



Conditions Générales valant notice d'information

GLIADB042014

Administrateurs de Biens

Chapitre I - Dispositions contractuelles	6
1. Territorialité	6
2. Objet du Contrat collectif	6
2.1. Les logements garantis	7
2.2. Les Locataires éligibles	7
3. Exclusions communes à tous les risques	10
4. Obligations du Souscripteur	11
4.1. La mise en garantie	11
4.2. Composition du Dossier Locataire	12
4.3. Déclaration du Souscripteur	16
Chapitre II – Les garanties	16
1. La garantie des Loyers impayés et de contentieux	16
1.1. Objet de la garantie	16
1.2. Plafond de la garantie	17
1.3. Durée de la garantie	17
1.4. Franchise	18
1.5. Délai de carence	18
1.6. Procédure à suivre en cas de Sinistre	18
1.7. Composition et déclaration du Sinistre	19
1.8. Obligations de l'Assureur	19
1.9. Obligations de l'Assuré ou du Souscripteur	20
2. La garantie des Dégradations immobilières	20
2.1. Objet de la garantie	20
2.2. Durée et plafond de la garantie	20
2.3. Franchise	20
2.4. Carence	21
2.5. Procédure à suivre en cas de Sinistre	21
2.6. Calcul des indemnités	22
2.7. Obligations de l'Assureur	22
2.8. Exclusions	23
Chapitre III – La vie du contrat	24
1. Prise d'effet et durée	24
2. La déclaration du risque	24
3. Cotisation	25
4. Résiliation du Contrat collectif	26
5. Résiliation de l'Adhésion	26
6. Subrogation	27
7. Informatique et libertés	28
8. Réclamations	28
9. Autorité chargées du contrôle de l'Assureur	28
10. Prescription	28

Définitions

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

Assuré : Personne physique ou morale adhérente à un Contrat collectif. L'Assuré est l'Adhérent au Contrat collectif.

Assureur ou Fidelidade : FIDELIDADE - COMPANHIA DE SEGUROS S.A., Succursale de France, dont le siège pour la France est situé au 29 Boulevard des Italiens 75002 Paris, enregistrée sous le numéro B 413 175 191 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris.

Caution solidaire : Personne qui s'engage, pour garantir l'exécution d'une obligation, dans le cas où le Locataire, titulaire du bail, n'y satisferait pas. Egalement appelé garant, le recours à une Caution solidaire est strictement incompatible avec l'adhésion au Contrat collectif, sauf lorsque tous les titulaires du bail sont étudiants ou apprenti.

Certificat d'adhésion : Document remis par le Souscripteur à l'Assuré attestant l'Adhésion au Contrat collectif.

Compte locataire : Relevé de compte produit par le Souscripteur reprenant l'ensemble des règlements et des dettes du Locataire à un instant donné.

Contrat collectif : Il est souscrit par l'administrateur de biens. Le Contrat collectif est régi par le Code des Assurances ainsi que par les Conditions Générales valant notice d'information, les Conventions Spéciales et le Certificat d'adhésion.

Courtier/Agent d'assurance : Société dûment enregistrée à l'ORIAS sous le n° qui commercialise ou gère le présent contrat.

Cotisation : Somme versée par l'Assuré ou par le Souscripteur en contrepartie des garanties.

Date de constitution du Sinistre : Date à partir de laquelle la Dette Locative est supérieure à un mois de Loyer charges et taxes comprises. Pour un logement donné, si la Dette locative redevient inférieure à un mois de Loyers, charges et taxes comprises, la Date de constitution du Sinistre est décalée jusqu'à ce que la Dette locative soit à nouveau supérieure à un mois de Loyer charges et taxes locatives comprises.

Date de prise d'effet des garanties : Date de mise en garantie sur l'Espace de gestion d'un lot dont le Locataire (ou la Caution solidaire dans le cadre d'un Locataire étudiant ou apprenti) est éligible au présent Contrat collectif. La date d'adhésion correspond à la Date de prise d'effet des garanties.

Déchéance : La perte pour l'Assuré de ses droits aux présentes garanties.

Dégradation immobilière : **Dommages imputables aux Locataires et causés par ces derniers rendant nécessaire des travaux de remise en état. Sont exclus de la garantie les dommages mobiliers et les dommages liés à l'usure normale, à la vétusté, et au défaut d'entretien causés aux biens immobilier et aux embellissements.**

Ne rentrent jamais dans le cadre de la garantie les travaux d'entretien et de réfection périodique du logement et les travaux à caractère purement esthétique (embellissements). Ne sont pas non plus couverts les dommages causés aux aménagements extérieurs, aux espaces verts, arbres, plantations, éléments de clôture et de fermeture de terrains privés, piscine, saunas, jacuzzis, barbecue, abris de jardin, vérandas, équipements électriques extérieurs et à la façade du Lot immobilier garanti.

Délai de carence : Durée pendant laquelle la garantie ne peut être mise en jeu. **En cas de Retard de paiement du Loyer charges et taxes comprises pendant le Délai de carence, l'Assureur prononce une Déchéance de garantie.**

Dépôt de garantie : Somme prévue et versée à la date de signature du bail pour garantir l'exécution des obligations du Locataire.

Dettes locative : Somme des Loyers, charges et taxes comprises due par un Locataire à une date donnée.

Dossier Locataire : Ensemble des pièces constitutives du dossier justifiant de l'éligibilité du Locataire au présent Contrat collectif.

Espace de gestion : Extranet à partir duquel l'ensemble des Adhésions et avenants sont enregistrés et communiqués à l'Assureur.

Franchise : La somme conservée à la charge de l'Assuré en cas de Sinistre.

Incident de paiement : Retard de règlement de plus d'un mois par rapport aux délais prévus au bail de tout ou partie du Loyer ou des charges. En l'absence de délai prévu au bail, les Loyers et provisions pour charge sont dus à terme à échoir le 1er de chaque mois. Afin de ne pas constituer un Incident de paiement, les régularisations des charges et les indexations de Loyers intervenant en cours du bail doivent avoir été régularisées au plus tard au dernier jour du mois qui suit leur quittancement.

Litige : tous désaccords entre le bailleur et son Locataire matérialisé à minima par un premier écrit (email, courrier, sms, ...).

Locataire : L'ensemble des personnes signataires et titulaires d'un même bail.

Locataire éligible : Le(s) Locataire(s) signataire(s) d'un bail ou pour le(s) Locataire(s) étudiant(s) ou apprenti leur Caution solidaire remplissant toutes les conditions définies à l'article 2.2 des dispositions contractuelles.

Locataire en place : L'ensemble des titulaires d'un même bail ayant pris effet depuis plus de 6 mois à la date d'Adhésion du présent Contrat collectif.

Locataire entrant : L'ensemble des titulaires d'un même bail ayant pris effet depuis moins de 15 jours à la date d'Adhésion du présent Contrat collectif.

Lot(s) immobilier(s) garanti(s) : Appartements individuels, maisons individuelles, emplacements de parkings et garages annexes dont la gestion a été confiée au Souscripteur par l'Assuré et qui font l'objet de baux d'habitation (Résidence principale ou mixte : résidence principale/professionnelle)). Ils sont identifiés et présents dans les bordereaux de lots garantis dont la Cotisation d'assurance a été encaissée par l'Assureur. Le logement doit être situé en France Métropolitaine (excepté la Corse) et doit avoir un Loyer mensuel charges comprises inférieur à 3 500 Euros TTC (trois mille cinq cent euros) lors de la mise en garantie.

Loyer : Montant dû par le Locataire au titre de la location des locaux comprenant outre le Loyer principal, les charges et taxes récupérables sur le Locataire. Sont également comprises les indemnités d'occupation en cas de résiliation de bail.

Portefeuille : Lots immobiliers pour lesquels le Souscripteur détient un mandat de gestion donné par un propriétaire bailleur et qui autorise la souscription d'assurances loyers impayés

Premier terme impayé : Il s'agit du lendemain de la date d'exigibilité du Loyer prévue au bail, à défaut de précision dans le bail, on considérera que le Loyer est exigible d'avance le premier jour du mois.

Régularisation : On parle de Régularisation de Loyer lorsque la Dette locative d'un Lot immobilier garanti repasse sous les un mois de Loyers, charges et taxes comprises,

Retard de paiement : Tous règlements de Loyer charges et taxes comprises, en tout ou partie, intervenus plus de quinze jours après la date d'exigibilité du terme de Loyer, provision pour charges et/ou taxes locatives.

Revenus nets réguliers et permanents : Ils sont calculés sur la base du cumul des revenus nets mensuels réguliers et permanents disponibles à l'ensemble des Locataires signataires du bail.

Par réguliers et permanents, on entend :

- Dans le cadre d'un Locataire salarié : le salaire net à payer déduction faite des heures supplémentaires, des commissions, primes, indemnités ou remboursements de frais professionnels et de transport, des frais de paniers et vestimentaires et autres revenus à caractère variable.
- Dans le cadre d'un locataire non salarié : la moyenne des revenus nets imposables sur les 2 derniers avis d'imposition.
- Dans le cadre d'un Locataire retraité : la moyenne des revenus nets figurant dans la rubrique « Détail des revenus » sur les 2 derniers avis d'imposition ou la moyenne des revenus nets figurant sur le dernier relevé d'information de chaque caisse de retraite.

Par exception, dans le cadre d'un Locataire étudiant ou apprenti c'est le Taux d'effort et la Situation professionnelle ou financière de la Caution solidaire signataire du bail qui sera appréciée pour mesurer l'éligibilité au Contrat.

Sont également éligibles les allocations et pensions suivantes :

- AF : Allocations familiales
- AAH : Allocation aux adultes handicapés
- AL/APL/ALF : Aide au logement
- Pensions alimentaires
- Pensions de veuvage
- Pensions d'invalidité

Les revenus ne peuvent être pris en compte que s'ils sont imposés et versés en France métropolitaine.

Sinistre : Evènement susceptible de mettre en jeu les garanties qui survient entre la date de prise d'effet de l'Adhésion au présent Contrat collectif et la date d'effet de résiliation de l'Adhésion au Contrat collectif.

