Assuré, sur présentation d'une facture d'honoraires, d'un état de frais ou d'une ordonnance de taxe :

- les frais d'expertise judiciaire,
- les frais d'assignation et de signification,
- les frais d'appel (selon dispositions légales en vigueur),
- les frais d'huissier liés à l'exécution de la décision.

LES GARANTIES ESSENTIELLES

3.2.4 FRAIS NON PRIS EN CHARGE

L'Assureur ne prend pas en charge :

- les frais engagés pour vérifier la réalité de votre préjudice ou en faire la constatation (expertise amiable, constat d'huissier).

Toutefois, si une expertise amiable s'avère indispensable à la bonne gestion du dossier, nous acquittons les honoraires de l'expert à condition que, consultés préalablement, nous ayons donné notre accord écrit et ce dans la limite de 240 € TTC.

- les sommes mises à votre charge en vertu d'une décision de justice ou d'une transaction : indemnités accordées au tiers, frais de procédure exposés par le tiers, amendes, frais et honoraires de l'avocat adverse,

- les honoraires de consultation sauf ce qui est dit dans le §

3.2.5 LA MISE EN JEU DE LA GARANTIE

Après avoir pris connaissance des fondements du litige et des pièces du dossier, l'Assureur devra dans les 15 jours de la demande écrite du Souscripteur lui donner son accord sur l'opportunité de transiger, d'engager une voie de recours ou une procédure judiciaire.

3.2.6 L'ARBITRAGE

En cas de désaccord entre vous ou votre Mandant et nous-mêmes au sujet de mesures à prendre pour régler le litige dans le cadre de la présente garantie, il est fait application des dispositions de l'article L 127.4 du Code des Assurances.

« Le contrat stipule qu'en cas de désaccord entre l'assureur et l'assuré au sujet des mesures à prendre pour régler un différend, cette difficulté peut être soumise à l'appréciation d'une tierce personne désignée d'un commun accord par les parties ou, à défaut, par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés. Les frais exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à la charge de l'assureur. Toutefois le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en la forme des référés, peut en décider autrement lorsque l'assuré aura mis en œuvre cette action dans des conditions abusives.

Si l'assuré a engagé à ses frais une procédure contentieuse et obtient une solution plus favorable que celle proposée par l'assureur ou la tierce personne mentionnée à l'alinéa précédent, l'assureur l'indemnise des frais exposés pour l'exercice de cette action, dans la limite du montant de la garantie.

Lorsque la procédure visée au premier alinéa de cet article est mise en œuvre, le délai de recours contentieux est suspendu pour toutes les instances juridictionnelles qui sont couvertes par la garantie d'assurance et que l'assuré est susceptible d'engager en demande, jusqu'à ce que la tierce personne chargée de proposer une solution en ait fait connaître la teneur ».

Vous pouvez également désigner seul la tierce personne à consulter sous réserve que cette dernière soit habilitée à donner des conseils juridiques. Nous nous engageons à accepter, si vous en êtes d'accord, la solution retenue par cette tierce personne sur les mesures à prendre pour régler le litige. Les honoraires de l'arbitre sont pris en charge dans la limite de 350 € TTC.

3.2.7 LE VERSEMENT DES INDEMNITÉS

L'Assureur doit verser à l'Assuré et au plus tard dans un délai d'un mois à compter de leur réception, les indemnités versées par la partie adverse et obtenues, soit à l'amiable, soit judiciairement.

3.2.8 LA SUBROGATION

Vous nous accordez contractuellement le droit de récupérer en vos lieu et place auprès du tiers, les frais réglés au cours de la procédure judiciaire : frais d'avocat, frais d'huissier, frais d'expertise judiciaire (Article L121.12 du Code des Assurances).

De la même façon, nous récupérons auprès du tiers, l'indemnité visant à compenser les honoraires que nous avons réglés à votre avocat (Article 700 du Code de Procédure Civile, Article 475.1 du Code de Procédure Pénale, Article L 761-1 du Code de Justice administrative ou leurs équivalents à l'étranger).

Si vous avez payé personnellement des honoraires à votre avocat, l'indemnité visée ci-dessus vous revient prioritairement, à hauteur de votre règlement.

Si vous ou votre Mandant avez directement reçu les dépens des indemnités versées au titre de l'Article 700 du Code de Procédure Civile ou de l'Article 475.1 du Code de Procédure Pénale, vous vous engagez à nous les reverser dans les plus brefs délais.

3.2.9 L'EXAMEN DES RECLAMATIONS

En cas de difficulté relative à l'application de la garantie PROTECTION JURIDIQUE DU BAILLEUR ou à la gestion du sinistre déclaré au titre de cette garantie, nous vous invitons à contacter, dans un premier temps, le juriste chargé de votre dossier.

