



Assurance loyers impayés

CONDITIONS GÉNÉRALES

galian  smabtp

CONDITIONS GENERALES ASSURANCE LOYERS IMPAYES

Le présent Contrat est régi par le Code des assurances et est constitué par :

- Les présentes Conditions Générales et ses annexes,
- Les Conditions Particulières et ses annexes et/ou intercalaires, si mention y est faite. Les garanties accordées par l'Assureur figurent aux Conditions Particulières.

Tout avenant au Contrat sera soumis aux mêmes dispositions.

Sommaire

LEXIQUE.....	2	4.6 Etendue de la garantie.....	19
LES GARANTIES ESSENTIELLES.....	6	4.7 Gestion du sinistre Squat.....	19
ARTICLE I Garantie « Loyer, charges et taxes impayés ».....	6	4.8 Exclusions spécifiques à la garantie.....	20
1.1 Objet de la garantie.....	6	ARTICLE V Garantie « Vacance locative ».....	21
1.2 Mise en œuvre de la garantie.....	6	5.1 Objet de la garantie.....	21
1.3 Début de la garantie.....	6	5.2 Mise en œuvre de la garantie.....	21
1.4 Fin de la garantie.....	6	5.3 Montant de la garantie.....	21
1.5 Limitation de la garantie.....	7	5.4 Obligation du souscripteur.....	21
1.6 Exclusions spécifiques à la garantie.....	7	5.5 Fin de la garantie.....	21
1.7 Obligation du souscripteur.....	7	5.6 Gestion du sinistre « Vacance locative ».....	22
1.8 Constitution du dossier du locataire.....	7	5.7 Exclusions spécifique à la garantie.....	22
1.9 Gestion du sinistre loyers impayés.....	9	ARTICLE VI Exclusions générales.....	23
ARTICLE II Garantie « Détériorations immobilières »II	11	ARTICLE VII Vie du contrat.....	24
2.1 Objet de la garantie.....	11	7.1 Date d'effet et durée du contrat.....	24
2.2 Mise en œuvre de la garantie.....	11	7.2 Obligations du souscripteur.....	24
2.3 Plafond de garantie.....	11	7.3 Résiliation.....	24
2.4 Gestion du sinistre détériorations immobilières.....	11	7.4 Les déclarations incombant au souscripteur	26
2.5 Exclusions spécifiques à la garantie.....	13	7.5 La territorialité.....	27
ARTICLE III Garantie « Protection juridique ».....	14	7.6 La mobilisation d'autres assurances.....	27
3.1 Lexique s'appliquant à la garantie.....	14	7.7 La subrogation.....	27
3.2 Objet de la garantie.....	14	7.8 La déchéance.....	27
3.3 Prestation liées à la garantie.....	14	7.9 La prescription.....	28
3.4 Exclusions spécifiques à la garantie.....	15	ARTICLE VIII La cotisation.....	30
3.5 Etendue de la garantie.....	15	8.1 La cotisation et son paiement.....	30
3.6 Montants des plafonds de prise en charge et modalités de paiement.....	16	8.2 En cas de non-paiement de la cotisation...30	
3.7 Formalités à accomplir pour la mise en jeu de la garantie.....	17	8.3 Modification de la cotisation.....	30
3.8 Libre choix de l'avocat.....	18	ARTICLE IX Informations diverses.....	31
3.9 Arbitrage.....	18	9.1 Le traitement des données à caractère personnel.....	31
ARTICLE IV Garantie « Squat ».....	19	9.2 Le traitement des réclamations.....	33
4.1 Objet de la garantie.....	19	ARTICLE X Tableau des garanties.....	35
4.2 Territorialité de la garantie.....	19	ANNEXE 1 – REVENUS PRIS EN COMPTE DANS LE CALCUL DE LA SOLVABILITE DU LOCATAIRE.....	36
4.3 Début de la garantie.....	19	ANNEXE 2 – JUSTIFICATIFS EXIGES POUR LE CALCUL DE LA SOLVABILITE DU LOCATAIRE.....	39
4.4 Fin de la garantie.....	19		
4.5 Limitation de la garantie.....	19		

LEXIQUE

Agrément

Accord délivré par l'Assureur via l'espace client : <https://monespace.galian-smabtp.fr>, établissant la solvabilité du Locataire selon les critères prévus au Contrat.

Assuré

Personne physique ou morale, propriétaire d'un logement, ayant donné un mandat de gestion au Souscripteur, et qui adhère au Contrat par la signature d'une demande d'assurance.

Assureur(s)

Pour les garanties Loyers Impayés, Détériorations Immobilières, Squat & Vacance Locative :

GALIAN-SMABTP dont le siège social est situé au 89, rue La Boétie 75008 PARIS

Adresse postale : GALIAN-SMABTP – Société Anonyme au capital de 87.976.100,52 euros – RCS Paris 423 703 032
Adresse du siège social : 89, rue La Boétie 75008 Paris
Site web : www.galian-smabtp.fr – Entreprise régie par le code des Assurances.

Site web : www.galian-smabtp.fr – Entreprise régie par le code des Assurances

Pour la garantie Protection Juridique :

Société Française de Protection Juridique – SFPJ dont le siège social est situé au 8-10, rue d'Astorg 75008 PARIS – Société Anonyme au capital de 2 216 500 € immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 321 776 775 – Entreprise régie par le Code des assurances et soumise au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR – 4, place Budapest CS 92459 – 75436 PARIS Cedex 09).

Distributeur protection juridique :

GALIAN-SMABTP, Société Anonyme au capital de 87.976.100,52 euros – RCS Paris 423 703 032

Adresse du siège social : 89, rue La Boétie 75008 Paris

Site web : www.galian-smabtp.fr – Entreprise régie par le code des Assurances

Bail

Contrat de louage régissant les rapports entre le Propriétaire-Bailleur et le Locataire. Le bail doit prévoir une Clause Résolutoire et respecter la législation en vigueur. En cas de Colocation, le bail doit également comporter une clause de solidarité permettant le renoncement aux bénéfices de discussion et de division prévus par les articles 1313 et suivants du Code civil.

Demande d'assurance

Document contractuel liant l'Assuré et l'Assureur. Il précise l'objet et les conditions du risque ainsi que les plafonds des garanties.

Caution

Acte permettant à une ou plusieurs personne(s) physique(s) ou morale(s), de s'engager à garantir le paiement des loyers, charges et taxes comprises, des réparations et dégradations locatives en cas de non-exécution des obligations par le Locataire. L'acte doit comporter une clause de solidarité. Le recours à un acte de cautionnement, dans le cadre d'un contrat garantie loyers impayés, n'est possible que lorsque le Locataire est un étudiant ou un apprenti au moment de la conclusion du Bail et ce, conformément à l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Clause résolutoire

Clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de Bail en cas de manquement par le Locataire à une de ses obligations contractuelles.

Colocation

Bail signé par plusieurs locataires. Dans ce cas, le Bail doit comporter une clause de solidarité entre colocataires permettant le renoncement aux bénéfices de discussion et de division prévus par les articles 1313 et suivants du Code civil.

Contrat

Présent contrat d'assurance collectif à adhésion individuelle facultative exclusivement destiné à l'administrateur de biens, titulaire d'une carte professionnelle de gestion immobilière, qui le souscrit pour le compte de Propriétaires-Bailleurs, lui ayant donné mandat pour gérer le Logement et ayant adhéré au contrat par la signature d'une demande d'assurance. Les mandants adhèrent aux garanties mentionnées aux Conditions Générales du contrat, souscrit par le mandataire.