Pour la garantie Dégradation immobilières : dégradations imputables au Locataire et causées durant sa période d'occupation. Ces dégradations doivent être constatées par comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou à défaut par constat d'huissier de justice.

Situation professionnelle ou financière stable : Par Situation professionnelle ou financière stable, on entend :

- Un Locataire agent de la fonction publique depuis plus de 3 mois à la date d'adhésion et, ayant fait l'objet d'une titularisation.
- Un Locataire salarié du secteur privé ou agricole, étant titulaire d'un Contrat de travail à durée indéterminée et justifiant de plus de 3 mois d'ancienneté auprès du même employeur, et n'étant ni en période d'essai, ni en période de préavis ou de licenciement.
- Un Locataire exerçant une même profession indépendante ou commerciale depuis plus de deux exercices fiscaux à la date d'adhésion.
- Un Locataire disposant d'une pension de retraite.

Souscripteur : Signataire d'un Contrat collectif qui s'est vu confier un mandat de gestion par l'Assuré.

Taux d'effort : Rapport entre le Loyer mensuel, provisions pour charges et taxes locatives comprises et les Revenus nets réguliers et permanents tels que définis par les présentes conditions générales valant notice d'information.

Chapitre I - Dispositions contractuelles

Le présent Contrat est régi par le Code des Assurances, les présentes Conditions Générales valant notice d'information et leurs annexes, par les Conditions particulières du Souscripteur ainsi que par le Certificat d'adhésion, le tout faisant partie intégrante du Contrat.

Les Conditions Générales valant notice d'information définissent toutes les garanties proposées et décrivent leur étendue, leur montant et leur application. Elles précisent également le fonctionnement du contrat et les obligations réciproques des parties durant la vie du présent contrat.

Les Certificats d'adhésion individualisent les garanties du contrat en fonction du Souscripteur d'après les informations fournies au moment de l'Adhésion ou des modifications apportées au cours du contrat. Elles récapitulent notamment les garanties souscrites.

Toutefois, les dispositions des Articles L191-7 et L192-3 du Code des Assurances ne sont pas applicables pour les risques situés dans les départements du Bas Rhin, du Haut Rhin et de la Moselle. Vous retrouverez l'ensemble des coordonnées de vos interlocuteurs (Courtier, gestionnaire de Sinistre et Assureur) dans vos conditions particulières et dans la notice d'accompagnement.

Société gestionnaire des Contrats collectifs : votre Courtier
Coordonnées sur les Certificats d'adhésion et vos Conditions particulières
Société gestionnaire des Sinistres :
La société dont les coordonnées figurent sur le certificat d'Adhésion.
Assureur : Fidelidade - Companhia de Seguros S.A., Succursale France
29 Bd des Italiens, 75002 PARIS
Paris B 413 175 191

Le Souscripteur est tenu de remettre aux Assurés les Conditions Générales valant notice d'information et le Certificat d'adhésion établis par l'Assureur qui définissent les garanties et leurs modalités d'entrée en vigueur ainsi que les formalités à accomplir en cas de Sinistre.

AUCUNE MENTION AJOUTEE ET PORTANT RENVOI, SURCHARGE OU DEROGATION AUX CLAUSES IMPRIMEES OU DACTYLOGRAPHIEES N'EST OPPOSABLE AUX PARTIES SI ELLE N'A PAS ETE VALIDEE PAR LES PARTIES.

LES MEMES DISPOSITIONS SONT VALABLES POUR TOUT AVENANT AU CONTRAT.

Un lexique est à votre disposition dans les présentes Conditions Générales afin de faciliter la lecture et la compréhension de vos garanties.

La loi applicable au Contrat est la loi française et la langue utilisée pendant la durée du Contrat le français.

Fidelidade - Companhia de Seguros S.A. est tenue, sous peine de sanction pénale, à un devoir de vigilance, en application des articles L.561-2 et suivants du Code monétaire et financier relatifs aux obligations qui incombent notamment aux entreprises d'assurance en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

1. Territorialité

Les garanties du présent Contrat s'exercent en France métropolitaine (excepté la Corse), qu'il s'agisse des situations géographiques des Lots immobiliers garantis ou des actions en demande et en défense, consécutives à un litige avec le Locataire.

2. Objet du Contrat collectif

L'objet du Contrat est de garantir l'Assuré contre les risques définis ci-dessous ainsi que les conséquences qui s'y rattachent, sous réserve des plafonds de garanties :

- Loyers impayés : tous Incidents de paiement de Loyers, charges et taxes comprises, non réglés par le Locataire après la date d'exigibilité mentionnée au bail.
- Dégradations immobilières : toutes Dégradations immobilières aux biens immeubles tels que définis aux articles 516 et suivants du Code Civil imputables aux Locataires et causées durant sa période d'occupation, devant être constatées par comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement, ou à défaut par constat d'Huissier de Justice.
- Frais de contentieux : frais engagés pour recouvrer le montant des Loyers impayés ou des Dégradations immobilières à l'encontre du Locataire défaillant.

2.1. Les logements garantis

La garantie s'applique exclusivement aux logements et leurs annexes, loués nus ou meublés avec un bail conforme à la législation en vigueur, qui remplissent cumulativement les conditions suivantes :

- logements situés en France métropolitaine (excepté la Corse)
- logements constituant la résidence principale ou mixte (résidence principale /professionnelle) des Locataires signataires du bail
- logements dont le Loyer mensuel, provisions pour charges et taxes locatives comprises est inférieur ou égal à 3500 Euros TTC (trois mille cinq cents euros) à la date d'Adhésion au Contrat collectif.

Le Contrat collectif peut également s'appliquer aux garages et places de stationnement rattachés (le garage peut soit figurer au bail principal soit avoir fait l'objet d'un bail annexe à la même date et au nom du même Locataire) à un bail d'habitation et aux lots d'habitation dits meublés, avec pour ces derniers un bail de douze mois minimum conforme à la législation en vigueur (sauf pour les étudiants pour lesquels la durée du bail peut être ramenée à neuf mois). Si de nouvelles dispositions législatives, en cours de bail, imposaient la modification du Contrat de location, les garanties ne seraient maintenues que si le contrat était rendu conforme à la loi.

En vertu de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs, « le Cautionnement ne peut pas être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du Locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti ».

Un propriétaire ne peut adhérer au Contrat collectif si le bail contient une Caution solidaire quelle qu'en soit la forme, excepté lorsque tous les titulaires du bail sont étudiants ou apprenti. En cas d'Adhésion au Contrat collectif pour un bail contenant une Caution solidaire (notamment pour les Locataires en place), le Souscripteur ou l'Assuré devra renoncer expressément auprès de l'Assureur au moment de la déclaration du Sinistre à faire jouer la Caution solidaire, sauf lorsque tous les titulaires du bail sont étudiants ou apprenti.

2.2. Les Locataires éligibles

L'éligibilité au Contrat collectif des Locataires entrants se détermine selon le Taux d'effort et la Situation professionnelle ou financière de l'ensemble des titulaires du bail, à la date de signature du bail.

L'éligibilité au Contrat collectif des Locataires en place se détermine selon l'absence d'Incident de paiement sur les 6 mois précédant l'Adhésion au Contrat collectif.

Un Dossier Locataire devra être constitué à l'Adhésion au Contrat collectif. Ce dossier complet devra être fourni lors d'une déclaration de Sinistre, sous peine de Déchéance de garanties.

La constitution du Dossier Locataire, relève des obligations du Souscripteur du Contrat collectif dans le cadre de son mandat de gestion, en conformité avec la liste fournie par l'Assureur, ci-jointe en annexe.

2.2.1. Locataires entrants

La mise en garantie des Locataires entrants devra être fondée sur leur éligibilité ou celle de leur Caution solidaire lorsqu'il s'agit d'étudiants ou apprenti, au moment de la signature du bail. Sont considérés comme Locataires entrants l'ensemble des titulaires d'un même bail, ayant pris effet depuis moins de 15 jours à la date d'adhésion au Contrat collectif.

Les Locataires ne justifiant pas de Revenus nets réguliers et permanents émanant d'une Situation professionnelle ou financière stable et d'un Taux d'effort inférieur ou égal à 37% ne sont pas éligibles au Contrat collectif. Ces deux conditions étant cumulatives.

Taux d'Effort = Loyer mensuel, charges et taxes locatives comprises / Revenus nets réguliers et permanents.

Par Situation professionnelle ou financière stable, on entend :

- Un Locataire agent de la fonction publique depuis plus de 3 mois à la date d'adhésion et, ayant fait l'objet d'une titularisation.
- Un Locataire salarié du secteur privé ou agricole, étant titulaire d'un Contrat de travail à durée indéterminée et justifiant de plus de 3 mois d'ancienneté auprès du même employeur, et n'étant ni en période d'essai, ni en période de préavis de licenciement ou de démission
- Un Locataire exerçant une même profession indépendante ou commerciale depuis plus de deux exercices fiscaux à la date d'adhésion.
- Un Locataire disposant d'une pension de retraite.

Par réguliers et permanents, on entend :

- Dans le cadre d'un Locataire salarié : le salaire net à payer déduction faite des heures supplémentaires, des commissions, primes, indemnités ou remboursements de frais professionnels et de transport, des frais de paniers et vestimentaires et autres revenus à caractère variable.
- Dans le cadre d'un Locataire non salarié : la moyenne des revenus nets imposables sur les 2 derniers avis d'imposition.
- Dans le cadre d'un Locataire retraité : la moyenne des revenus nets figurant dans la rubrique « Détail des revenus » sur les 2 derniers avis d'imposition ou la moyenne des revenus nets figurant sur le dernier relevé d'information de chaque caisse de retraite.

Par exception, dans le cadre d'un Locataire étudiant ou apprenti c'est le Taux d'effort et la Situation professionnelle ou financière de la Caution solidaire signataire du bail qui sera appréciée pour mesurer l'éligibilité au Contrat.

Sont également éligibles les allocations et pensions suivantes :

- AF : Allocations familiales,
- AAH : Allocation aux adultes handicapés,
- AL/APL/ALF : Aide au logement,
- Pensions alimentaires,
- Pensions de veuvage,
- Pensions d'invalidité.