Si sa réponse ne vous satisfait pas, vous pouvez vous adresser à :

AVIVA

Direction Protection Juridique et Fiscale

Service Relations Clientèle

15 rue du Moulin Bailly

92272 BOIS-COLOMBES CEDEX

Tél. : 01 76 62 45 55.

L'Assureur accuse réception de votre réclamation dans un délai de 10 jours ouvrés et la traite dans un délai maximal de 20 jours ouvrés après réception.

En cas de désaccord persistant, L'Assureur vous communiquera les coordonnées du Médiateur de la Fédération Française des Sociétés d'Assurances.

3.2.10 CONFLIT D'INTERET

Si le tiers est assuré auprès d'AVIVA, nous vous proposerons de vous faire assister par un avocat ou la personne qualifiée de votre choix. Les frais et honoraires de cette tierce personne seront pris en charge dans la limite de 350 € TTC.

3.2.11 DONNES A CARACTERE PERSONNEL - LOI INFORMATIQUE ET LIBERTE (Loi du 6 janvier 1978)

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique destiné à permettre à AVIVA de procéder à la passation, la gestion et l'exécution des contrats.

Elles sont destinées à l'assureur, à ses mandataires, réassureurs, organismes professionnels, partenaires, prestataires éventuellement situés en dehors de l'Union Européenne et le cas échéant aux autorités administratives et judiciaires pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires en vigueur notamment relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

LES GARANTIES ESSENTIELLES

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification et d'opposition pour motifs légitimes aux données qui vous concernent en écrivant :

AVIVA

Direction Protection Juridique et Fiscale

Service Relations Clientèle

15 rue du Moulin Bailly – 92272 BOIS-COLOMBES CEDEX

Tel : 01 76 62 45 55.

Pour plus d'informations sur le transfert de données à l'étranger, vous pouvez consulter les mentions légales du site Protection Juridique d'AVIVA « www.protectionjuridique.aviva.fr » ou écrire à l'adresse ci-dessus.

3.3 LES EXCLUSIONS PROPRES À LA GARANTIE PROTECTION JURIDIQUE

3.3.1 LES EXCLUSIONS PROPRES À LA GARANTIE

Outre les exclusions de l'article 3.2.4, sont exclus de la garantie PROTECTION JURIDIQUE DU BAILLEUR :

- les frais engagés et dommages subis par le Mandant relevant des exclusions de la garantie « Loyers impayés, Détériorations Immobilières et Vacance Locative ».
- les frais relatifs à des événements ayant fait l'objet d'une déchéance de garantie en Loyers Impayés, Détériorations Immobilières et Vacance Locative,
- les litiges ne trouvant pas naissance dans le bail objet de la garantie,
- les litiges avec le syndicat des copropriétaires, d'autres copropriétaires ou colotis sauf ce qui est dit au § 3.1.1,
- les litiges avec des tiers au contrat de location objet de la garantie, sauf ce qui est dit au § 3.1.1,
- les litiges entre vous et votre Mandant, et GALIAN Assurances,
- les litiges nés de la suspension du recouvrement de loyers ou de délais octroyés pour libérer les lieux par mesures légales, réglementaires, judiciaires ou administratives,
- les litiges nés du non-paiement des loyers dus par un Locataire dans le cadre d'action concertée de plusieurs locataires occupant un même ensemble immobilier,
- les litiges nés du fait de garde-meubles,
- les litiges entre vous et AVIVA sauf ce qui est dit dans le § 3.2.6 L'ARBITRAGE,
- les litiges qui ont pour origine des faits intentionnels ou dolosifs qui vous sont imputables,
- les litiges qui concernent votre responsabilité civile lorsqu'elle est couverte par un contrat d'assurance ou aurait dû l'être en vertu d'une obligation légale d'assurance,
- les dommages couverts par le contrat Propriétaire non occupant du Mandant ou qui auraient dû l'être en vertu d'une obligation légale d'assurance, et les dommages couverts par le contrat Multirisques Habitation du locataire ou de l'occupant,
- les litiges qui résultent d'un défaut d'entretien permanent du bien loué,
- les litiges couverts par les garanties « Loyers Impayés, Détériorations Immobilières et Vacance Locative ».

LES GARANTIES OPTIONNELLES

4. LA GARANTIE VACANCE LOCATIVE

4.1 LA PRÉSENTATION DE LA GARANTIE

Cette garantie est accordée en extension facultative. Elle sera acquise le premier jour du mois qui suit sa souscription.

Le Souscripteur devra obtenir de l'Assureur **l'agrément préalable de chaque lot**. Il utilisera pour ce faire les moyens mis à sa disposition par l'Assureur (extranet ou imprimés pour les programmes neufs uniquement).

4.1.1 LA NATURE DE LA GARANTIE

Sous réserve d'une durée d'occupation de douze mois consécutifs au minimum du Locataire non défaillant, l'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait de l'absence de perception des loyers, charges et taxes, résultant de la non-relocation des locaux vides de meubles et d'occupants, après le départ du Locataire.