Cotisation ou prime

Montant versé par le Souscripteur pour le compte de l'Assuré en contrepartie des garanties apportées par l'Assureur.

Date d'exigibilité du loyer

Date convenue entre le Propriétaire-Bailleur et le Locataire figurant dans le Bail, pour le paiement du Loyer.

Date de prise d'effet de l'adhésion

Au lendemain de la signature du Bulletin Individuel d'Adhésion par le Propriétaire-Bailleur, sous réserve du bon règlement de la Cotisation et de la mention du Lot assuré sur les Bordereaux de prime mensuels.

Déchéance

Perte pour l'Assuré de ses droits aux garanties du Contrat.

Départ prématuré

Non-respect du délai de préavis légal ou contractuel par le Locataire lors de son départ.

Dépôt de garantie

Somme, fixée et prévue au Bail, versée par le Locataire au propriétaire ou son mandataire, à la signature du Bail afin de garantir la bonne exécution de ses obligations contractuelles. Le montant du dépôt de garantie ne doit pas être inférieur à un (1) mois de loyer et doit remplir les conditions légales en vigueur au moment de la conclusion du bail.

Dette locative

Loyer(s), charges & taxes (ou indemnité(s) d'occupation) dus au titre du contrat de Bail par le Locataire, restant impayé(s).

Epidémie

Apparition et propagation d'une maladie infectieuse contagieuse ou non avec un nombre anormalement élevé de cas regroupés dans un pays, une région, une ville, une collectivité ou une entreprise.

Par maladie infectieuse, on entend une affection contagieuse résultant d'un organisme vivant ou non tels que virus, bactérie, parasite, champignon ou prion, transmis ou propagé directement ou indirectement par des individus, plantes, animaux, voie aérienne, eau, ou par des hôtes ou vecteurs inanimés.

Franchise

Part indemnisable du Sinistre restant à la charge de l'Assuré.

Incident de paiement

Non-paiement partiel ou intégral du Loyer par le Locataire à la Date de son Exigibilité prévue au Bail et non régularisé dans le mois en cours.

Indemnité d'occupation

Indemnité contractuelle ou fixée par décision de Justice en compensation des loyers après la résiliation du Bail.

Litige ou différend

Conflit opposant l'Assuré et/ou le Souscripteur au Locataire, trouvant son origine dans l'exécution du Bail.

Locataire

Personne physique ou morale, signataire du Bail et redevable du paiement du Loyer pour la jouissance du Lot. Le Locataire est un tiers au Contrat.

Le squat

Désigne l'occupation d'un bien sans l'accord du titulaire légal de ce bien. L'introduction dans le bien s'effectue à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes.

Le squatteur

Désigne la personne qui s'est introduit et réside illégalement dans un bien vacant.

Locataire en place

Personne physique ou morale, titulaire du Bail dont la date d'effet est antérieure à la mise en garantie du lot.

Locataire entrant

Personne physique ou morale, titulaire du Bail dont la date d'effet est concomitante à la mise en garantie du Lot.

Location saisonnière ou temporaire

Contrat de location se caractérisant par une courte durée et non-renouvelable et qui ne constitue pas la résidence principale du Locataire.

Logement ou lot(s)

Local à usage d'habitation principale ou secondaire, vide ou meublé et ses accessoires (garages privés, places de stationnement, caves et locaux rattachés au contrat de Bail), local à usage mixte (professionnel et d'habitation) ou professionnel à l'exclusion des baux commerciaux et des locations saisonnières ou temporaires.

Loyer

Montant mensuel fixé par le contrat de Bail dû par le Locataire comprenant le loyer principal, les charges, les taxes et les sommes récupérables par le Propriétaire-Bailleur.

Lot précédemment assuré

Lot ayant bénéficié d'une assurance « loyers-impayés » auprès d'un autre assureur jusqu'au mois précédant la date de la prise d'effet de l'adhésion au Contrat. Le Souscripteur doit justifier de cette précédente assurance à l'Assureur.

Mandat d'action en justice

Document par lequel l'assuré autorise l'Assureur à agir en Justice, en son nom, afin d'obtenir la résiliation du Bail, l'expulsion du Locataire et le recouvrement des sommes dues par ce dernier.

Pandémie

Épidémie étendue à la population d'un continent, voire au monde entier.

Pénalité

Réduction d'indemnisation correspondant au nombre de jours de retard suite au non-respect des délais prévus au Contrat, dans le cadre de la déclaration d'un sinistre loyers impayés (article 1.2).

Période de carence

Période pendant laquelle la garantie n'est pas acquise dans le cadre de l'article 1.8.2 du Contrat.

Période d'indemnisation

Période comprise entre le Premier Impayé de Loyer et la Reprise Effective du Logement ou le remboursement de l'intégralité de la Dette Locative en principal. Cette période n'est pas modifiée par la résiliation ou la suspension du Contrat survenant postérieurement au Sinistre.

Plafond global des garanties

Limite des indemnités cumulées et réglées au titre d'un Sinistre, dont le montant est précisé aux Conditions Particulières du Contrat et sur le Bulletin Individuel d'Adhésion.

Premier incident de paiement

Échéance de Loyer qui n'est pas intégralement payée par le Locataire le jour de son exigibilité selon les termes prévus au Bail et constituant la dette la plus ancienne.

Propriétaire(s) bailleur(s)

Une ou plusieurs personne(s) physique(s) ou morale(s), titulaire(s) d'un droit de propriété ou d'usufruit, proposant son (leur) Logement à la location en vertu d'un contrat de Bail.

Quittance subrogative

Document par lequel le Souscripteur reconnaît avoir encaissé des fonds pour le compte de l'Assuré, de la part de l'Assureur dans le cadre d'un Sinistre. L'Assureur demeure subrogé dans les droits et actions de l'Assuré à hauteur des sommes indemnisées.

Quittancement

Appel d'une période de loyer, charges & taxes ou Indemnité d'Occupation.

Régularisation de charges et taxes

Somme due par le Locataire correspondant à la différence entre le montant réel des charges et taxes récupérables sur une année auprès du Locataire et le montant des provisions pour charges réglées par ce dernier sur la même année.

Reprise effective du logement

Reprise du Logement, objet du sinistre, par le Souscripteur, l'Assuré ou par le ministère d'un commissaire de Justice.

Revenu net annuel

Cumul des ressources nettes annuelles dont disposent le(s) titulaire(s) du Bail au sens du Code général des impôts ainsi que les allocations diverses et pensions reçues, imposables ou non.

Sanitaires

Installations destinées à l'approvisionnement et à l'évacuation de l'eau dans le Logement.

Sinistre

Événement survenant durant la période de validité de l'adhésion au Contrat (hors éventuelle Période de Carence appliquée) et pouvant mobiliser les garanties souscrites. Tous les sinistres successifs concernant un même Lot, un même Locataire et une même garantie constituent un seul sinistre, même s'ils font l'objet de différentes déclarations. Seront notamment considérés comme un seul sinistre pour l'appréciation du plafond de garantie, les sinistres mettant en jeu plusieurs fois la même garantie.