Les revenus ne peuvent être pris en compte que s'ils sont imposés et versés en France métropolitaine. Les Revenus nets réguliers et permanents des Locataires, signataires du bail, peuvent être cumulés entre eux pour atteindre le Taux d'effort requis. En revanche, lorsqu'il existe plusieurs Cautions solidaires, au moins une des personnes signataires de la Caution solidaire devra justifier seule de l'éligibilité au présent Contrat.

Sont expressément exclus du contrat, indépendamment de leurs conditions de ressources, les Locataires dits « en situation précaires » :

- **CDI en période d'essai ou en période de préavis ou en période de licenciement**
- **CDD**
- **intérimaires**
- **Intermittents du spectacle ou assimilés, sans emploi**
- **et tous les Locataires faisant l'objet d'une saisie sur salaire au cours des 3 derniers mois précédant la date d'adhésion au contrat.**

2.2.2. Locataires en place depuis plus de 6 mois

Le Souscripteur ou l'Assuré devra être en mesure de démontrer à la date d'adhésion, de manière cumulative que :

- Le Locataire a réglé tous les Loyers, provisions pour charges et/ou taxes locatives sans Incident de paiement au cours des 6 mois qui précèdent le mois de l'Adhésion au Contrat collectif.
- Le Locataire est à jour du paiement des Loyers, charges et/ou taxes locatives à la date d'adhésion au Contrat collectif.
- Il n'est survenu aucun litige de quelque nature que ce soit entre le Locataire et le Souscripteur ou l'Assuré au cours des 6 mois qui précèdent le mois de l'Adhésion au Contrat collectif.

L'Assureur se réserve de manière facultative la possibilité de pré-valider les Dossiers Locataire des Locataires en place depuis plus de 6 mois avant leurs mises en garantie.

2.2.3. Locataires en place depuis plus de 15 jours et moins de 6 mois

Ces Locataires ne sont pas éligibles au Contrat collectif.

2.2.4. Cas de la mise en garantie d'un Portefeuille d'un Souscripteur

Par dérogation aux précédents alinéas, dans le cas de mise en garantie d'un Portefeuille, le Souscripteur pourra assurer l'ensemble des lots éligibles sans considération de la date d'effet des baux, y compris ceux dont la date est antérieure de moins de 6 mois et postérieure de plus de 15 jours à l'Adhésion au Contrat collectif.

Conditions d'éligibilité : à la date d'Adhésion, les Locataires devront cumulativement Etre à jour de leurs Loyers et provisions pour charges et n'avoir eu aucun Incident de paiement au cours des 6 derniers mois. **Pour les locataires en place depuis moins de 6 mois à la date d'Adhésion, le Souscripteur ou l'Assuré devra justifier que le Locataire n'a eu aucun Incident de paiement depuis la date d'effet du bail. A défaut, l'Assureur pourra prononcer une Déchéance de garantie à tous moments et notamment en cas de déclaration de Sinistre.** Par dérogation dans le cadre de la mise en garantie d'un Portefeuille, chaque fin de mois et à la date d'Adhésion, les Comptes locataire débiteurs de moins de 150€ (cent cinquante euros) ne seront pas considérés comme étant en Incident de paiement.

Au titre des justificatifs à fournir en cas de déclaration de Sinistre, le Souscripteur ou l'Assuré devra justifier de l'éligibilité des Locataires en fournissant l'ensemble des pièces prévues pour les Locataires en place.

Sont exclus du présent article tous les lots ayant préalablement été assurés par le biais du dispositif GRL hormis les lots non compensables au titre du décret n° 2009 -1621 du 23 décembre 2009 portant sur la GRL.

2.2.4.1. Portefeuille préalablement non assuré en Loyers impayés auprès d'une autre compagnie

Si le Portefeuille concerné n'était pas assuré auprès d'une autre compagnie d'assurance contre les Loyers impayés au cours des 3 mois qui précèdent la mise en garantie au Contrat collectif, une période de carence de 3 mois sera appliquée. **Cette période de carence débutera le premier jour du mois suivant la mise en garantie du lot.**

Par dérogation au présent article, aucun délai de carence ne sera appliqué si le Souscripteur ou l'Assuré est en mesure de justifier de l'éligibilité des Locataires comme « Locataires entrants » en fournissant l'ensemble des pièces prévues pour les Locataires entrants. Pour pouvoir bénéficier de

cette absence de carence les Locataires devront notamment justifier à la date de signature du bail d'un Taux d'effort inférieur ou égal à 37% et d'une Situation professionnelle ou financière stable.

2.2.4.2. Portefeuille préalablement assuré en Loyers impayés auprès d'une autre compagnie

Si le Portefeuille était préalablement assuré contre les Loyers impayés auprès d'une autre compagnie d'assurance au cours des 3 mois qui précèdent la mise en garantie au Contrat collectif, aucune période de carence ne sera appliquée.

3. Exclusions communes à tous les risques

Sont exclus les logements suivants :

- Logements faisant l'objet d'une sous-location avec ou sans l'accord du propriétaire
- Logements faisant l'objet d'un bail commercial, rural ou professionnel
- Logements faisant l'objet d'un bail verbal, précaire ou saisonnier
- Résidences secondaires
- Résidences d'étudiants et résidences comprenant des services annexes
- Logements dont les baux sont soumis à la loi de 1948
- Logements dont les baux portent sur des locaux de type HLM
- Logements accordés à des personnes morales pour y loger des personnes physiques dans le cadre de leur activité sociale
- logements de fonction (hormis les logements dont les signataires du bail sont des institutions publiques ou collectivités locales ou territoriales)
- Logements déclarés insalubres ou en état de péril selon le Code de la Construction et de l'Habitation
- Logements ne présentant pas les normes d'habitabilité fixées par la législation en vigueur, et notamment par l'article 1719 du Code civil, et par la loi du 6 juillet 1989 complétée et modifiée.
- Logements pour lesquels le Locataire serait le conjoint (marié ou pacsé), le concubin, un ascendant, un descendant ou un collatéral de l'Assuré,
- Logements loués au personnel d'ambassades, de consulats et aux diplomates en général,

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

- Les dommages causés ou provoqués par la faute intentionnelle ou dolosive de toute personne Assurée ou avec sa complicité,
- Si l'Assuré et/ou le Souscripteur est une personne morale, les dommages intentionnellement causés ou provoqués par les mandataires sociaux ou le personnel de direction de la personne morale Assurée,
- Les dommages causés par les événements suivants : guerre étrangère, guerre civile, révolution, mutinerie militaire, éruption de volcan, tremblement de terre, inondation, raz de

marée, effondrement, glissement et affaissement de terrain, avalanche, ou autre cataclysme et catastrophes naturelles,

- Les dommages causés en temps de guerre par des engins de guerre ou après la date légale de cessation des hostilités par les engins de guerre dont la détention est interdite et dont l'Assuré ou les personnes dont il est civilement responsable seraient sciemment possesseurs ou détenteurs, ainsi que ceux qui seraient causés par la manipulation volontaire d'engins de guerre par les personnes Assurées,

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

- Les dommages causés par l'amiante,

- Les dommages causés par des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome,

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

- Les dommages résultant de la détention ou de l'utilisation d'armes à feu ou d'explosifs,

- Les conséquences d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât des eaux, d'un vol ou de tout dommage portant atteinte à la solidité de l'immeuble,

- Les conséquences de dommages d'actions concertées ou non, de terrorisme, d'attentat, de sabotage ou de vandalisme,

- Les litiges trouvant leur origine dans une catastrophe naturelle ayant fait l'objet d'un arrêté ministériel ou préfectoral, une guerre civile ou étrangère, une émeute, un mouvement populaire, une manifestation, une rixe, un attentat, un acte de vandalisme, de sabotage ou de terrorisme,

- Les litiges en rapport avec une violation intentionnelle des obligations légales ou incontestables, une faute, un acte frauduleux ou dolosif que l'Assuré a commis volontairement contre les biens et les personnes en pleine conscience de leurs conséquences dommageables et nuisibles,

- Les litiges garantis par une assurance dommages ou responsabilité civile et ceux relevant du défaut de souscription par l'Assuré d'une assurance obligatoire,

- Les litiges et les dommages dont le fait générateur est antérieur à la prise d'effet de l'Adhésion au Contrat collectif.

En cas de bail mixte, la garantie s'applique exclusivement à la partie destinée à la résidence principale.

4. Obligations du Souscripteur

4.1. La mise en garantie

L'Assuré ou le Souscripteur devra obligatoirement lors de l'entrée dans les lieux, établir un bail comportant une clause résolutoire de plein droit portant sur le non-respect des obligations du Locataire et notamment du non-paiement de ses Loyers charges et taxes comprises, écrite en conformité avec la loi en vigueur à la date de signature du bail et dresser un état des lieux d'entrée contradictoire.

De même, il devra faire parapher et signer le bail et ses annexes, par le Locataire, le bailleur ou son représentant et le cas échéant la Caution solidaire.

Les actes de Caution solidaire devront respecter le formalisme imposé par les articles 22.1 et 24 de la loi du 6 juillet 1989.

Avant d'Adhérer au Contrat collectif l'Assuré ou le Souscripteur doit contrôler que le montant mensuel du Loyer, provisions pour charges et taxes comprises, ne dépasse pas 37 % (trente-sept pour cent) des Revenus nets réguliers et permanents du Locataire entrant. A cette fin l'Assuré ou le Souscripteur doit, de manière obligatoire, obtenir du Locataire la totalité des pièces justificatives composant son Dossier locataire suivant la liste ci-dessous.

Le Souscripteur dispose d'un délai de 15 jours à compter de la date d'effet du bail pour mettre en garantie les lots des Locataires entrants.

La garantie porte sur une location donnée et un Locataire désigné. En cas de changement de Locataire, une nouvelle demande de garantie devra être formulée par l'Assuré ou par le Souscripteur auprès de l'Assureur dans le délai imparti. En cas de pluralité de Locataires signataires d'un même bail, le départ d'un des Locataires accepté par le Souscripteur ou l'Assuré entraînera la résiliation de plein droit de l'adhésion.