Toutefois, ce délai de 12 mois n'est pas applicable lorsque la garantie est souscrite dès l'entrée dans les lieux du premier locataire (immeubles neufs).

4.1.2 L'OBJET DE LA GARANTIE

La garantie s'applique en cas d'absence de Locataire entre deux locations pour des locaux :

- à usage d'habitation principale et leurs annexes,
- à usage mixte et leurs annexes, que le Souscripteur gère et qui figurent sur les bordereaux mensuels des lots garantis.

4.1.3 LA DURÉE ET LE PLAFOND DE LA GARANTIE

La garantie prend effet à compter de la date de fin du préavis légal ou date de remise des clefs du dernier Locataire. Lorsque le Locataire est expulsé, la date de début de garantie est fixée à la date de reprise des lieux figurant sur le procès verbal d'Huissier de Justice.

En cas de décès avec refus de succession, la garantie prend effet à la date du décès.

Si des travaux de remise en état du lot s'avèrent nécessaires avant la remise en location, la garantie ne prend effet qu'à l'issue de ces travaux. La date à retenir sera celle définie par l'expert comme indiqué dans l'article 2.1.3.

La fin de la garantie est effective :

- en cas de relocation (date retenue : signature du bail),
- lorsque le plafond a été atteint,
- en cas de résiliation du mandat de gérance et / ou du Bulletin Individuel d'Adhésion,
- en cas de non-paiement des cotisations.

Le montant de l'indemnité et la durée de la garantie sont fixés aux Conditions Particulières.

4.1.4 LA FRANCHISE

Lorsqu'une franchise est prévue, elle figure aux Conditions Particulières et correspond à la période pendant laquelle l'inoccupation n'est pas indemnisable.

4.2 LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE SINISTRE

Dès la réception de la lettre de congé du Locataire ou le constat de son départ, le Souscripteur s'engage à mettre en oeuvre tous les moyens publicitaires et autres procédés couramment utilisés par la profession pour la recherche de locataire.

4.2.1 LA DÉCLARATION DE SINISTRE

La déclaration de sinistre devra être adressée à l'Assureur au plus tard 30 jours après la fin de la période de garantie ou au plus tard 30 jours après la relocation si celle-ci intervient avant la fin de la période de garantie.

4.2.2 LES DOCUMENTS À TRANSMETTRE

- le formulaire de la déclaration de sinistre dûment complété, daté et signé,
- la copie du bail, de l'état des lieux de sortie contradictoire ou établi par huissier du précédent Locataire,
- la copie du mandat de gérance et / ou du Bulletin Individuel d'Adhésion,
- la copie de la lettre de congé du Locataire, s'il n'est pas parti furtivement,
- le justificatif de l'achèvement de travaux, si des travaux ont été nécessaires à la relocation,
- les preuves de la recherche active d'un nouveau Locataire,
- si les locaux sont reloués, la copie du bail du nouveau Locataire,
- le dernier quittancement du Locataire sortant,

4.3 LE PAIEMENT DES INDEMNITÉS

4.3.1 LE DÉLAI DE PAIEMENT

L'Assureur réglera l'indemnité dans les 10 jours ouvrés suivant la réception du dossier sinistre complet.

4.4 LES EXCLUSIONS PROPRES À LA GARANTIE VACANCE LOCATIVE

4.4.1 LES EXCLUSIONS PROPRES À LA GARANTIE

La présente garantie ne couvre pas :

- **les lots n'ayant pas fait l'objet de l'agrément préalable de l'Assureur,**
- **les lots pour lesquels le mandat de gérance et /ou le Bulletin Individuel d'Adhésion ont été résiliés,**
- **les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, en vertu des articles L 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation,**
- **les baux commerciaux, industriels, ruraux et artisanaux,**
- **les locations saisonnières,**
- **les locaux meublés,**
- **l'inoccupation des mois de juillet, août et septembre pour les lots loués à des étudiants (Locataire sortant),**
- **les résidences réservées exclusivement aux étudiants,**
- **les lots occupés par des squatters ou par des occupants sans droit ni titre,**

LES GARANTIES OPTIONNELLES

- l'inoccupation d'un lot faisant suite à une occupation d'une durée inférieure à six mois consécutifs du précédent Locataire non défaillant,
- les locaux vacants à la date d'effet de la garantie vacance locative,
- la non-location consécutive à un événement garanti par un contrat d'assurance multirisque, notamment un incendie, un dégât des eaux, une catastrophe naturelle et, plus généralement, toute forme de dommage atteignant directement ou indirectement les locaux,
- le non-renouvellement du bail du fait du Souscripteur ou du fait de l'Assuré, sauf en cas de manquement du Locataire à l'une de ses obligations contractuelles,
- l'absence de Locataire due à une relocation à un niveau de loyer supérieur au prix du marché (3 références identiques sur le voisinage),
- l'absence de Locataire due à l'état du logement ou de l'immeuble dans lequel il se trouve et qui le rend impropre à la location,
- l'absence de Locataire liée à un changement important de l'environnement du lot entraînant des nuisances rendant l'utilisation normale du logement impossible,
- l'absence de Locataire liée à une décision administrative et judiciaire.