Souscripteur

L'administrateur de biens qui souscrit le Contrat pour le compte d'un Propriétaire-Bailleur dont il a reçu un mandat de gestion pour un ou plusieurs Lot(s) et pour gérer l'encaissement des éventuelles indemnités versées par l'Assureur. Il doit être titulaire de la carte professionnelle de gestion immobilière.

Trop perçu

Somme indemnisée par l'Assureur au Souscripteur ayant fait l'objet d'un règlement par le Locataire ou indûment perçue par le souscripteur.

Vétusté

Dépréciation des biens dont est constitué le Logement résultant du temps ou de leur usage normal au jour du Sinistre.

LES GARANTIES ESSENTIELLES

ARTICLE I

Garantie « Loyer, charges et taxes impayés »

1.1 Objet de la garantie

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des loyers, charges & taxes (ou indemnités d'occupation) dus par le Locataire au titre d'un contrat de Bail.

L'indemnisation est calculée dans la limite du montant du Loyer mensuel ayant servi de base de calcul lors de l'émission de la Cotisation.

L'Assureur prend également en charge les frais de contentieux dans le cadre d'un Sinistre garanti.

Il s'agit des frais nécessaires pour obtenir une décision de Justice et l'exécuter (commandement de payer, frais et honoraires d'avocat et de commissaire de Justice) ainsi que ceux liés à l'expulsion du Locataire (réquisition de la force publique, frais de serrurier, remplacement de la serrure sans que les frais ne puissent excéder la valeur de remplacement à l'identique, frais de garde-meubles, frais de déménagement, sécurisation du local) sous réserve de l'accord préalable de l'Assureur.

La garantie loyers, charges et taxes impayés s'applique également dans les cas suivants :

- En cas de Départ Prématuroé du Locataire : l'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement de la part du préavis légal non effectué et non réglé par le Locataire.

SI L'ASSURÉ A AUTORISÉ LE LOCATAIRE À NE PAS RESPECTER LE DÉLAI DE PRÉAVIS, UNE DÉCHÉANCE LUI SERA OPPOSÉE.

- En cas de décès du Locataire : l'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des pertes pécuniaires supportées dans la limite de trois (3) mois de loyers, charges & taxes à compter de la date du décès.

LES LOTS POUR LESQUELS L'ASSURÉ A DONNÉ CONGÉ NE PEUVENT PAS BÉNÉFICIER DE LA GARANTIE EN CAS DÉPART PRÉMATURÉ OU DE DÉCÈS DU LOCATAIRE.

Dans tous les cas, la garantie prend fin à la date d'effet d'un nouveau Bail.

1.2 Mise en œuvre de la garantie

La garantie est acquise pour les sinistres nés postérieurement à la Date de la Prise d'Effet de l'Adhésion au Contrat (ou après la Période de Carence appliquée) et antérieurement à sa résiliation.

Les Lots dont le montant du Loyer excède 3 000 € à la Date de Prise d'Effet de l'Adhésion doivent impérativement faire l'objet d'un Agrément par l'Assureur.

1.3 Début de la garantie

L'Assureur garantit le remboursement du Loyer dès le Premier Impayé né durant la période susvisée à l'article 1.2.

1.4 Fin de la garantie

La garantie prend fin automatiquement dans l'un des cas suivants :

- Dès lors que le Sinistre atteint le plafond de garantie mentionné aux Conditions Particulières,
- À la date de Reprise Effective du Logement,
- Dès lors que l'Assuré résilie le mandat de gestion initialement donné au Souscripteur,
- Dès lors que la Dette Locative, en principal, a été intégralement remboursée par le Locataire,
- Dès lors que l'Assuré ou le Souscripteur refuse d'engager la procédure à l'encontre du Locataire et de mettre en œuvre la Clause Résolutoire prévue au contrat de Bail.

1.5 Limitation de la garantie

L'indemnité versée par l'Assureur, par Sinistre, est limitée au montant de 100 000 €, tel que fixé aux Conditions Particulières du Contrat.

L'application d'une éventuelle franchise doit également être prévue aux Conditions Particulières.

Le remboursement des indemnités mensuelles d'occupation est calculé sur la base du montant du dernier Loyer appelé ou fixé par une ordonnance rendue par le juge.

1.6 Exclusions spécifiques à la garantie

OUTRE LES EXCLUSIONS GÉNÉRALES ÉNUMÉRÉES à l'article VI, LE CONTRAT NE GARANTIT PAS :

- LE NON-PAIEMENT DES SOMMES DUES PAR LE LOCATAIRE LORSQUE LE MONTANT DU LOYER (CHARGES & TAXES INCLUSES) EXCÈDE 4 500 € A LA DATE DE PRISE D'EFFET DE L'ADHÉSION AU CONTRAT SAUF EN CAS D'ACCORD DÉROGATOIRE DÉLIVRÉ PAR L'ASSUREUR ET MENTIONNÉ AUX CONDITIONS PARTICULIÈRES,
- LES FRAIS DE GESTION DES IMPAYÉS ET NOTAMMENT LES FRAIS DE RELANCES ET DE COURRIER RECOMMANDÉ,
- LE DÉPÔT DE GARANTIE,
- LES CLAUSES PÉNALES APPELÉES EN SUS DU LOYER (CHARGES & TAXES COMPRISES),
- LES FRAIS D'AGENCE ET HONORAIRES DE LOCATION,
- LE NON-PAIEMENT DES LOYERS (CHARGES & TAXES INCLUSES), PENDANT LA PÉRIODE DE VALIDITÉ DU PRÉSENT CONTRAT, PAR UN LOCATAIRE QUI AURAIT UN INCIDENT DE PAIEMENT À LA DATE DE PRISE D'EFFET DE L'ADHÉSION SAUF DISPOSITION CONTRACTUELLE CONTRAIRE,
- LE NON-PAIEMENT DES LOYERS (CHARGES & TAXES INCLUSES) EN CAS DE GRÈVE GÉNÉRALISÉE SUR UNE COMMUNE, UN DÉPARTEMENT, OU LA TOTALITÉ DU TERRITOIRE NATIONAL PAR DÉCISION D'UNE ORGANISATION REPRÉSENTATIVE ET RECONNUE DE LOCATAIRES,
- LE NON-PAIEMENT DES LOYERS (CHARGES & TAXES INCLUSES) PAR LE LOCATAIRE CAUSÉE PAR LA PERTE D'EMPLOI ET/OU LA BAISSSE DE REVENUS CONSÉCUTIVE(S) À UNE ÉPIDÉMIE OU PANDÉMIE,
- LE NON-PAIEMENT DU LOYER LORSQUE LE LOCATAIRE A ÉTÉ AUTORISÉ PAR UNE MESURE LÉGALE OU RÉGLEMENTAIRE À NE PLUS LE RÉGLER EN RAISON DU NON-RESPECT PAR L'ASSURÉ OU LE SOUSCRIPTEUR DE SES OBLIGATIONS LÉGALES, RÉGLEMENTAIRES OU CONTRACTUELLES,
- LE NON-PAIEMENT DU LOYER LORSQUE L'ASSURÉ OU LE SOUSCRIPTEUR NE RESPECTE PAS SES OBLIGATIONS CONTRACTUELLES, LÉGALES OU RÉGLEMENTAIRES A L'ÉGARD DU LOCATAIRE,
- LE NON-PAIEMENT DU LOYER PAR LE LOCATAIRE EN RAISON D'UNE ACTION CONCERTÉE D'UN OU PLUSIEURS LOCATAIRES OCCUPANT LE MÊME ENSEMBLE IMMOBILIER,
- LES CONDAMNATIONS PRONONCÉES CONTRE LE LOCATAIRE AU TITRE DE L'ARTICLE 700 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE ET/ OU LES DÉPENSES.