En cas de pluralité de Locataires signataires d'un même bail, le bail devra obligatoirement contenir une clause de solidarité entre les colocataires. En l'absence de cette clause l'Assureur pourra prononcer une Déchéance de garantie.

4.2. Composition du Dossier Locataire

La constitution et la conservation du Dossier Locataire décrit ci-dessous sont de la responsabilité de l'Assuré ou du Souscripteur. Ces pièces doivent obligatoirement être fournies au moment de la déclaration d'un Sinistre ou à première demande de l'Assureur. **En l'absence d'une ou de plusieurs pièces justifiant de l'éligibilité du Locataire, l'Assureur pourra prononcer une Déchéance de garantie.**

4.2.1. Locataires entrants

Tous les Locataires signataires du bail doivent fournir les justificatifs exigés ci-dessous. L'ensemble des justificatifs doivent être ceux précédant immédiatement la date de signature du bail.

Pour rappel, sont éligibles au présent Contrat collectif les Locataires entrant dont le Taux d'effort ne dépasse pas 37% à la date de signature du bail. Les Locataires dont le Taux d'effort est supérieur à 37% ou ceux dont le Taux d'effort ne peut pas être déterminé par les justificatifs fournis par le Locataire ne sont pas éligibles au Contrat collectif.

Sont expressément exclus du Contrat collectif, indépendamment de leurs conditions de ressources, les Locataires dits en situation précaire (CDI en période d'essai ou en période de préavis ou en période de licenciement, CDD, intérimaires, intermittents du spectacle ou assimilés, sans emploi) et tous les Locataires faisant l'objet d'une saisie sur salaire au cours des 3 derniers mois précédant la date d'adhésion.

Pour rappel sont éligibles au calcul du Taux d'effort du Locataire :

- Dans le cadre d'un Locataire salarié : le salaire net à payer déduction faite des heures supplémentaires, des commissions, primes, indemnités ou remboursements de frais professionnels et de transport, des frais de paniers et vestimentaires et autres revenus à caractère variable.
- Dans le cadre d'un Locataire non salarié : la moyenne des revenus nets imposables sur les 2 derniers avis d'imposition.
- Dans le cadre d'un Locataire retraité : la moyenne des revenus nets figurant dans la rubrique « Détail des revenus » sur les 2 derniers avis d'imposition ou la moyenne des revenus nets figurant sur le dernier relevé d'information de chaque caisse de retraite.

Par exception, dans le cadre d'un Locataire étudiant ou apprenti c'est le Taux d'effort et la Situation professionnelle ou financière de la Caution solidaire signataire du bail qui sera appréciée pour mesurer l'éligibilité au Contrat.

Sont également éligibles au calcul du Taux d'effort les allocations et pensions suivantes :

- AF : Allocations familiales,
- AAH : Allocation aux adultes handicapés,
- AL/APL/ALF : Aide au logement,
- Pensions alimentaires,
- Pensions de veuvage,
- Pensions d'invalidité.

Si le Locataire est éligible à une aide au logement, l'Assuré ou le Souscripteur s'engage à demander le versement en tiers payant de la prestation auprès de l'organisme payeur. En cas de refus, l'indemnisation au titre de la garantie « loyers impayés » sera versée déduction faite du montant de l'aide personnelle au logement.

4.2.1.1 Justificatifs à fournir obligatoirement dans le Dossier Locataire :

Pour tous les Locataires :

- Une fiche de renseignements (ci-jointe),
- La copie du passeport ou de la carte d'identité en cours de validité (ressortissant de l'UE) ou copie de la carte de séjour d'une durée de validité restante supérieure à 2 mois au moment de la date d'effet du bail,
- Le relevé d'identité bancaire ou postale (RIB/RIP),
- Le bail dûment signé et paraphé à toutes les pages (y compris les Conditions Générales le cas échéant) par tous les Locataires et par le bailleur ou son mandataire
- L'état des lieux d'entrée dûment paraphé et signé à toutes les pages (y compris les conditions générales le cas échéant),
- L'attestation d'assurance du Contrat multirisques habitation en vigueur garantissant le nouveau logement.

Pour les Locataires salariés (y compris dirigeants salariés), il convient de fournir en plus des documents demandés ci-dessus pour tous les locataires, et de manière cumulative, les justificatifs suivants :

- Attestation de l'employeur datant de moins de 30 (trente) jours à la date de signature du bail, établie par l'employeur ou par un de ses représentants, ayant la capacité juridique d'attester et certifiant de manière cumulative que le Locataire est titulaire d'un Contrat de travail à durée indéterminée, qu'il n'est ni en période d'essai, ni en période de préavis, ni en période de licenciement ainsi que le montant de son salaire net annuel et sa date d'embauche ; à défaut, son Contrat de travail complet,
- Trois derniers bulletins de salaire précédant immédiatement la date signature du bail,
- Dernier avis d'imposition sur le revenu.

Pour les Locataires fonctionnaires, il convient de fournir en plus des documents demandés ci-dessus pour tous les locataires, et de manière cumulative, les justificatifs suivants :

- Arrêté de titularisation ou attestation d'emploi datant de moins de 30 (trente) jours certifiant de manière cumulative que son Contrat est à durée indéterminée, que le Locataire n'est ni en période d'essai, ni en période de préavis, ni en période de licenciement ainsi que le montant de son salaire net annuel et sa date d'embauche,
- Trois derniers bulletins de salaire,
- le dernier avis d'imposition sur le revenu,

Dans le cadre d'un Locataire fonctionnaire, le Taux d'effort est calculé à partir de la moyenne des nets à payer figurant sur les 3 derniers bulletins de salaire. **Les commissions, primes, indemnités ou remboursements de frais professionnels et de transport, les frais de paniers et vestimentaires et autres revenus à caractère variable sont exclus du calcul du Taux d'effort.**

Pour les Locataire retraités, il convient de fournir en plus des documents demandés ci-dessus pour tous les locataires, et de manière cumulative, les justificatifs suivants :

- Attestations de pensions ou derniers relevés d'information de toutes les caisses de retraite auxquelles le Locataire est affilié,
- Deux derniers avis d'imposition sur le revenu.

Pour les Locataires qui exercent une profession indépendante ou commerciale, il convient de fournir en plus des documents demandés ci-dessus pour tous les locataires, et de manière cumulative, les justificatifs suivants :

- Copie de la carte professionnelle ou l'avis d'inscription au Répertoire des Métiers ou au Registre du Commerce,
- Attestation de son cabinet comptable précisant ses revenus réels de l'année en cours,
- Deux derniers avis d'imposition sur le revenu. Les revenus identifiés dans les deux derniers avis d'imposition doivent provenir de la même activité que celle exercée au moment de la signature du bail.

Pour les Locataires dirigeants de société non-salariés, il convient de fournir en plus des documents demandés ci-dessus pour tous les locataires, et de manière cumulative, les justificatifs suivants :

- Extrait K-bis de la société datant de moins de 3 mois à la date de signature du bail,
- Attestation de revenus établie par l'expert-comptable pour l'année en cours,
- Deux derniers avis d'imposition. Les revenus identifiés dans les deux derniers avis d'imposition doivent provenir de la même activité que celle exercée au moment de la signature du bail.

Pour les Locataires étudiants ou apprenti, il convient de fournir en plus des documents demandés ci-dessus pour tous les locataires, et de manière cumulative, les justificatifs suivants :

- Copie de la carte d'étudiant en cours de validité à la date de signature du bail,
- Acte de Caution solidaire,
- A l'instar d'un Locataire sans Caution solidaire, la ou les personnes signataires de la Caution solidaire doivent satisfaire aux conditions d'éligibilité requises ci-dessus.

4.2.1.2 Justificatifs à fournir pour les allocations et pensions alimentaires

Allocations : Les justificatifs à fournir sont :

- soit le document d'origine CAF indiquant le montant de l'allocation et l'identité du Locataire,
- soit une simulation effectuée, datée et signée par l'Assuré ET le Locataire sur le site internet de la CAF au regard des éléments de solvabilité obligatoirement joints au dossier du Locataire. Toutes les pages doivent être imprimées et non uniquement la dernière. Les documents présentés doivent refléter la situation du Locataire au moment de son entrée dans les lieux (Loyer, situation familiale...).

Si le Locataire est éligible à une aide personnelle au logement, l'Assuré ou le Souscripteur s'engage à demander le versement en tiers payant de la prestation auprès de l'organisme payeur. En cas de refus, l'indemnisation au titre de la garantie « loyers impayés » sera versée déduction faite du montant de l'aide personnelle au logement.

Pensions: Les justificatifs à fournir sont :

Pensions alimentaires :

- soit l'acte de divorce mentionnant le montant de la pension alimentaire,
- soit l'ordonnance de non conciliation si le divorce est en cours.

Pensions de veuvage : Présentation de la notification d'attribution

Pensions d'invalidité : Présentation de la notification d'attribution

Les pensions non justifiées par un de ces documents ne pourront être prises en compte dans le calcul d'éligibilité du Locataire.

4.2.1.3 Récapitulatif justificatifs de solvabilité

JUSTIFICATIFS D'ORDRE GENERAL	<ul style="list-style-type: none">☐ Fiche de renseignements pour chaque Locataire☐ Copie du passeport ou de la carte d'identité en cours de validité ou titre de séjour☐ Attestation de son assurance Multirisques habitation☐ RIB
POUR LES SALARIES CDI	<ul style="list-style-type: none">☐ Trois derniers bulletins de salaires☐ Attestation de l'employeur ou contrat de travail☐ Dernier avis d'imposition

POUR LES RETRAITES	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Derniers bulletins de pensions ❑ Relevés d'informations des caisses de retraite ❑ Deux derniers avis d'imposition
POUR LES NON SALARIES – PROFESSION INDEPENDANTE OU LIBERALE	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Carte professionnelle ou avis d'inscription au répertoire des métiers ou au registre du commerce ❑ Deux derniers avis d'imposition ❑ Attestation de l'expert-comptable précisant les revenus réels de l'année en cours
POUR LES NON SALARIES – GERANT DE SOCIETE	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Extrait Kbis datant de moins de 3 mois ❑ Deux derniers avis d'imposition ❑ Attestation de l'expert-comptable précisant les revenus réels de l'année en cours
POUR LES ETUDIANTS APPRENTI*	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Carte d'étudiant ou contrat d'apprentissage ❑ Acte de Caution solidaire
ALLOCATIONS (AF/AAH/APL/ALF) PENSIONS	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Attestation de la CAF ou simulation pour le versement des APL ❑ Ordonnances ou notification d'attribution des pensions allouées par décision de justice

*Le ou les personnes signataires de la Caution solidaire doivent satisfaire aux conditions de solvabilité requises

4.2.2. Locataires en place depuis plus de 6 mois

Les Locataires en place dont le règlement des Loyers est réalisé en espèce ou en numéraire sont exclus de la garantie, même s'ils sont régulièrement versés sur le compte bancaire de l'Assuré ou du Souscripteur.