4.4.2 LES CAS DANS LESQUELS LA GARANTIE NE S'APPLIQUE PAS

- si le lot est sinistré en loyers impayés à la prise d'effet des garanties,
 - lorsque le Locataire a donné congé avant la date de prise d'effet des garanties.
- La garantie ne sera acquise ultérieurement qu'en cas de location à un nouveau Locataire.

5. LA GARANTIE COPROPRIÉTAIRE BAILLEUR

5.1 LA PRÉSENTATION DE LA GARANTIE

5.1.1 L'OBJET DE LA GARANTIE

Lorsque le lot de l'Assuré se trouve être dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, ce dernier peut être amené à devoir supporter un accroissement de ses charges de copropriété en raison de la défaillance d'un (ou plusieurs) autre(s) copropriétaire(s).

5.1.2 LA NATURE DE LA GARANTIE

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement de la part de charges de copropriété supplémentaire calculée au prorata des tantièmes de son (ou ses) lot(s) mise à sa charge en raison de la défaillance d'un (ou plusieurs) autre(s) copropriétaire(s).

5.1.3 LE MONTANT DE LA GARANTIE

Le montant de la garantie figure aux Conditions Particulières.

5.2 LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE SINISTRE

Les documents à transmettre avec la déclaration de sinistre :

- le Procès verbal de l'Assemblée Générale de copropriété comportant le vote de la résolution ayant entériné la décision de répartir la part de charges incombant au(x) lot(s) du (ou des) défaillant(s) entre les autres copropriétaires au prorata des tantièmes de leurs lots,
- le certificat de non contestation de l'Assemblée Générale ci-dessus,
- le relevé de charges de copropriété faisant apparaître la répartition de la part de charges incombant au(x) lot(s) du (ou des) défaillant(s) au prorata des tantièmes de son (ou ses) lot(s).

Lorsque le syndic de la copropriété dont dépend(ent) le (ou les) lot(s) de l'Assuré aura pu recouvrer la part de charges laissée impayée par le (ou les) copropriétaire(s) défaillant(s) et ayant fait l'objet de la répartition indemnisée, le Souscripteur en adressera le remboursement dans les trois mois de son encaissement à l'Assureur.

LA VIE DU CONTRAT fonctionnement - durée - résiliation

1. LA DATE D'EFFET DU CONTRAT

Le présent contrat prend effet à la date et pour les garanties mentionnées aux Conditions Particulières et sous réserve de l'encaissement effectif de la cotisation. Ces conditions s'appliquent à tout avenant au contrat.

2. LA DURÉE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée d'un an (sauf précision aux Conditions Particulières) et reconduit chaque année par tacite reconduction sauf dénonciation par le Souscripteur ou l'Assureur, dans les conditions fixées ci-après. La garantie pour chaque lot est acquise pour une durée ferme d'un an à partir de la première inscription sur le bordereau mensuel et renouvelable par tacite reconduction par période de douze mois. À chaque période annuelle, la garantie pourra ne pas être renouvelée pour un ou plusieurs lots. Dans ce cas, le Souscripteur extraira le(s) lot(s) concerné(s) du bordereau fourni à l'Assureur.

En cas de résiliation du mandat de gestion, la garantie cessera au dernier jour du mandat.

3. LA RÉSILIATION DU CONTRAT

3.1. PAR LE SOUSCRIPTEUR OU PAR L'ASSUREUR

- chaque année, à sa date d'échéance anniversaire, moyennant préavis de deux mois au moins,

- en cas de survenance d'un des événements prévus par l'article L 113-16 du Code (changement de domicile, de situation matrimoniale, de régime matrimonial, de profession, retraite professionnelle ou cessation d'activité professionnelle) lorsque le contrat a pour objet la garantie de risques en relation directe avec la situation antérieure, qui ne se retrouvent pas dans la situation nouvelle. La demande de résiliation doit intervenir dans les trois mois qui suivent la date de l'événement ; elle prend effet un mois après notification à l'autre partie.

3.2. PAR L'ASSUREUR

- en cas de non-paiement des cotisations par le Souscripteur (Art. L 113-3 du Code),

- en cas d'aggravation des risques (Art. L 113-4 du Code),

- en cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration des risques à la souscription ou en cours du contrat (Art. L 113-9 du Code),

- après sinistre, le Souscripteur ayant alors le droit de résilier les autres contrats souscrits par lui auprès de la Compagnie dans le délai d'un mois à compter de la notification de cette résiliation (Art. R 113-10 du Code),

- en cas de liquidation ou de redressement judiciaire du Souscripteur (Art. L 113-6 du Code).