1.7 Obligation du souscripteur

Le Souscripteur s'engage à :

- Constituer et vérifier le dossier de solvabilité du Locataire, devant comporter les pièces prévues à l'annexe n°2 du Contrat, (les justificatifs exigés pour le calcul de la solvabilité du Locataire), avant la conclusion du contrat de Bail et/ou solliciter un Agrément auprès de l'Assureur sur son espace client (<https://monespace.galian-smabtp.fr>),
- Inclure dans le contrat de Bail une Clause Résolutoire,
- Inclure dans le contrat de Bail une clause de solidarité en cas de pluralité de locataires,
- Déclarer le Sinistre via son espace client en cas d'impayé, à l'Assureur, dans le respect de la procédure et des délais contractuels.

1.8 Constitution du dossier du locataire

On distingue différentes hypothèses :

1.8.1 - Locataire entrant à la date de la prise d'effet de l'adhésion au contrat

Le Locataire doit répondre aux critères de solvabilité contractuellement prévus, au moment de la signature du contrat de Bail.

À ce titre, le Souscripteur doit se reporter aux annexes du Contrat.

Titre II – Les garanties essentielles

L'ASSUREUR OPPOSERA UNE DÉCHÉANCE DE GARANTIE DÈS LORS QUE LES CRITÈRES DE SOLVABILITÉ CONTRACTUELLEMENT PRÉVUS N'ONT PAS ÉTÉ RESPECTÉS.

Un taux d'effort est fixé selon les éléments communiqués par le Locataire concernant sa situation professionnelle.

Le Locataire est éligible à la location dès lors que son taux d'effort est inférieur ou égal à celui mentionné à l'annexe n°1 du Contrat.

Le taux d'effort est calculé de la façon suivante :

$$\frac{\text{Montant mensuel du loyer (charges \& taxes incluses)}}{\text{Revenus mensuel net moyen imposable(1) + Allocations(2) et/ou revenus complémentaires(3)}}$$

(1) Moyenne calculée sur la base des 3 derniers bulletins de paie (pour les salariés CDI, CDD par exemple), de décomptes (pour les retraités par exemple) et de l'avis d'imposition (pour les Travailleurs non-salariés) communiqué(s).

(2) Liste des allocations mensuelles prises en compte énumérées à l'annexe n° 1 du Contrat.

(3) Revenus fonciers ou prestations compensatoires pris en compte à 100% dans le calcul de solvabilité.

1.8.2 - Locataire en place à la date de la prise d'effet de l'adhésion au contrat et non précédemment assuré par un autre contrat loyers impayés

Si un Locataire est déjà en place à la date de la prise d'effet de l'adhésion et n'était pas précédemment assuré par un autre contrat d'assurance loyers impayés, sa solvabilité est présumée acquise à condition que le Souscripteur justifie l'absence d'Incident de Paiement au jour de l'adhésion et dans les six (6) mois consécutifs la précédant.

Toutefois, si le Bail a été conclu depuis moins de six (6) mois avant l'adhésion ou si un Incident de Paiement est constaté pendant cette période, la solvabilité peut être présumée acquise après l'application d'une Période de Carence de six (6) mois à compter de la Date de la Prise d'Effet de l'Adhésion au Contrat.

Durant la Période de Carence, le Souscripteur doit justifier l'absence d'Incident de Paiement et de la

régularisation de l'impayé né antérieurement à l'adhésion.

LES SINISTRES NÉS PENDANT LA PÉRIODE DE CARENCE NE SONT PAS PRIS EN CHARGE PAR L'ASSUREUR.

1.8.3 - Locataire en place à la date de la prise d'effet de l'adhésion au contrat et précédemment assuré par un autre contrat d'assurance loyers impayés

Si un Locataire est déjà en place à la Date de la Prise d'Effet de l'Adhésion et que le Lot était précédemment assuré par un autre contrat d'assurance loyers impayés, sa solvabilité est présumée acquise à condition que le Souscripteur justifie l'absence d'Incident de Paiement à la date de l'adhésion au Contrat.

À défaut, la garantie ne pourra être mobilisée qu'après l'apurement de l'intégralité du passif par le Locataire, dû au moment de l'adhésion.

Pour les situations visées aux articles 8.2 et 8.3, le Propriétaire-Bailleur qui ne peut pas mobiliser la garantie loyers impayés pour non-respect des critères de solvabilité prévus au Contrat ou pour Incident de Paiement, pourra bénéficier de la garantie détériorations immobilières et protection juridique sous réserve du bon règlement de la Cotisation.

1.8.4 - Reprise de portefeuilles de lots précédemment assurés

En cas de transfert de portefeuilles composés de Lots précédemment assurés par un autre contrat d'assurance loyers impayés, l'Incident de Paiement n'est pas contractuellement caractérisé si le solde débiteur correspond à une Régularisation de Charges appelée le mois précédant l'adhésion au Contrat ou lorsque la Dette Locative n'excède pas une (1) échéance de Loyer.

1.9 Gestion du sinistre loyers impayés

1.9.1 - La procédure de sinistre applicable au souscripteur en cas d'impayé

Le Loyer doit être réglé par le Locataire dans les conditions prévues au contrat de Bail et dans le respect de la législation en vigueur.

Dans le cas d'un chèque sans provision ou d'un rejet de prélèvement, le Premier Impayé correspond à la date à laquelle l'établissement bancaire a notifié le non-paiement.

Dès lors que la Dette Locative est égale à une (1) échéance de Loyer, le Souscripteur doit :

- Au plus tard le 35ème jour calendaire suivant la date du Premier Impayé, adresser une lettre de mise en demeure, avec accusé de réception au Locataire (et à l'éventuelle Caution), le sommant de régulariser la situation sous huitaine. Le courrier doit rappeler la Clause Résolutoire prévue au Bail.
- Au plus tard le 55ème jour calendaire suivant la date du Premier Impayé, si la mise en demeure est restée infructueuse, saisir le commissaire de Justice de son choix afin qu'il délivre au Locataire un commandement de payer visant la Clause Résolutoire du Bail. L'acte doit être dénoncé à la Caution du Locataire, étudiant ou apprenti, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la signification au Locataire.

Lorsqu'un congé a été délivré par l'Assuré ou le Locataire conformément à la législation en vigueur ou que le Locataire a quitté le Logement, la signification du commandement de payer n'est pas nécessaire.

Il en est de même lorsque la Dette Locative correspond uniquement à une Régularisation de Charges.

L'Assureur se réserve la possibilité d'imposer, à tout moment, un commissaire de Justice de son choix.

- Dès réception du commandement de payer et au plus tard le 75ème jour calendaire suivant la date du Premier Impayé, si le Locataire n'a pas réglé l'intégralité de la Dette Locative, effectuer une déclaration complète, via son espace client,

le sinistre à l'Assureur en communiquant les pièces énumérées à l'article 1.9.2.1

Le commandement de payer est pris en charge par l'Assureur, à la première demande, sous réserve que l'acte, la facture du commissaire de Justice, le contrat de Bail, le mandat de gestion et le décompte actualisé lui soient communiqués. Le remboursement du commandement par l'Assureur n'est pas conditionné à la prise en charge du Sinistre.