L'ensemble des justificatifs ci-dessous doit être fourni au moment de la déclaration du Sinistre ou à première demande de l'Assureur. A défaut ce dernier pourra prononcer une Déchéance de garantie.

L'ensemble des justificatifs obligatoires et de manière cumulative sont les suivants :

- Copie du passeport ou de la carte d'identité en cours de validité pour chaque Locataire ou copie de la carte de séjour d'une durée de validité restante supérieure à 2 mois
- Attestation d'assurance du contrat multirisques habitation en vigueur garantissant le logement loué
- Le relevé d'identité bancaire ou postale (RIB/RIP) pour chaque Locataire
- Contrat de bail comprenant une clause résolutoire de plein droit portant sur le non-respect des obligations du Locataire et notamment du non-paiement de ses Loyers charges et taxes comprises, écrite en conformité avec la loi en vigueur à la date de signature du bail. Et en cas de pluralité de Locataires signataires d'un même bail une clause de solidarité, paraphé sur toutes les pages et signé par toutes les parties au Contrat (Locataires, bailleur et le cas échéant la Caution solidaire)
- État des lieux d'entrée contradictoire paraphé sur toutes les pages, daté et signé par le propriétaire et par tous les Locataires
- Les justificatifs bancaires de l'Assuré ou les rapports de gestion du Souscripteur prouvant que le Locataire a réglé ses Loyers sans Incident de paiement et qu'il est à jour du paiement de tous les Loyers et charges au moment de l'Adhésion au présent Contrat collectif au cours des 6 derniers mois.

4.3. Déclaration du Souscripteur

L'Assuré ou le Souscripteur, a l'obligation de produire, à première demande de l'Assureur, les pièces justificatives de l'éligibilité du Locataire au Contrat collectif.

Toute réticence ou déclaration intentionnellement fautive, toute omission ou déclaration inexacte par l'Assuré ou du Souscripteur entraînent selon le cas, l'application des sanctions prévues aux articles L.113-8 ou L.113-9 du Code des Assurances.

De même, l'Assuré et le Souscripteur s'engagent à contrôler et à conserver les pièces justificatives, fournies par le Locataire en vue d'apprécier son éligibilité au Contrat collectif, pendant toute la durée de vie du Contrat collectif GLI FIDELIDADE, sans limitation de durée.

Si les risques garantis par le présent contrat sont ou viennent à être couverts par un autre Contrat d'assurance, l'Assuré ou le Souscripteur doit le déclarer à l'Assureur, sous peine des sanctions de l'article L.121-3 du Code des Assurances.

Les procédures à suivre lors d'un Sinistre devront être strictement respectées. A défaut l'Assureur pourra prononcer une Déchéance de garantie.

Chapitre II – Les garanties

1. La garantie des Loyers impayés et de contentieux

1.1. Objet de la garantie

La garantie intervient lorsque la Dette locative dépasse un mois de Loyers charges comprises tel que déclaré par le Souscripteur à l'adhésion ou lors du dernier avenant en date sans son Espace de gestion.

Le Souscripteur, par l'intermédiaire du mandat de gestion qui lui a été confié, a l'obligation de veiller au bon paiement des Loyers et au bon entretien du bien loué pendant la période d'occupation.

Si le Locataire est éligible à une aide personnelle au logement, l'Assuré et le Souscripteur s'engagent à demander le versement en tiers payant (c'est-à-dire directement à l'Assuré ou au Souscripteur) de la prestation auprès de l'organisme payeur. Si la demande n'a pas été effectuée par le propriétaire, l'indemnisation au titre de la garantie « Loyers impayés » sera versée déduction faite du montant de l'aide personnelle au logement.

L'Assureur prend en charge, dans les conditions du contrat et dans la limite du plafond de garantie mentionné ci-dessous, le paiement des Loyers, provisions pour charges et taxes comprises, et les indemnités d'occupation afférentes au logement garanti sur la base des sommes déclarées (Adhésion ou avenant) par le Souscripteur, ayant servi au calcul de la Cotisation d'assurance. L'indemnisation par l'Assureur intervient trimestriellement, à terme échu. Ce règlement interviendra déduction faite de tous les acomptes que le Locataire pourrait verser directement à l'Assuré ou au Souscripteur, des frais non couverts par le Contrat collectif et des aides au logement versées à l'Assuré ou au Souscripteur en tiers payant.

L'Assureur prend également en charge, dans la limite du plafond fixé, le paiement des frais engagés pour recouvrer le montant des Loyers impayés à l'encontre du Locataire défaillant et pour obtenir le remboursement des frais de remise en état du logement garanti en cas de détériorations immobilières imputables au Locataire.

Ces frais comprennent :

- les frais de procédure y compris le cas échéant le coût des commandements de payer délivrés au Locataire et à la Caution
- les honoraires d'huissier, d'avocat, d'avoué dont l'intervention est rendue nécessaire
- les frais visant à l'expulsion du Locataire défaillant (frais d'intervention du serrurier et de la police, frais de garde meuble, frais de déménagement inclus)

A compter de l'acceptation de prise en charge du Sinistre, l'Assureur diligente les procédures de recouvrement contre le Locataire défaillant pour le compte de l'Assuré et/ou du Souscripteur, par le biais de la subrogation.

Exclusions propres à la garantie Loyers impayés et Contentieux locatifs :

- **Le Dépôt de garantie impayé,**
- **Les clauses pénales,**
- **Les frais d'envoi de la lettre de relance et de mise en demeure au Locataire,**
- **Les frais de rejet bancaire,**
- **Les pertes pécuniaires subies par l'Assuré du fait du non versement de fonds, effets ou valeurs que le Souscripteur détient dans le cadre de la gestion du Lot immobilier garanti,**
- **La consignation des Loyers,**
- **Les honoraires de résultat,**
- **Les frais de déplacement de l'avocat,**
- **Les condamnations au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ou articles des autre codes.**

1.2. Plafond de la garantie

Au titre d'un même Locataire, l'indemnité mensuelle à la charge de l'Assureur ne peut excéder le montant du Loyer mensuel, charges et taxes comprises, tel que déclaré (Adhésion ou avenant) par le Souscripteur et ayant servi de base au calcul de la Cotisation d'assurance dans la limite d'un plafond global d'indemnisation fixé à 70 000 Euros (soixante-dix mille euros). L'indemnité mensuelle ne peut être supérieure à 3 500 Euros (trois mille cinq cents euros). Le plafond de garantie intègre les frais de contentieux définis ci-dessus.

1.3. Durée de la garantie

La prise en charge de la garantie prend fin par l'un des événements suivants :

- la remise définitive des clés par le Locataire,
- l'état des lieux de sortie contradictoire,
- le constat d'huissier d'état des lieux de sortie,
- le procès-verbal de reprise par huissier,
- la relocation du lot si cette dernière intervient avant le terme du préavis du Locataire sortant,
- lorsque, le plafond de garantie mentionné ci-dessus a été atteint,
- à compter du jour où l'Assuré a été remboursé intégralement de sa créance,
- en cas de suspension du paiement des Loyers par le Locataire résultant de mesures légales ou réglementaires,
- en cas de non-respect par l'Assuré de ses obligations légales ou contractuelles,

- le constat d'abandon du domicile par huissier. - en cas de décès du Locataire,
- en cas de vente ou d'aliénation du bien immobilier, objet de l'Adhésion au Contrat collectif,
- en cas de suspension ou de non-paiement des Cotisations.

1.4. Franchise

A l'occasion de chaque Sinistre et quel qu'en soit le montant, l'Assuré conservera à sa charge une Franchise égale au montant du Dépôt de garantie exigible par le bailleur à l'entrée dans les lieux du Locataire.

Il sera fait exception à cette règle lorsque le Dépôt de garantie aura été retenu au titre :

- des garanties Dégradations immobilières,
- ou des dégradations immobilières non prises en charge par le Contrat collectif.

En l'absence de Dépôt de garantie une Franchise égale à un mois de Loyer hors charges et hors taxes sera appliquée.

1.5. Délai de carence

Dans le cadre d'un Locataire en place depuis plus de 6 mois au moment de la souscription, une période de carence de 3 mois est appliquée. Cette période de carence débutera le premier jour du mois suivant la mise en garantie du lot.

Pour un Locataire entrant, le Contrat collectif ne comporte pas de Délai de carence. En revanche une Déchéance de garantie pourra être prononcée si le règlement du Dépôt de garantie et du premier mois de Loyer est impayé par le Locataire.

1.6. Procédure à suivre en cas de Sinistre

Dans le cadre d'un non-paiement total ou partiel des Loyers, charges et taxes comprises et à défaut de Régularisation, la procédure suivante devra être respectée. A défaut, l'Assureur pourra prononcer une Déchéance de garantie. Le Souscripteur doit :

J =	Date d'exigibilité du Loyer telle que prévue au bail
Au plus tard à J + 20 jours	Adresser au Locataire une lettre de relance simple
Au plus tard à J + 35 jours	Adresser au Locataire une lettre recommandée avec accusé de réception le mettant en demeure de régler sous huit jours en rappelant le montant exact des sommes dues, ainsi que la clause résolutoire prévue au bail.
D =	Date de constitution du sinistre
Au plus tard à D + 20 jours	Adresser au gestionnaire de sinistre une déclaration de Sinistre

En cas de paiement intégral de la Dette locative par le Locataire ou sa Caution éventuelle, tout nouvel impayé sera considéré comme un nouveau Sinistre. La procédure énoncée ci-dessous devra donc être respectée. A défaut, une Déchéance de garantie pourra être prononcée par l'Assureur.