3.3. PAR LE SOUSCRIPTEUR

- en cas de disparition de circonstances aggravantes mentionnées dans la police, si l'Assureur refuse de réduire la cotisation en conséquence (Art. L 113-4 du Code) ; la résiliation prendra effet 30 jours après la dénonciation.

- en cas de résiliation, par l'Assureur, d'un autre contrat après sinistre (Art. R 113-10 du Code),

- en cas de modification par la Compagnie des tarifs applicables aux risques garantis.

3.4. PAR L'ASSUREUR, L'HÉRITIÉR OU L'ACQUÉREUR EN CAS DE DÉCÈS DE L'ASSURÉ OU D'ALIÉNATION DU LOT ASSURÉ (ART. L 121-10 DU CODE)

En cas de transfert de propriété par suite du décès de l'Assuré ou en cas d'aliénation du lot assuré, les garanties du présent contrat continuent de plein droit au profit de l'héritier ou de l'acquéreur sans préjudice de leur droit de résiliation ci-dessus.

3.5. PAR LE SOUSCRIPTEUR DE L'ADMINISTRATEUR AUTORISÉ PAR LE JUGE COMMISSAIRE OU LE LIQUIDATEUR

En cas de liquidation ou de redressement judiciaire de celui-ci (Art. L 113-6 du Code).

3.6. DE PLEIN DROIT

- en cas de perte totale des locaux loués résultant d'un événement non garanti par le présent contrat (Art. L 121-9 du Code),

- en cas de réquisition de l'appartement loué, dans les cas et conditions prévues par la législation en vigueur (Arts. L 160-6 et L 160-8 du Code),

- en cas de retrait de l'agrément de l'Assureur (Art. L 326-12 du Code),

Lorsque le Souscripteur a la faculté de demander la résiliation du contrat, il peut le faire, à son choix, soit par une déclaration faite contre récépissé au Siège Social ou chez le représentant de l'Assureur, dont l'adresse est indiquée aux Conditions Particulières, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée. La résiliation par l'Assureur doit être notifiée par lettre recommandée adressée au Souscripteur à son dernier domicile connu ou par acte extrajudiciaire.

Lorsque la résiliation émane du Souscripteur, pour les sinistres déclarés en garantie des loyers impayés, l'indemnisation sera limitée à 8.000 € maximum par sinistre.

4. LES EXCLUSIONS GÉNÉRALES

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 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 le Souscripteur ou les personnes dont le Souscripteur est civilement responsable seraient sciemment possesseurs ou détenteurs, ainsi que ceux qui seraient causés par la manipulation volontaire d'engins de guerre par le Souscripteur ou les personnes dont le Souscripteur est civilement responsable,

- les dommages d'origine nucléaire ou causés par toute source de rayonnements ionisants,

- 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 dommages-intérêts, les amendes et les frais qui s'y rapportent,

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

5. LES DÉCLARATIONS À FAIRE PAR LE SOUSCRIPTIONNEUR

5.1. À LA SOUSCRIPTION

La garantie est accordée sur la base des déclarations faites par le Souscripteur sur la demande d'assurance ou questionnaire spécifique qui doit être rempli lors de la demande de garantie.

5.2. EN COURS DE CONTRAT

Les circonstances nouvelles qui ont pour conséquence, soit d'aggraver, soit de modifier le risque et qui rendent de ce fait caduques et inexacts les réponses faites à l'Assureur lors de la conclusion du contrat.

Cette déclaration doit être faite par lettre recommandée

dans un délai de 15 jours à partir du moment où le Souscripteur a eu connaissance de la circonstance nouvelle. En cas d'aggravation du risque au sens de l'article L 113-4 du Code, l'Assureur a la faculté, soit de résilier le contrat soit de proposer un nouveau montant de cotisation.

L'Assureur dispose d'un délai de 10 jours pour notifier au Souscripteur la résiliation du contrat.

S'il propose un nouveau tarif, le Souscripteur a trente jours pour répondre et donner son accord. Passé ce délai, l'Assureur peut résilier le contrat par lettre recommandée avec préavis de 10 jours.

6. LES 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 L113-8 (nullité) et L113-9 (réduction des indemnités) du Code des Assurances.

7. LE PAIEMENT DES COTISATIONS

Les cotisations annuelles et leurs accessoires, dont le montant est indiqué aux Conditions particulières, ainsi que les impôts et taxes, sont payables au Siège de l'Assureur ou au domicile du mandataire s'il en est désigné un par lui à cet effet.