En cas de règlement par le Locataire, le Souscripteur s'engage à restituer la somme indemnisée à l'Assureur.

***Cas de la proposition par le Locataire de la mise en place d'un plan d'apurement**

La proposition d'échéancier doit être formalisée par un écrit.

Si le plan d'apurement est sollicité **avant la déclaration du Sinistre**, le Souscripteur a la possibilité de l'accepter sans l'accord préalable de l'Assureur, sous réserve que la durée de l'échéancier ne dépasse pas six (6) mois et que les échéances courantes soient intégralement réglées.

À défaut d'un seul règlement, le Souscripteur doit immédiatement déclarer le Sinistre à l'Assureur.

Si le plan d'apurement est sollicité après la déclaration du Sinistre, le Souscripteur doit nécessairement obtenir l'accord préalable de l'Assureur.

UNE DÉCHÉANCE DE GARANTIE PEUT ETRE OPPOSÉE PAR L'ASSUREUR À L'ASSURÉ SI L'ÉCHÉANCIER MIS EN PLACE AVEC LE LOCATAIRE, SANS SON ACCORD PRÉALABLE, LUI CAUSE UN PRÉJUDICE.

SAUF EN CAS DE SITUATION DE FORCE MAJEURE, LE NON-RESPECT DES DÉLAIS PRÉCITÉS ENTRAÎNE L'APPLICATION D'UNE PÉNALITÉ, SE TRADUISANT PAR UNE RÉDUCTION D'INDEMNISATION DONT LE MONTANT CORRESPOND AU NOMBRE DE JOURS DE RETARD, SANS QU'ELLE NE PUISSE EXCÉDER 180 JOURS, SOIT AU PLUS TARD 255 JOURS APRES LE PREMIER IMPAYE.

EN CAS DE CUMUL DE PENALITÉS SUITE À DIFFÉRENTS RETARDS, SEULE LA RÉDUCTION DONT LE MONTANT EST LE PLUS ÉLEVÉ S'APPLIQUE.

L'ASSUREUR A LA POSSIBILITÉ D'OPPOSER UNE DÉCHEANCE DE GARANTIE SI LE RETARD EST SUPÉRIEUR A 180 JOURS ET QU'IL LUI CAUSE UN PRÉJUDICE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L113-2 DU CODE DES ASSURANCES.

1.9.2 – La déclaration de sinistre par le souscripteur

La déclaration doit être transmise via l'espace client.

Le Souscripteur a la possibilité de communiquer les pièces demandées par l'Assureur en deux étapes distinctes :

1.9.2.1 – Pièces nécessaires pour l'octroi de la garantie

- L'agrément délivré par l'assureur ou à défaut le dossier locatif constitué par le souscripteur lors de la signature du Bail et comportant les documents visés à l'annexe n°2 – Justificatifs exigés pour le calcul de la solvabilité du Locataire,
- Le mandat de gestion,
- Le Bail (et l'acte de cautionnement pour le Locataire étudiant ou apprenti),
- Le commandement de payer visant la Clause Résolutoire ainsi que sa dénonciation à la Caution le cas échéant,
- Le relevé du compte Locataire détaillé depuis le Premier Impayé sauf si la conclusion du Bail est antérieure à la Date de la Prise d'Effet de l'Adhésion au Contrat et auquel cas, un décompte débutant au 6ème mois précédant ladite adhésion doit être communiqué.

1.9.2.2 – Pièces nécessaires pour les besoins de la procédure de résiliation à l'encontre du locataire défaillant

- Le Bulletin Individuel d'Adhésion,
- La mise en demeure adressée par LRAR ainsi que tous les échanges avec le Locataire (et l'éventuelle Caution).

Ces deux dernières pièces doivent être transmises avant l'expiration du délai de deux (2) mois à compter de la signification du commandement de payer visant la Clause Résolutoire.

Le Souscripteur s'engage à communiquer tout document ou information utile à l'instruction du dossier, ainsi que tout changement dans la situation du Locataire porté à sa connaissance.

9.3 – L'indemnisation par l'assureur

Si le Sinistre est garanti, l'Assureur s'engage à indemniser le Souscripteur des loyers, charges & taxes impayés par le Locataire, selon les modalités suivantes :

- Le premier règlement : Sous sept (7) jours ouvrés à compter de la réception de l'ensemble des pièces énumérées à l'article 1.9.2.1 permettant l'octroi de la garantie.

Les sommes versées par le Locataire (et/ou l'éventuelle Caution), le commissaire de Justice ou toute autre personne ou organisme, au Souscripteur viennent en déduction de l'indemnisation due par l'Assureur.

- Les règlements suivants : Mensuellement sauf dispositions contraires prévues aux Conditions Particulières du Contrat, sous sept (7) jours ouvrés à compter de la réception du décompte actualisé.

Les indemnisations versées par l'Assureur ne doivent pas apparaître sur le décompte actualisé, le Locataire restant redevable de l'intégralité de la Dette Locative.

Le montant du Dépôt de Garantie versé par le Locataire au Souscripteur sera déduit du dernier règlement effectué par l'Assureur et ce, en application du principe indemnitaire (art. L121-1 du Code des assurances) sauf si des réparations locatives imputables au Locataire justifient la retenue.

Le Souscripteur s'engage à informer l'Assureur de tout règlement fait par le Locataire (et/ou l'éventuelle Caution) et à rembourser le montant du Trop-Perçu en sa possession à l'Assureur.

ARTICLE II

Garantie « Détériorations immobilières »

2.1 Objet de la garantie

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des frais de remise en état consécutifs à des dégradations, altérations et/ou destructions de biens immobiliers, par nature ou par destination (articles 516 et suivants du Code civil), objet du Bail, imputables au Locataire et causées durant la période d'occupation.

Les dommages doivent être constatés par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie, réalisés de façon contradictoire, ou à défaut, par procès-verbal de constat établi par un commissaire de Justice.

L'Assureur garantit également à l'Assuré, sous réserve de la prise en charge du Sinistre détériorations immobilières :

- 50 % des frais liés au procès-verbal de constat réalisé par un commissaire de Justice si la réalisation d'un état des lieux de sortie contradictoire s'est avérée impossible (refus ou absence du Locataire) ;
- Les pertes pécuniaires du fait de l'impossibilité de relouer son bien, dans la limite du temps nécessaire à la remise en état des détériorations immobilières garanties. L'indemnisation ne peut pas excéder l'équivalent d'un (1) mois du dernier Loyer appelé. Une attestation d'un artisan mentionnant le temps effectif de réalisation des travaux de remise en état doit être communiquée à l'Assureur ;
- Les frais et honoraires d'expert missionnés le cas échéant (en cas de contestation, les frais de la contre-expertise sont à la charge de l'Assuré).

2.2 Mise en œuvre de la garantie

La garantie est acquise dès lors que les détériorations immobilières sont constatées durant la période de garantie du Lot et de validité du Contrat.

Les sinistres sont appréciés de manière indépendante par type de garantie pour un même Locataire.

Ainsi, un Sinistre détériorations immobilières intervenant après un Sinistre loyers impayés, constitue un nouveau Sinistre dont la date de survenance correspond à celle de la réalisation de l'état des lieux de sortie établi de façon contradictoire ou à défaut, du procès-verbal de constat réalisé par un commissaire de Justice.