En cas de demande expresse du Souscripteur et par dérogation au présent article spécifiquement stipulée au Contrat collectif (Conditions particulières du Souscripteur), le Souscripteur pourra prendre en charge la gestion de la procédure d'envoi du commandement de paiement au Locataire par le biais d'un huissier de justice dûment assermenté. **Dans ce cas le calendrier à suivre en cas de Sinistre sera celui indiqué dans le Contrat collectif (Conditions particulières du Souscripteur).**

1.7. Composition et déclaration du Sinistre

Le dossier complet adressé par l'Assuré ou par le Souscripteur au gestionnaire de Sinistre comprend obligatoirement les informations et pièces justificatives mentionnées ci-dessous de manière cumulative :

- Copie du Certificat d'Adhésion signée,
- La fiche de renseignements signée par chacun des Locataires et de la Caution solidaire éventuelle,
- Pièces justificatives de la qualité du bailleur Assuré (titre de propriété ou dernier avis de taxe foncière),
- Copie du contrat Multirisques habitation du Locataire concernant le Lot immobilier garanti,
- Copie du mandat de gérance du Souscripteur,
- Dossier Locataire complet justifiant de l'éligibilité du Locataire au présent Contrat collectif au moment de l'Adhésion,
- Dernières coordonnées téléphoniques et email connus du Locataire,
- Copie du bail et de ses annexes signés et paraphés par toutes les parties répondant aux dispositions légales en vigueur,
- L'acte de Caution éventuel répondant aux dispositions légales en vigueur,
- Copie des courriers de relance et de mise en demeure avec justificatif d'envoi en LRAR,
- Le ou (les) commandement(s) de payer le cas échéant si spécifiquement stipulé au Contrat collectif (Conditions particulières du Souscripteur) et par dérogation à l'article 1.6 du présent chapitre,
- Décompte détaillé des sommes dues mentionnant notamment le montant des aides au logement versé à l'Assuré ou au Souscripteur en tiers-payant,
- Le relevé d'identité bancaire ou postale (RIB/RIP) de l'Assuré ou du Souscripteur,
- Tous les documents facilitant l'instruction du dossier (correspondances entre les parties, ...),
- En cas de départ du Locataire : un arrêté de compte définitif, nouvelle adresse et coordonnées téléphoniques et email du Locataire si elles sont connues.

Tout nouveau terme impayé doit être déclaré à l'Assureur dans un délai de 30 (trente) jours à compter de son échéance telle qu'indiquée au bail. Au-delà, une Déchéance de garantie peut être prononcée.

Dans les 15 (quinze) jours suivant la date de réception du dossier complet ou de l'actualisation de la Dette locative, l'Assureur devra adresser à l'Assuré ou au Souscripteur un accusé de réception et se prononcer sur l'octroi de la garantie.

Pour les déclarations de Sinistre reçues dans les délais mais toujours incomplètes 15 (quinze) jours après la date limite de déclaration de Sinistre, une Déchéance de garantie pourra être prononcée par l'Assureur.

1.8. Obligations de l'Assureur

La première indemnisation de Loyers sera réalisée au terme du 4ème mois suivant le 1er impayé avec effet rétroactif. Les indemnisations suivantes interviendront tous les 90 (quatre-vingt-dix) jours à compter de la première indemnisation.

Ces règlements interviendront déduction faite des acomptes que le Locataire, les aides au logement, sa Caution solidaire ou tout tiers pourraient avoir versés directement entre les mains de l'Assuré au cours de la période couverte par l'indemnité.

1.9. Obligations de l'Assuré ou du Souscripteur

Tous acomptes versés par le Locataire à l'Assuré ou au Souscripteur, après avoir déclaré le Sinistre, devront être reversés à l'Assureur ou son mandataire dans le mois qui suit leur encaissement, dans la limite des indemnités déjà versées à l'Assuré par l'Assureur ou son mandataire.

En aucun cas, l'Assuré ou le Souscripteur ne pourront se prévaloir d'avoir accordé des délais de règlement au Locataire pour toute raison que ce soit sans l'accord préalable de l'Assureur, en dérogation au calendrier de mise en demeure explicité ci-dessus. **Si l'Assuré ou le Souscripteur décide unilatéralement d'accorder au Locataire un délai de règlement sans mettre en œuvre la procédure de mise en demeure, celui-ci pourra se voir opposer une Déchéance de garantie ou demander le remboursement des sommes versées.**

Afin de ne pas compromettre la procédure de recouvrement et sous peine de Déchéance de garantie, les indemnités versées à l'Assuré ne doivent jamais être portées au crédit du Compte locataire, aucune quittance ne devra donc lui être remise.

2. La garantie des Dégradations immobilières

2.1. Objet de la garantie

L'Assureur garantit à l'Assuré l'indemnisation :

- des dégradations des Lots immobiliers garantis au présent Contrat, causées par le Locataire par un usage anormal du logement et imputable à ce dernier. Ces Dégradations immobilières devront être constatées à son départ par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par huissier
- 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 Loyer, charges et taxes comprises, dans les limites de garanties prévues au contrat
- des frais d'état des lieux de sortie établi par Huissier si l'état des lieux n'a pas pu être établi contradictoirement du fait du Locataire

En cas d'impossibilité de faire établir un état des lieux de sortie contradictoire du fait du Locataire, l'Assuré ou le Souscripteur fera établir dans un délai de quinze jours maximum après la date de récupération légale du bien un constat par huissier

Un Sinistre Dégradations immobilières ayant été constaté après la résiliation de l'Adhésion au Contrat collectif ne sera pas garanti et ce même si un autre Sinistre est en cours pour le même lot immobilier garanti.

2.2. Durée et plafond de la garantie

La garantie Dégradation immobilière est limitée dans son montant à la somme de 10.000 Euros T.T.C. par Sinistre.

2.3. Franchise

A l'occasion de chaque Sinistre et quel qu'en soit le montant, l'Assuré conservera à sa charge une Franchise égale au montant du Dépôt de garantie exigible par le bailleur à l'entrée dans les lieux du Locataire.

Il sera fait exception à cette règle lorsque le Dépôt de garantie aura été retenu au titre :

- des garanties des Loyers impayés et frais de contentieux
- des frais de nettoyage dûment justifiés sur facture d'un tiers
- ou des Loyers, charges ou taxes locatives impayés non pris en charge par le présent Contrat collectif

En l'absence de Dépôt de garantie une Franchise égale à un mois de Loyer hors charges et hors taxes sera appliquée.

2.4. Carence

Pour les Locataires en place, la garantie de Dégradations immobilières est soumise à un Délai de carence de 3 (trois) mois à compter de la date de mise en garantie du lot. Tous les Sinistres survenus pendant le Délai de carence ne seront pas garantis par le présent Contrat collectif.

Par dérogation au présent article, hormis le cas prévu à l'article 2.2.4.1 du chapitre 1, dans le cas de mise en garantie d'un Portefeuille aucun Délai de carence ne sera appliqué sur l'ensemble du Portefeuille mis en garantie.

Cette période de carence débutera le premier jour du mois suivant la mise en garantie du lot.

2.5. Procédure à suivre en cas de Sinistre

Dans le cadre de Dégradations immobilières imputables au Locataire, la procédure suivante devra être respectée. A défaut, l'Assureur pourra prononcer une Déchéance de garantie. Le Souscripteur doit :

EDL =	Date de l'établissement de l'état des lieux de sortie contradictoire ou du constat dressé par l'Huissier
Au plus tard à EDL + 30 jours	Adresser au Locataire une lettre recommandée avec accusé de réception le mettant en demeure de régler le montant des réparations, résultant de devis établis par des entreprises choisies par l'Assuré ou le Souscripteur. Le cas échéant, une copie de la lettre devra également être adressée à la Caution solidaire en recommandé avec accusé de réception.
Au plus tard à EDL + 60 jours	Adresser au gestionnaire de sinistre une déclaration de Sinistre complète

En aucun cas, l'Assuré ou le Souscripteur ne pourront se prévaloir d'avoir accordé des délais de règlement au Locataire pour toute raison que ce soit, en dérogation au calendrier de mise en demeure explicité ci-dessus. **Si l'Assuré ou le Souscripteur décide unilatéralement d'accorder au Locataire un délai de règlement sans mettre en œuvre la procédure de mise en demeure, celui-ci pourra se voir opposer une Déchéance de garantie.**

2.5.1. Composition de la déclaration de Sinistre

Le dossier complet adressé par l'Assuré ou par le Souscripteur au gestionnaire de Sinistre comprend obligatoirement l'ensemble des informations et pièces justificatives mentionnées ci-dessous, de manière cumulative :

- Copie du Certificat d'Adhésion signée,
- Fiche de renseignements signée par chacun des Locataires et de la Caution solidaire éventuelle,
- Pièces justificatives de la qualité du bailleur Assuré (titre de propriété ou dernier avis de taxe foncière),
- Copie du contrat Multirisques habitation du Locataire concernant le Lot immobilier garanti

- Copie du mandat de gérance du Souscripteur,
- Dossier Locataire complet justifiant de l'éligibilité du Locataire au présent Contrat collectif au moment de l'Adhésion,
- Dernières coordonnées téléphoniques et email connus du Locataire,
- Copie du bail et de ses annexes signés et paraphés par toutes les parties répondant aux dispositions légales en vigueur,
- L'acte de Caution éventuel répondant aux dispositions légales en vigueur,
- Copie des courriers de relance et de mise en demeure avec justificatif d'envoi en LRAR,
- Le relevé d'identité bancaire ou postale (RIB/RIP) de l'Assuré ou du Souscripteur,
- Tous les documents facilitant l'instruction du dossier,
- Devis détaillé et chiffré, poste par poste, des réparations,
- Etats des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement, paraphés sur toutes les pages, datés et signés par l'Assuré ou son mandant et par chaque Locataire ou un état des lieux de sortie dressé par huissier,
- Justificatif de la date de construction ou de la dernière réfection du Lot immobilier garanti, afin d'évaluer le taux de vétusté applicable tels que factures de réalisation de travaux avant l'entrée dans les lieux, photos datées au moment de l'état des lieux d'entrée et de manière générale ou tous les documents ou informations utiles à l'instruction du dossier, à défaut un taux de vétusté de 50% sera appliqué.