À défaut de paiement d'une cotisation (ou d'une fraction de cotisation) dans les dix jours de son échéance, l'Assureur - indépendamment de son droit de poursuivre l'exécution du contrat en justice - peut, par lettre recommandée valant mise en demeure adressée au Souscripteur à son dernier domicile connu, suspendre la garantie trente jours après l'envoi de cette lettre dont les coûts d'établissement et d'expédition sont à la charge du Souscripteur.

Sont également à la charge du Souscripteur les frais de poursuite et de recouvrement.

L'Assureur a le droit de résilier le contrat dix jours après l'expiration du délai de trente jours visé ci-dessus ; la notification de la résiliation par l'Assureur peut être faite au Souscripteur, soit dans la lettre recommandée de mise en demeure, soit par une nouvelle lettre recommandée. Lorsque l'Assureur a accepté le paiement fractionné de la cotisation, il est convenu que la prime de l'année entière d'assurance ou ce qui en reste dû, deviendra immédiatement exigible en cas de sinistre ou de non-paiement d'une fraction de la cotisation.

8. LES MODIFICATIONS DU TARIF D'ASSURANCE

Si, pour des raisons de caractère technique, l'Assureur est amené à modifier le taux de prime applicable aux risques garantis par le présent contrat, la cotisation sera modifiée en proportion, à compter de l'échéance annuelle suivante.

Le Souscripteur ou l'Assuré aura alors le droit de résilier le contrat par lettre recommandée adressée à l'Assureur dans les trente jours qui suivent celui où il aura eu connaissance de la majoration du tarif.

La résiliation prendra effet **à la date d'échéance annuelle du contrat.**

À défaut de demande de résiliation, la nouvelle cotisation sera considérée comme acceptée par le Souscripteur.

Toutefois, cette faculté de résiliation ne pourra jouer en cas de modification du tarif motivée par l'augmentation ou la création de taxe ou contribution fiscale par loi ou par décret.

9. LA DÉCHÉANCE D'ASSURANCE

Si le Souscripteur fait intentionnellement de fausses déclarations, emploie des documents inexacts comme justificatifs ou use de moyens frauduleux, l'Assuré est déchu de tout droit à indemnité pour le sinistre en cause. Dans le cas d'un règlement déjà effectué, l'Assuré sera tenu de rembourser à l'Assureur toutes les sommes versées au titre du sinistre en cause.

Le Souscripteur devra en outre prendre toutes les mesures afin de limiter les dommages et transmettre à l'Assureur, dès réception, tous courriers, recommandés, avis, actes judiciaires ou extra judiciaires.

L'Assureur se réserve le droit de lui réclamer une indemnité proportionnée au préjudice qu'un manquement à ces obligations peut lui causer.

10. LES AUTRES ASSURANCES

Si les risques garantis par le présent contrat sont ou viennent à être couverts par une autre assurance, le Souscripteur ou l'Assuré doivent en aviser immédiatement l'Assureur par lettre recommandée, conformément à l'article L 121-4 du Code des Assurances.

L'Assuré en cas de sinistre pourra s'adresser à l'Assureur de son choix.

Les dispositions du présent article ne peuvent avoir pour effet d'accorder à l'Assuré des droits plus étendus que ceux que le Souscripteur lui-même tient du contrat.

11. LA TERRITORIALITÉ

Les garanties du présent contrat ne s'exercent qu'en France à l'exclusion des TOM, qu'il s'agisse de la situation géographique des lots ou des actions en demande et en défense, consécutives à un litige avec le Locataire ou l'occupant.

12. LA SUBROGATION

L'Assureur est subrogé dans les termes de l'article L 121-12 du Code jusqu'à concurrence des indemnités payées par lui au titre de la garantie, dans les droits et actions de l'Assuré contre le Locataire ou le copropriétaire défaillant ou ainsi que contre les cautions.

Si la subrogation ne peut plus s'opérer, du fait de l'Assuré ou du Souscripteur en faveur de l'Assureur, celui-ci est déchargé de ses obligations envers l'Assuré ou le Souscripteur dans la mesure où aurait pu s'exercer la subrogation.

À cet effet, l'Assuré ou le Souscripteur lui donnera bonne et valable quittance des indemnités reçues et mandat pour exercer en son nom toutes les actions qu'il tient du bail, et ce, devant toute juridiction.

13. LA PRESCRIPTION

Toutes les actions dérivant du présent contrat sont prescrites par deux ans, à compter de l'événement qui y donne naissance, dans les conditions prévues aux articles L 114-1 et L 114-2 du Code des Assurances.

La prescription peut être interrompue par une des causes originaires d'interruption de la prescription ainsi que dans les cas ci-après :

- désignation d'experts à la suite d'un sinistre,
- envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée par l'Assureur au Souscripteur en ce qui concerne le paiement de la cotisation ou par l'Assuré ou le Souscripteur à l'Assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité,
- citation en justice (même en référé),
- commandement ou saisie signifiés à celui que l'on veut empêcher de prescrire.