2.3 Plafond de garantie

L'indemnité versée par l'Assureur, par Sinistre, est limitée au montant de 10 000 €, Vétusté déduite.

Le montant du Dépôt de Garantie, fixé au Bail et versé par le Locataire au Souscripteur, est laissé à disposition du Propriétaire-Bailleur au titre des réparations locatives imputables au Locataire et justifiées, qui ne peuvent pas mobiliser la présente garantie.

Sauf disposition légale contraire, en l'absence de Dépôt de Garantie (total ou partiel), une Franchise dont le montant ne peut pas excéder deux (2) mois de loyer, sera appliquée.

2.4 Gestion du sinistre détériorations immobilières

2.4.1 - La procédure de sinistre applicable au souscripteur en cas de détériorations immobilières

Si des détériorations immobilières sont constatées après comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie, réalisés de façon contradictoire ou à défaut, un procès-verbal de constat établi par un commissaire de Justice, le Souscripteur doit respecter la procédure suivante :

- Au plus tard le 60ème jour suivant la réalisation de l'état des lieux de sortie ou à défaut, du procès-verbal de constat, le Souscripteur adresse une mise en demeure par LRAR à la dernière adresse connue du Locataire, le sommant de régler le montant des réparations locatives fixé sur la base du devis communiqué.
- Au plus tard le 30ème jour suivant la mise en demeure restée infructueuse, le Souscripteur doit déclarer le Sinistre à l'Assureur en communiquant un dossier complet (art.2.4.2).

L'ASSUREUR PEUT OPPOSER UNE DÉCHÉANCE DE GARANTIE EN CAS DE DÉCLARATION TARDIVE, SI LE RETARD LUI CAUSE UN PRÉJUDICE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.113-2 DU CODE DES ASSURANCES.

2.4.2 – La déclaration de sinistre par le souscripteur

Le Souscripteur doit communiquer, via son espace client, une déclaration de sinistre à l'Assureur :

Si le Sinistre détériorations immobilières est constaté après qu'un Sinistre loyers impayés a été précédemment déclaré à l'Assureur, le Souscripteur doit uniquement transmettre les pièces suivantes :

- La mise en demeure par LRAR envoyée à la dernière adresse connue du Locataire,
- Les états des lieux d'entrée et de sortie établis de façon contradictoire (datés, paraphés et signés par les parties ou leurs représentants) ou à défaut, le procès-verbal de constat du commissaire de Justice,
- Le devis de remise en état détaillé (poste & pièces concernés),
- Le relevé du compte Locataire définitif, Dépôt de Garantie déduit, détaillé depuis le Premier Impayé, mentionnant le montant des détériorations immobilières imputables au locataire

Si le Sinistre détériorations immobilières n'intervient pas après la déclaration d'un Sinistre loyers impayés, le Souscripteur doit également transmettre les pièces suivantes :

- L'Agrément délivré par l'Assureur ou à défaut le dossier locatif constitué par le Souscripteur lors de la signature du Bail et comportant les documents visés à l'annexe n°2 (Justificatifs exigés pour le calcul de la solvabilité du Locataire),
- Le mandat de gestion,
- Le Bulletin Individuel d'Adhésion,
- Le Bail (et l'acte de cautionnement pour le Locataire étudiant ou apprenti),

Le Souscripteur s'engage à communiquer à l'Assureur tout document ou information utile à l'instruction du dossier pouvant permettre une solution efficace et rapide du Litige, ainsi que tout changement dans la situation du Locataire porté à sa connaissance.

À réception de l'ensemble des pièces susvisées, dans un délai de dix (10) jours ouvrés, l'Assureur statue sur l'acquisition ou non de la garantie et sur l'éventuelle intervention d'un expert de son choix.

Sauf caractère d'urgence, pendant ce délai de dix (10) jours ouvrés, l'Assureur recommande au Souscripteur et/ou à l'Assuré, de ne pas engager la réalisation de travaux, avant qu'il ne se soit prononcé sur la prise en charge du Sinistre et sur l'intervention éventuelle d'un expert.

En l'absence de notification de l'Assureur auprès du Souscripteur sur l'intervention d'un expert, les travaux peuvent être engagés, étant précisé que la prise en charge du devis communiqué demeure soumise à l'appréciation de l'Assureur.

2.4.3 – L'indemnisation par l'assureur

Si la garantie est acquise, l'Assureur propose à l'Assuré une indemnisation, après application d'une Vétusté dont le taux est fixé ci-après, sur présentation du devis, dans les dix (10) jours ouvrés :

- Soit à compter de la réception du dossier sinistre complet (art.2.4.2),
- Soit à compter de la date de réception du rapport d'expertise définitif si un expert a été missionné.

Le règlement par l'Assureur s'effectue de la façon suivante :

- Sur la base de 50 % (hors TVA) du montant du devis accepté par l'Assureur. L'Assureur transmet une Quittance Subrogative au Souscripteur pour signature.
- Le solde du montant sera versé sur présentation de la facture acquittée des travaux et de la Quittance Subrogative régularisée. La facture doit correspondre au montant du devis préalablement accepté par l'Assureur. Dans le cas contraire, l'Assureur ne procédera pas au règlement de solde

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

Titre II – Les garanties essentielles

Si le rapport d'expertise n'est pas parvenu à l'Assureur dans les trente (30) jours à compter de la date de nomination de l'expert, l'Assureur verse à l'Assuré 50 % du montant HT présumé, du Sinistre.

Le solde est réglé après réception du rapport d'expertise.

Le taux de vétusté contractuellement prévu est de 6 % par an à compter de la date de construction du Lot assuré ou de sa dernière réfection (sur présentation de justificatifs tels que les factures) sans qu'il ne puisse excéder 50 %.

L'Assureur appliquera le taux maximal en l'absence de justificatifs.

La Vétusté ne s'applique pas aux dommages causés aux Sanitaires, glace, cheminées, ni aux simples travaux de réparation.

Le montant du Dépôt de Garantie sera déduit de l'indemnisation due par l'Assureur en application du principe indemnitaire (article L121-1 du Code des assurances).

Si le Souscripteur ou l'Assuré perçoit des sommes versées par le Locataire (ou l'éventuelle Caution) relatives au Sinistre indemnisé, il s'engage à rembourser le Trop-Perçu, sans délai, à l'Assureur.