2.6. Calcul des indemnités

L'Assureur indemniserà l'Assuré dans les conditions et limites mentionnés ci-dessus, déduction faite de tous les acomptes que le Locataire ou la Caution solidaire pourrait verser directement à l'Assuré ou au Souscripteur et du Dépôt de garantie. Un taux de vétusté de 6% par an à compter des derniers travaux réalisés sur le Lot immobilier garantis, avec un maximum de 50%, sera appliqué au montant des Dégradations immobilières.

Aucune vétusté ne sera appliquée pour :

- Les Lots immobiliers garantis construits depuis moins de trois ans à la date de libération par le Locataire, sur production du procès-verbal de réception dudit lot
- Les lots immobiliers garantis ayant fait l'objet d'une remise à neuf depuis moins de trois ans à la date de libération par le Locataire, sur production des factures démontrant la remise à neuf dudit lot

2.7. Obligations de l'Assureur

A compter de la date de réception du dossier complet l'Assureur dispose d'un délai de 15 jours pour adresser à l'Assuré ou au Souscripteur un accusé de réception et se prononcer sur l'octroi de la garantie. L'Assuré ni le Souscripteur ne doivent engager de travaux pendant cette période, sauf à caractère d'urgence, afin qu'un expert puisse être mandaté par l'Assureur le cas échéant.

Une fois l'octroi de la garantie reçue, l'Assuré ou le Souscripteur pourra réaliser les travaux de réfection.

L'indemnité sera versée au plus tard :

- dans les 20 (vingt) jours qui suivent la réception du décompte définitif de la dette

- dans le cas de la désignation d'un expert, dans les 20 (vingt) jours qui suivent la réception du rapport d'expertise

2.8. Exclusions

Sont exclus de la présente garantie :

- Les dommages matériels causés par la transformation des locaux, suite à des travaux autorisés ou non ou effectués par l'Assuré,
- Les dommages normalement couverts par un Contrat "multirisques habitation",
- Les dommages aux biens mobiliers et d'une manière générale tous les éléments d'équipement qui peuvent être enlevés ou démontés sans les détériorer ou sans détériorer leur support. Les dommages causés aux meubles de cuisine, de salle de bains, portes et portes de placards,
- Les dommages causés aux espaces verts, arbres et autres plantations, aux dépendances à l'habitation principale, aux éléments de clôture et de fermeture des terrains privés, aux terrasses, aux piscines, saunas, jacuzzis, aux portes de garage et aux volets,
- Les dommages causés aux biens immobiliers classés,
- Le vol y compris des appareils électriques,
- Le défaut d'entretien ou l'usure normale des biens immobiliers et embellissements,
- Les dommages matériels dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité,
- Le Sinistre antérieur à la prise d'effet des garanties ou postérieur à la résiliation de l'Adhésion au Contrat collectif,
- Les embellissements si les locaux ont été rénovés depuis plus de neuf ans. Cette durée étant appréciée à la libération effective des locaux,
- Les frais de nettoyage et d'entretien au-delà du montant du Dépôt de garantie,
- Les frais de remplacement de serrure ainsi que ceux relatifs à l'utilisation des services d'un serrurier, à l'exception de ceux consécutifs à l'exécution d'une décision judiciaire, ou d'un commandement d'Huissier de Justice,
- les dommages dont la cause ne peut être attribuée au Locataire,
- le changement de serrure lié à la non restitution des clés par le Locataire.

Chapitre III – La vie du Contrat

1. Prise d'effet et durée

L'adhésion prend effet à la date indiquée au Certificat d'Adhésion sous réserve du paiement de la Cotisation. Cette date ne peut jamais être antérieure à la date de réception de la demande d'adhésion par le Souscripteur dans son Espace de gestion.

Il est précisé qu'en cas de survenance d'un Sinistre avant la date de mise en garantie, le Sinistre ne sera pas garanti.

La date d'échéance annuelle de l'adhésion est identique à celle du Contrat collectif contracté par le Souscripteur. Elle est indiquée au Certificat d'adhésion.

A l'échéance annuelle, l'adhésion est reconduite tacitement d'année en année, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, notifiée par lettre recommandée au moins deux mois avant la fin de chaque période annuelle.

Le délai de préavis de la dénonciation court à partir de la date figurant sur le cachet de la Poste (article L.113-12 du Code des Assurances).

En cas de résiliation du Contrat collectif, les garanties souscrites par l'Assuré par le biais du Souscripteur cessent à la date d'échéance du Contrat collectif et de l'Adhésion sauf pour les Sinistres en cours. Le Souscripteur est tenu d'informer le ou les Assurés de toutes modifications, suspensions ou résiliations du Contrat collectif.

Dans le cadre d'une commercialisation à distance, l'Assuré ou le Souscripteur peuvent renoncer au présent Contrat collectif pendant un délai de quatorze jours calendaires révolus à compter du moment où il est informé que le Contrat collectif ou l'Adhésion est conclu et ainsi être remboursé intégralement. Cette renonciation doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception envoyé à son Courtier/Agent d'assurance, rédigée selon le modèle suivant : « Messieurs, je soussigné (nom), demeurant à (adresse), conformément à l'article L 112-2-1 du Code des Assurances, j'ai l'honneur de vous informer que je renonce à la l'Adhésion au Contrat collectif du xx/xx/xxxx (date d'effet) et vous prie de bien vouloir me rembourser la Cotisation versée au titre de l'Adhésion. Date et signature ».

2. La déclaration du risque

2.1. A l'Adhésion du Contrat collectif

Avant d'adhérer au Contrat collectif l'Assuré et le Souscripteur doivent contrôler que le montant du Loyer, provisions pour charges et taxes comprises, ne dépasse pas 37% (trente-sept pour cent) des Revenus nets mensuels du Locataire entrant ou de la Caution solidaire éventuelle et qu'il se trouve dans une situation professionnelle ou financière stable tel que défini ci-dessus. A cette fin l'Assuré ou le Souscripteur doit obtenir du Locataire ou de la Caution solidaire éventuelle les pièces justificatives de ses ressources.

Ces pièces seront présentées à l'Assureur lors de la déclaration de Sinistre. Elles sont conservées par l'Assuré ou par le Souscripteur qui les produira à première demande de l'Assureur. **Si l'Assuré ou le Souscripteur ne produit pas l'ensemble des pièces obligatoires constitutives du Dossier Locataire, l'Assureur peut prononcer une Déchéance de garantie.**

Le Souscripteur s'engage à communiquer à l'Assuré un exemplaire des documents contractuels (Conditions Générales valant notice d'information, Certificat d'Adhésion).

2.2. En cours de Contrat

La garantie porte sur un logement déterminé et un Locataire désigné. En cas de changement de Locataire, l'Assuré ou le Souscripteur doit résilier l'adhésion. S'il souhaite à nouveau mettre en garantie ce Lot immobilier, il devra, une fois le nouveau bail signé, reconstituer un nouveau Dossier locataire complet et à jour à la nouvelle date d'Adhésion et effectuer une nouvelle demande d'Adhésion.

L'Assuré et le Souscripteur s'engagent à informer l'Assureur à chaque modification du montant du Loyer ou provisions pour charges. La Cotisation d'assurance ne fait pas l'objet d'une indexation.

Le Souscripteur s'engage à informer l'Assuré concernant toutes les modifications des conditions de garanties, de tarif ou de cessation de garantie suite à la résiliation du Contrat collectif et ce dans les délai prévus par la législation en vigueur.

2.3. Sanctions

Toute réticence ou déclaration intentionnellement fautive dans les déclarations du risque, afférentes à la modification des Loyers, provisions pour charges et taxes locatives, en ce

compris lorsqu'elles sont de nature à aggraver le risque, entraîne la nullité de l'Adhésion au présent Contrat collectif (Article L 113-8 du Code des Assurances).

Toute omission ou déclaration inexacte non intentionnelle par l'Assuré ou par le Souscripteur dans les déclarations du risque, afférentes à la modification des Loyers, provisions pour charges et taxes locatives, en ce compris lorsqu'elles sont de nature à aggraver le risque, entraîne une réduction des sommes déboursées en proportion des Cotisations payées par rapport à celles qui auraient été dues si le risque avait été exactement déclaré (article L 113-9 du Code des Assurances).

2.4. Déclaration des autres Contrats

En cas de dol ou fraude, l'Assureur appliquera les sanctions prévues à l'article L121-3 du Code des Assurances. A défaut de dol ou fraude, il appliquera le régime prévu par l'article les articles L 113-8 et L 113-9 du code des Assurances.

Si les risques garantis par le présent contrat sont ou viennent à être couverts par un autre Contrat d'assurance, l'Assuré et le Souscripteur doivent le déclarer à l'Assureur, sous peine, s'il y a lieu des sanctions prévues aux articles L.121-3 et L.121-4 du Code des Assurances.

3. Cotisation

3.1. Calcul de la Cotisation

Le mode de calcul de la Cotisation et frais accessoires sont fixés au Contrat collectif suivant un pourcentage du montant total des Loyers annuels, provisions pour charges et taxes locatives incluses.

A chaque renouvellement de l'Adhésion et du Contrat collectif la cotisation pourra être ajustée en fonction de l'application d'un taux majoré en raison d'une forte sinistralité.

3.2. Paiement des Cotisations

La Cotisation et les frais accessoires dont le montant est stipulé au Certificat d'adhésion ainsi que les impôts et taxes sur les Contrats d'assurance sont payables mensuellement à terme échu accompagné du bordereau de règlement. Les dates de paiement sont celles indiquées au Certificat d'adhésion..

Les conditions du règlement de la Cotisation ainsi que les suites du non-paiement sont régies par l'article L.113-3 du Code des Assurances.