14. INFORMATIQUE & LIBERTÉ (LOI DU 06 JANVIER 1978)

Le souscripteur et l'Assuré bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et d'opposition au traitement des informations les concernant. Ils peuvent exercer ce droit en écrivant au Département Consommateurs de l'Assureur (GALIAN Assurances – Département Consommateurs – 89, rue La Boétie – 75008 Paris).

LA VIE DU CONTRAT fonctionnement - durée - résiliation

Les informations recueillies par l'Assureur en vue de l'octroi des garanties du contrat ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication à des tiers (y compris mandataires, réassureurs et organismes professionnels) que pour des nécessités de gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires.

15. RÉCLAMATIONS - CONCILIATION - ARBITRAGE

Autorité de contrôle :

L'autorité de contrôle GALIAN Assurances est la suivante :
ACAM Autorité de Contrôle des Assurances et des Mutuelles
61 rue Taitbout 75436 PARIS cedex 09

Médiation :

En cas de difficulté dans l'application ou l'interprétation du contrat, consultez d'abord votre interlocuteur habituel chez l'Assureur ou son Département Consommateurs (GALIAN Assurances - Département Consommateurs - 89 rue La Boétie - 75008 Paris).

Si sa réponse ne vous satisfaisait pas, vous pourriez demander l'avis du médiateur en écrivant à :

La Médiation de l'Assurance
TSA 50110
75441 PARIS CEDEX 09

Aucune mention ajoutée et portant renvoi, surcharge ou dérogation aux clauses imprimées ou dactylographies, n'est opposable aux parties si elle n'a pas été validée par l'Assureur et le Souscripteur.

GRILLE DE VÉTUSTÉ*

DURÉE D'OCCUPATION	NEUF	BON ÉTAT	ÉTAT MOYEN	MAUVAIS ÉTAT
Appareils sanitaires - plomberie - (lavabos, éviers, bidet, baignoire, WC traditionnels) Persiennes, volets roulants, menuiseries intérieures et extérieures				
< à 10 ans	100 %	80 %		0 %
= à 10 ans et < à 15 ans	90 %	70 %		
= à 15 ans et < à 20 ans	80 %	50 %		
= à 20 ans et < à 25 ans	60 %	30 %		
= à 25 ans et < à 30 ans	40 %	20 %		
Au-delà de 30 ans	20 %	10 %		
Revêtement de sols et murs (carrelage, parquet et faïence)				
< à 10 ans	100 %	80 %	50 %	0 %
= à 10 ans et < à 15 ans	80 %	70 %	30 %	
= à 15 ans et < à 20 ans	70 %	50 %	10 %	
= à 20 ans et < à 25 ans	60 %	30 %		
= à 25 ans et < à 30 ans	30 %	10 %		
Au-delà de 30 ans	10 %			
Peintures, papiers peints, moquette et sols plastiques				
< à 2 ans	100 %	80 %	50 %	0 %
= à 2 ans et < à 4 ans	85 %	50 %	30 %	
= à 4 ans et < à 6 ans	70 %	30 %	10 %	
= à 6 ans et < à 8 ans	50 %	10 %		
= à 8 ans et < à 10 ans	30 %			
Au-delà de 10 ans	10 %			
Meubles sous évier, vasques en résines, vide-ordure individuel, électricité, radiateurs				
< à 5 ans	100 %	80 %	50 %	0 %
= à 5 ans et < à 6 ans	90 %	70 %	40 %	
= à 6 ans et < à 8 ans	80 %	50 %	30 %	
= à 8 ans et < à 10 ans	70 %	30 %	20 %	
= à 10 ans et < à 15 ans	60 %	20 %	10 %	
= à 15 ans et < à 20 ans	40 %	10 %		
Au-delà de 20 ans	20 %			

L'état moyen s'entend d'un revêtement de murs défraîchi par la lumière ou la poussière mais non dégradé ou d'un revêtement de sol normalement utilisé, légèrement défraîchi ou taché. **Exemple :** Moquette neuve à l'entrée dans les lieux. Au départ du Locataire, au bout de 18 mois, la moquette est très tachée et doit être remplacée. Le Locataire supporte la totalité du coût de remplacement. Si le Locataire part au bout de 6 ans, il supporte 50 % du coût du changement, etc.

*FNAIM 01/01/2003

LEXIQUE

Bulletin Individuel d'Adhésion :

Document contractuel qui lie l'Assuré à l'Assureur, précisant la nature du risque et lui accordant le bénéfice des garanties souscrites par le Souscripteur.

Date d'exigibilité :

Date convenue entre les parties et figurant dans le bail pour le paiement du loyer. En cas de rejet de chèque ou de prélèvement, la date d'exigibilité est celle à laquelle le rejet est porté à votre connaissance.

Dépendances :

Locaux autres que les pièces d'habitation situés ou non sous la même toiture.