2.5 Exclusions spécifiques à la garantie

OUTRE LES EXCLUSIONS GÉNÉRALES ÉNUMÉRÉES A L'ARTICLE VI, LE CONTRAT NE GARANTIT PAS :

- LES DOMMAGES CAUSÉS AUX ESPACES VERTS, AMENAGEMENTS EXTERIEURS, ARBRES, PLANTATIONS, ÉLÉMENTS DE CLOTURE ET DE FERMETURE DE TERRAINS PRIVATIFS OU DES ESPACES VERTS, AUX TERRASSES, PISCINES, SAUNAS, JACUZZIS, LOCAUX TECHNIQUES, ABRIS DE JARDIN, VERANDAS, ÉQUIPEMENTS ELECTRIQUES EXTERIEURS,
 - LES DOMMAGES COUVERTS PAR UNE AUTRE ASSURANCE TELLE QU'UNE ASSURANCE « MULTIRISQUE HABITATION » OU « PROPRIÉTAIRE NON OCCUPANT »,
 - LES DOMMAGES EN L'ABSENCE D'UN ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE ET /OU UN ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE, RÉALISÉS DE FAÇON CONTRADICTOIRE OU À DÉFAUT, LE PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT ÉTABLI DANS UN DÉLAI RAISONNABLE APRÈS LE DÉPART DU LOCATAIRE,
 - LES DOMMAGES CONSTATÉS LORS DE L'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE CONTRADICTOIRE OU DRÉSSÉ PAR UN COMMISSAIRE DE JUSTICE POSTÉRIEUREMENT A LA RÉSILIATION DU CONTRAT,
 - LES DOMMAGES CAUSÉS PAR L'HUMIDITÉ, LA CONDENSATION OU LA BUÉE.
- LES DOMMAGES CAUSÉS AUX BIENS MOBILIERS ET DE MANIÈRE GÉNÉRALE, AUX MEUBLES ET ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT QUI PEUVENT ÊTRE DEMONTÉS SANS LES DÉTÉRIORER OU SANS DÉTÉRIORER LEURS SUPPORTS (NOTAMMENT LES MEUBLES DE CUISINE ET DE SALLE DE BAINS),
 - LES DOMMAGES CAUSÉS AUX ELECTROMENAGERS,
 - LES DOMMAGES RESULTANT D'UN DÉFAUT D'ENTRETIEN, DE L'USURE NORMALE OU DE LA VÉTUSTÉ
 - LES FRAIS DE NETTOYAGE ET D'ENTRETIEN (DECRET N°87-712 DU 26-08-1987),
 - LES DOMMAGES CAUSÉS PAR LA TRANSFORMATION DU LOGEMENT LORSQUE LES TRAVAUX ONT ÉTÉ AUTORISÉS PAR L'ASSURÉ,

ARTICLE III

Garantie « Protection juridique »

3.1 Lexique s’appliquant à la garantie

ASSUREUR : SOCIÉTÉ FRANÇAISE DE PROTECTION JURIDIQUE dont le siège social est situé au 8-10, rue d’Astorg 75008 PARIS – Entreprise régie par le Code des assurances – Société Anonyme au capital social de 2 216 500 € immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro B 321 776 775.

ASSURÉ : Propriétaire-Bailleur bénéficiant des garanties loyers impayés et détériorations immobilières.

Distributeur : GALIAN-SMABTP, Société Anonyme au capital de 87.976.100,52 euros – RCS Paris 423 703 032 Adresse du siège social : 89, rue La Boétie 75008 Paris Site web : www.galian-smabtp.fr – Entreprise régie par le code des Assurances.

Site web : www.galian-smabtp.fr – Entreprise régie par le code des Assurances

TIERS : Personne physique ou morale, qui n’est pas partie au Contrat.

SINISTRE : Refus opposé à une réclamation dont l’Assuré est l’auteur ou destinataire – point de départ du délai dans lequel la déclaration doit être effectuée.

BAIL : Contrat de louage écrit à usage d’habitation principale ou secondaire et leurs annexes, professionnel, ou mixte, portant sur le Bien Immobilier Garanti.

BIEN IMMOBILIER GARANTI : Bien immobilier donné en location et dont l’adresse figure aux Conditions Particulières ainsi que les bordereaux de Prime communiqués au Preneur d’Assurance.

PÉRIODE DE GARANTIE : Il s’agit de la période de validité du Contrat, comprise entre sa date d’effet et celle de sa cessation.

3.2 Objet de la garantie

L’Assuré est garanti dès lors qu’il rencontre un litige relatif au Bien Immobilier, objet du Contrat, qui le conduit à faire valoir un droit contre un Tiers en cas de

préjudice, ou à faire défendre ses droits dans les cas suivants :

- La conclusion, l’exécution, le renouvellement et la résiliation d’un contrat de Bail,
- Un conflit de voisinage opposant l’Assuré à un voisin ou un copropriétaire du fait du comportement de son propre Locataire ou d’un Locataire empêchant la location du bien garanti,
- En cas d’inexécution ou de mauvaise exécution de travaux d’embellissements, d’entretien ou de réparation par un professionnel du bâtiment dès lors que le montant des travaux n’excède pas 10 000 € TTC et qu’ils ne relèvent pas des exclusions de l’article 2.5 liées aux travaux immobiliers,
- De recours contentieux porté devant le Tribunal administratif faisant suite à une proposition de rectification concernant l’assiette ou le recouvrement de revenus fonciers et impôts locaux.

3.3 Prestation liées à la garantie

En prévention de tout litige :

- L’information juridique téléphonique :

Une plateforme téléphonique, composée d’une équipe de juristes spécialisés, demeure à la disposition de l’Assuré pour répondre aux questions dans les domaines précédemment mentionnés à l’article 2.1.

Des informations pratiques et documentées sont communiquées.

Le service est disponible de 9h à 20h du lundi au vendredi et le samedi de 9h à 12h au 01 41 43 77 91.

- Un accompagnement juridique à la rédaction des baux :

L’Assureur assiste l’Assuré dans le cadre de la lecture et la compréhension d’un contrat de Bail afin de s’assurer de sa conformité avec les dispositions légales en vigueur avant sa conclusion.

Cette prestation s’applique aux contrats rédigés en langue française et relevant du droit français.

En cas de litige :

- La consultation juridique :

Après analyse des documents transmis par l'Assuré, un juriste expose soit oralement, soit par écrit, les règles de droit applicables dans le cadre d'un litige et donne un avis sur la conduite à tenir.

- L'assistance amiable :

Après étude complète de la situation litigieuse, l'Assureur intervient directement auprès du Tiers adversaire, afin de rechercher une issue négociée et conforme aux intérêts de l'Assuré. Lorsque l'intervention d'un intervenant extérieur est nécessaire (notamment lorsque l'adversaire est lui-même représenté par un avocat), ses frais & honoraires sont pris en charge dans les conditions figurant à l'article 3.5.

L'Assuré doit donner mandat d'agir à l'Assureur afin qu'il puisse procéder à toute démarche utile pour mettre fin au litige en phase amiable.

- Sur un plan judiciaire : prise en charge judiciaire

Lorsque le litige est/ou doit être porté devant une commission ou une juridiction, l'Assureur prend en charge les frais de procédure et les honoraires des intervenants dans les conditions figurant à l'article 3.5.

3.4 Exclusions spécifiques à la garantie

OUTRE LES EXCLUSIONS DU CONTRAT ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS ET LES AGRÉMENTS DE SOLVABILITÉ DU LOCATAIRE, SONT TOUJOURS EXCLUS :

- LES LITIGES RÉSULTANT DE FAITS ANTÉRIEURS À LA PRISE D'EFFET DU CONTRAT, SAUF SI L'ASSURÉ JUSTIFIE QU'IL ÉTAIT DANS L'IMPOSSIBILITÉ D'EN AVOIR CONNAISSANCE À CETTE DATE,
- LES LITIGES RELATIFS AUX SOUS LOCATIONS ET LES GARDE-MEUBLES,
- LES LITIGES PORTANT SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER CLASSÉ OU INSCRIT À L'INVENTAIRE DES MONUMENTS HISTORIQUES,
- TOUTE ACTION DÉCOULANT D'UNE FAUTE INTENTIONNELLE DE L'ASSURÉ. DANS LE CAS OU LE CARACTÈRE INTENTIONNEL NE SERAIT ÉTABLI QU'EN COURS OU APRÈS L'INTERVENTION DE L'ASSUREUR,