A défaut de paiement d'une Cotisation ou d'une fraction de Cotisation dans les 10 (dix) jours de l'émission de son bordereau, l'Assureur indépendamment de son droit de poursuivre l'exécution de l'adhésion en justice, peut, par lettre recommandée adressée à l'Assuré ou au Souscripteur, suspendre la garantie. La suspension devient effective 30 (trente) jours après l'envoi de cette lettre.

Cette lettre recommandée indiquera qu'elle est envoyée à titre de mise en demeure. Elle rappellera le montant et la date d'échéance de la prime et reproduira l'article L.113-3 du Code des Assurances.

L'Assureur a le droit de résilier l'adhésion 10 (dix) jours après l'expiration du délai de 30 (trente) jours visé ci-dessus. Si au cours de ce délai de trente jours ou après l'expiration de ce délai et sous condition que l'Assureur accepte de renoncer au bénéfice de la résiliation intervenue, l'Assuré entend régulariser sa situation, il devra, outre le montant des quittances échues, acquitter les frais d'avis et de poursuites et de recouvrement s'il y a lieu et l'adhésion ne reprendra ses effets que le lendemain à midi du paiement des sommes dues.

4. Résiliation du Contrat collectif

Un Contrat collectif peut être résilié annuellement par l'Assureur ou le Souscripteur au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception envoyée au moins trois mois avant la date d'échéance. Dans ce dernier cas, l'Adhésion cesse à l'échéance annuelle qui suit celle de la date de résiliation du Contrat collectif d'assurance.

L'Assuré est informé de cette résiliation par écrit par le Souscripteur au plus tard 2 mois avant l'échéance annuelle de son Adhésion.

5. Résiliation de l'Adhésion :

L'Adhésion peut être résiliée annuellement par l'Assureur, le Souscripteur ou l'Adhérent au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception envoyée au moins deux mois avant la date d'échéance.

Par ailleurs, une Adhésion peut être résiliée à tout moment dans les cas suivants :

5.1. Par l'Assuré, le Souscripteur ou l'Assureur

En cas de changement de domicile, changement de situation matrimoniale ou de régime matrimonial, changement de profession, retraite professionnelle ou cessation définitive d'activité professionnelle lorsque le contrat a pour objet la garantie de risques en relation directe avec la situation antérieure et qui ne se retrouvent pas dans la situation nouvelle. La résiliation du contrat ne peut intervenir que dans les trois mois suivant la date de l'événement. Elle prend effet un mois après que l'autre partie au Contrat collectif en a reçu notification (article L. 113-16 du Code des Assurances).

5.2. Par l'Assureur :

- En cas de non-paiement des primes ou d'une fraction de prime ainsi que, éventuellement, des frais de poursuite et de recouvrement (article L.113-3 du Code des Assurances),
- En cas d'aggravation du risque (article L.113-4 du Code des Assurances),
- Après Sinistre, l'Assuré et le Souscripteur ayant alors le droit de résilier les autres Contrats souscrits auprès de l'Assureur dans le délai d'un mois à compter de la notification de cette résiliation (article R.113-10 du Code des Assurances),
- En cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque (article L.113-9 du Code des Assurances),
- En cas de décès de l'Assuré ou d'aliénation de la chose assurée (article L121-10 du Code des Assurances).

5.3. Par le Souscripteur ou l'Assuré :

- En cas de résiliation par l'Assureur d'un autre contrat après Sinistre,
- En cas de vente du bien assuré,
- En cas de retrait par l'Assuré du mandat de gestion confié initialement au Souscripteur,
- En cas de majoration du taux de Cotisation : si l'Assureur vient à majorer le taux de Cotisation applicable aux risques garantis par le contrat, l'Assuré ou le Souscripteur aura alors le droit de résilier le contrat dans les trente jours ouvrables suivant celui où il a eu connaissance de la majoration. Cette résiliation prendra effet un mois après l'expédition de la lettre recommandée ou après déclaration faite contre récépissé,
- En cas de diminution du Risque dans l'hypothèse où l'Assureur ne consent pas à la réduction de la Cotisation (article L. 113-4 du Code des Assurances),
- En cas de transfert de Portefeuille par l'Assureur (article L. 324-1 du Code des Assurances).

5.4. Par les personnes autorisées

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

5.5. De plein droit

- En cas de destruction ou disparition du bien désigné aux Conditions particulières (article L.121-9 du Code des assurances)

- En cas de réquisition du bien dans les cas et conditions prévus par la législation en vigueur (article L.160-6 du Code des assurances)

- En cas de changement de Locataire

Dans tous les cas de résiliation, au cours d'une période d'assurance, la portion de Cotisation afférente à la fraction de cette période postérieure à la résiliation n'est pas acquise à l'Assureur. Elle doit être remboursée à l'Assuré si elle a été perçue d'avance.

Lorsque l'Assuré ou le Souscripteur ont la faculté de résilier, ils doivent le faire à leur choix, soit par lettre recommandée, avec accusé de réception, soit par acte extrajudiciaire. La résiliation de l'Assureur doit être notifiée par lettre recommandée adressée au Souscripteur ou à l'Assuré à sa dernière adresse connue.

6. Subrogation

L'Assureur est subrogé dans les termes de l'article L.121-12 du Code des Assurances, jusqu'à concurrence des indemnités payées par lui, au titre de la garantie, dans les droits et actions de l'Assuré et dans ceux du Souscripteur, contre le ou les locataires défaillants.

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

L'Assuré et le Souscripteur s'engagent à permettre à l'Assureur d'exercer utilement le recours pour les sommes qu'il aura réglées et notamment en lui transmettant immédiatement toute correspondance, exploits d'huissier et en déférant à toute convocation d'avocat, d'expert ou en vue d'une comparution personnelle devant le Tribunal.

Si par leur négligence ou leur manque de coopération, l'Assuré ou le Souscripteur ne permettaient pas à l'Assureur d'exercer son recours contre le locataire défaillant, l'Assuré et le Souscripteur seraient tenus de restituer l'intégralité des sommes perçues à titre d'indemnité.

De même, l'Assuré et le Souscripteur ne pourront s'opposer, en cas de non-paiement des loyers, provisions pour charges et taxes locatives par le locataire, à ce que l'Assureur poursuive la résiliation du bail, même en cas de paiement partiel en cours de procédure.

A défaut, la garantie ne serait pas acquise en cas de nouvel incident de paiement des loyers, provisions pour charges et taxes locatives, du fait du même locataire.

7. Informatique et libertés

Conformément à la loi 78-17 « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifié, les personnes concernées par ce Contrat collectif peuvent demander communication ou rectification de toute information les concernant qui figurerait sur tout fichier à l'usage de la Société, de ses mandataires, des réassureurs ou organismes professionnels. Le traitement de ces informations ne sera utilisé que pour des nécessités de gestion des Contrats collectifs et commerciales.

Le droit d'accès et de rectification peut être exercé par courrier à l'adresse suivante : Interassurances, 46 – 48 rue René Clair, 75899 PARIS cedex 18.

L'Assureur garantit la confidentialité des données, opérations, informations recueillies dans le cadre du présent Contrat.

8. Réclamations

En cas de contestation concernant la délivrance d'un conseil ou d'une information relatifs au présent Contrat, l'Assuré doit s'adresser à son interlocuteur habituel. En cas de différend relatif au Contrat, l'Assuré et le Souscripteur peuvent adresser une réclamation écrite à leur Courtier / Agent d'assurance dont les coordonnées figurent au Certificat d'adhésion et aux Conditions particulières.

Un accusé-réception sera adressé à l'Assuré ou au Souscripteur dans un délai de dix jours ouvrables à compter de la réception de la réclamation. Le service concerné s'engage à répondre à la réclamation dans le délai de 2 mois suivant la date de réception de la réclamation. Enfin, si un désaccord subsistait, l'Assuré et le Souscripteur auront la faculté de faire appel, avant tout recours judiciaire, et ceci sans préjudice d'exercer postérieurement des autres voies d'actions légales, au Médiateur de la FFSA, BP 290, 75425 PARIS Cedex 09.

En cas de litige les juridictions compétentes sont les juridictions françaises.

9. Autorité chargées du contrôle de l'Assureur

L'organisme chargé du contrôle de Fidelidade- Companhia de Seguros S.A. est l'Instituto de Seguros de Portugal, Avenida da República, 76, 1600-205 Lisboa Portugal.

10. Prescription

Toute action dérivant du présent Contrat d'assurance se prescrit par deux ans à compter de l'événement qui lui donne naissance, conformément aux dispositions des articles L.114-1 et L.114-2 du Code des Assurances.

Selon l'article L. 114-1 du Code des Assurances.

« Toutes actions dérivant d'un Contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance. Toutefois, ce délai ne court :

1° En cas, de réticence, omission, déclaration fausse ou inexacte sur le risque couru, que du jour où l'Assureur en a eu connaissance ;

2° En cas de Sinistre, que du jour où les intéressés en ont eu connaissance, s'ils prouvent qu'ils l'ont ignoré jusque-là.

Quand l'action de l'Assuré contre l'Assureur a pour cause le recours d'un tiers, le délai de la prescription ne court que du jour où ce tiers a exercé une action en justice contre l'Assuré ou a été indemnisé par ce dernier.

(L. n° 89-1014 du 31 déc. 1989) « La prescription est portée à dix ans dans les Contrats d'assurance sur la vie lorsque le bénéficiaire est une personne distincte du Souscripteur et, dans les Contrats d'assurance contre les accidents atteignant les personnes, lorsque les bénéficiaires sont les ayants droit de l'Assuré décédé. »

Selon l'article L. 114-2 du Code des Assurances. « La prescription » est interrompue par une des causes ordinaires d'interruption de la prescription et par la désignation d'experts à la suite d'un Sinistre. L'interruption de la prescription de l'action peut, en outre, résulter de l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée par l'Assureur à l'Assuré en ce qui concerne l'action en paiement de la prime et par l'Assuré à l'Assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité. »

Les causes ordinaires d'interruption de la prescription prévues par le Code civil sont :

-la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait (article 2240 du code civil)

-la demande en justice (articles 2241 à 2443 du code civil)

-un acte d'exécution forcée (articles 2244 à 2246 du code civil)