Dépôt de garantie :

Somme prévue et versée à la signature du bail. Cette somme perçue par le Souscripteur ou l'Assuré permet de garantir l'exécution des obligations du Locataire.

Dette du Locataire :

Loyers, charges, frais et taxes dus et impayés par le Locataire, y compris les frais de recouvrement et contentieux.

Dommages corporels :

Toute atteinte à l'intégrité physique d'une personne ainsi que les préjudices qui en découlent directement.

Dommages immatériels :

Tout préjudice pécuniaire consécutif à un dommage matériel ou corporel garanti.

Dommages matériels :

Toute détérioration, destruction, disparition ou vol d'un bien ainsi que toute atteinte à l'intégrité physique d'un animal.

Franchise :

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

Impayé :

Tout quittancement qui n'est pas intégralement réglé dans le mois de son échéance.

Indemnités d'occupation :

Indemnités contractuelles ou prévues par un juge, en compensation des loyers, après acquisition de la clause résolutoire ou suite au maintien dans les lieux du Locataire après l'expiration du préavis légal.

Indice :

Indice du prix de la construction établi et publié chaque trimestre par la Fédération Française du Bâtiment (FFB).

Installations :

Installations ou aménagements qui ne peuvent être détachés sans être détériorés ou sans détériorer la construction.

Il s'agit :

- des placards, des équipements de salles de bains et de cuisines aménagées, hors équipements électroménagers,
- des installations de chauffage ou de climatisation et les systèmes d'alarme,
- des peintures et vernis et tous revêtements et habillages de sols, de murs, de plafonds.

Locataire :

Terme générique pour désigner les personnes physiques ou morales signataires du bail (conforme à la législation en vigueur) et redevables des loyers, charges et taxes.

Lots assurés :

Appartements, maisons individuelles, et annexes à usage d'habitation, professionnel ou mixte, ainsi que les locaux meublés tels que définis à l'article 1-2 dont la gérance a été confiée aux Souscripteur et qui font l'objet de baux.

Loyer :

Le loyer est le montant périodique de la location des locaux fixé dans le bail et révisé dans les conditions légales en vigueur.

Occupant :

La (ou les) personne(s) occupant les lieux qui a (ont) eu un bail ou occupant les lieux suite à résiliation du bail pour lequel elle(s) était(en)t signataire(s).

Premier terme impayé :

Le premier terme impayé est le premier quittancement qui n'est pas intégralement payé par le Locataire le jour de son exigibilité.

Prise d'effet du contrat :

Date d'effet convenue entre l'Assureur et le Souscripteur figurant sur les Conditions Particulières du contrat.

Prise d'effet des garanties :

Les garanties prennent effet à la date figurant sur le Bulletin Individuel d'Adhésion, et après première inscription du ou des lot(s) sur le bordereau mensuel transmis par le Souscripteur à l'Assureur.

Quittancement :

Appel d'une période de loyer ou indemnité d'occupation, charges et taxes incluses et toutes autres sommes dues au titre de l'exécution du contrat de bail.

Revenu net annuel :

Cumul des ressources nettes annuelles dont disposent les titulaires du bail au sens du Code Général des Impôts, plus les allocations diverses et pensions reçues, imposables ou non.

Valeur de reconstruction à neuf :

Valeur d'achat d'un bien de caractéristiques et de rendement équivalent au bien endommagé au jour du sinistre.

POUR TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE,
APPELEZ LE :



01 44 95 22 00
du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30



direction.commerciale@galian.fr

GALIAN Courtage
89 rue La Boétie - 75008 Paris
Tél. : 01 44 95 22 22 - Fax : 01 44 95 22 29

www.galian.fr



GALIAN Courtage || 89, rue La Boétie - 75008 Paris || TÉL. : 01 58 56 73 73 || Fax : 01 58 56 73 70 || Web : www.galian.fr. Société par Actions Simplifiée au capital de 150 000 euros - RCS Paris 444 493 456 - Intermédiaire immatriculé à l'ORIAS sous le N° 07 002 826 (www.orias.fr). Adresse postale : GALIAN - TSA 20035 - 75801 Paris CEDEX 08

GALIAN Assurances || 89, rue La Boétie - 75008 Paris || TÉL. : 01 58 56 73 73 || Fax : 01 58 56 73 70 || Web : www.galian.fr

Société Anonyme d'Assurance au capital de 19 000 000 euros - RCS Paris 423 703 032 - Entreprise régie par le Code des assurances. Sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution | 61, rue Taitbout - 75009 Paris. Adresse postale : GALIAN - TSA 20035 - 75801 Paris CEDEX 08

AVIVA - Direction Protection Juridique et Fiscale || 13 rue du Moulin Bailly - 92271 BOIS COLOMBES CEDEX || Tél. : 01 76 62 50 00 || Entreprise régie par le Code des assurances au capital de 178 771 908,38 euros - RCS NANTERRE 306.522.665