- CE DERNIER SERAIT FONDÉ À DEMANDER À L'ASSURÉ, LE REMBOURSEMENT DES FRAIS ENGAGÉS,
- LES LITIGES FONDÉS SUR LE NON-PAIEMENT DE SOMMES DUES PAR L'ASSURÉ, DONT LE MONTANT OU L'EXIGIBILITÉ NE SONT PAS SÉRIEUSEMENT CONTESTABLES ET TOUTE INTERVENTION CONSÉCUTIVE À SON ÉTAT D'INSOLVABILITÉ,
- LES LITIGES RELEVANT D'UNE GARANTIE « PROTECTION JURIDIQUE RECOURS » INCLUSE DANS UN AUTRE CONTRAT D'ASSURANCE,
- LES LITIGES EN RECOUVREMENT DE LOYERS IMPAYÉS,
- LES LITIGES CONCERNANT UN TIERS EN ÉTAT DE CESSATION DE PAIEMENTS, REDRESSEMENT, LIQUIDATION OU SAUVEGARDE,
- LES ACTIONS OU RÉCLAMATIONS DIRIGÉES CONTRE L'ASSURÉ EN RAISON DE DOMMAGES METTANT EN JEU SA RESPONSABILITÉ CIVILE LORSQU'ELLE EST GARANTIE PAR UN CONTRAT D'ASSURANCE OU LORSQU'ELLE AURAIT DU L'ÊTRE EN EXÉCUTION D'UNE OBLIGATION LÉGALE D'ASSURANCE, AINSI QUE LES DOMMAGES COUVERTS PAR UN CONTRAT MRH DU LOCATAIRE,
- LES LITIGES LIÉS À DES TRAVAUX IMMOBILIERS SOUMIS À LA DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE, D'UN PERMIS DE DÉMOLIR, AU RÉGIME DE LA DÉCLARATION PRÉALABLE OU À UNE ASSURANCE OBLIGATOIRE (LOI N ° 78-12 DU 04.01.1978),
- LES LITIGES SURVENANT ENTRE COÏNDIVISAIRES, ASSOCIÉS D'UNE SCI, NU PROPRIÉTAIRE ET USUFRUITIER,
- LES LITIGES LIÉS AU RECOUVREMENT DE DETTE DE LOYER RELATIF À UNE ACTION CONCERTÉE DE PLUSIEURS LOCATAIRES D'UNE MÊME COPROPRIÉTÉ,
- LES LITIGES OPPOSANT L'ASSURÉ À UN SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES,
- LES LITIGES OPPOSANT L'ASSURÉ À GALIAN-SMABTP.

3.5 Etendue de la garantie

- Territorialité

La garantie s'applique aux biens immobiliers garantis et situés en France métropolitaine et DROM-COM.

- Montants de garantie (T.T.C.)

L'Assureur garantit la somme de 8 000 € TTC, constituant le plafond de garantie, par litige (quelle

Titre II – Les garanties essentielles

que soit la durée de traitement) et par année d'assurance.

Ce montant ne se reconstitue pas quelle que soit la durée de traitement des litiges déclarés.

- Seuils d'intervention (T.T.C.) :

Le litige peut mobiliser la garantie à condition que le montant de la réclamation en principal soit supérieur ou égal à 400 € pour l'intervention en amiable et/ou judiciaire.

Toutefois, aucun seuil d'intervention n'est requis par l'Assureur en matière de consultation juridique.

3.6 Montants des plafonds de prise en charge et modalités de paiement

La présente garantie assure la prise en charge, dans les conditions indiquées, des frais et honoraires d'avocat, d'expert, de commissaire de justice ainsi que des frais de procédure, sous réserve qu'ils soient exposés avec accord préalable de l'Assureur pour la défense des intérêts de l'Assuré.

Ces montants s'entendent toutes taxes comprises et sont cumulables dans la limite des plafonds de garantie mentionnés à l'article 3.5.

- Montant du plafond par litige (T.T.C.) :

Sous réserve de son accord préalable et dans la limite des montants de garantie définis à l'article 19, l'Assureur prend en charge au titre du :

- Plafond amiable

Dans le cadre de la défense amiable du dossier, l'Assureur peut être amené à faire appel à des intervenants extérieurs (exemple : expert ou avocat – notamment lorsque le tiers adversaire est lui-même représenté par un avocat).

Les frais et honoraires de ces intervenants sont pris en charge à hauteur de 770 € constituant le plafond pour l'ensemble des diligences accomplies (y compris par un avocat) en phase amiable, réparti de la façon suivante :

- 200 € en cas d'échec de la transaction,
- 500 € en cas de transaction aboutie et exécutée.

- Plafond judiciaire

Les honoraires de l'expert judiciaire, désigné à la demande de l'Assuré après l'accord préalable de l'Assureur, sont pris en charge à hauteur de 2 300 € ;

Les frais et honoraires de commissaire de justice sont pris en charge dans la limite des textes régissant leur profession ;

Les frais et honoraires de l'avocat : sous réserve qu'ils soient dûment justifiés, les frais et honoraires, définis ci-après, facturés par l'avocat, pour l'étude du dossier et/ou l'obtention d'une décision de Justice sont pris en charge de la manière suivante.

HONORAIRES ET FRAIS PAR INTERVENTION (en € TTC)	
ASSISTANCE	
Rédaction d'un dire, d'une déclaration de créance	80 €
Assistance à une mesure d'instruction ou d'expertise	450 €
Assistance devant une commission administrative, civile ou disciplinaire	450 €
Recours gracieux (contentieux administratif)	300 €
Médiation, Conciliation	300 €
Commissions diverses	350 €
PREMIERE INSTANCE	
Référé expertise	450 €
Autres référés	550 €
Juridiction statuant avant dire droit	400 €
Chambre de Proximité – Injonction de payer	800 €
Tribunal Administratif	850 €
Tribunal Judiciaire (hors Chambre de Proximité)	1 000 €
Tribunal de Commerce	1 000 €
Autres juridictions	600 €

CONTENTIEUX PENAL	
Tribunal de Police avec constitution de partie civile	650 €
Tribunal de Police sans constitution de partie civile	350 €
Tribunal correctionnel	700 €
Médiation pénale	350 €
Juge des libertés	400 €
Chambre de l'instruction	500 €
Démarches au parquet	40 €
APPEL	
Cour d'Appel en matière civile	1 700 €
Cour d'Appel – autres matières	1 150 €
Requête devant le 1er Président de la Cour d'Appel	400 €
HAUTES JURIDICTIONS PAR FORFAIT	
Cour de Cassation – Conseil d'Etat	1 500 €
Cour d'Assise	2 000 €
EXECUTION	
Juge de l'Exécution	500 €
Suivi de l'exécution	150 €
Transaction menée jusqu'à son terme	650 €

NE SONT JAMAIS PRIS EN CHARGE :

- LES FRAIS DE DÉPLACEMENT ET VACATIONS CORRESPONDANTES, LORSQUE L'AVOCAT EST AMENÉ A SE DÉPLACER EN DEHORS DU RESSORT DE LA COUR D'APPEL DONT DÉPEND SON ORDRE,
- LES FRAIS ET HONORAIRES D'AVOCAT POSTULANT,
- LES CONDAMNATIONS, LES AMENDES, LES DÉPENS ET FRAIS EXPOSÉS PAR LA PARTIE ADVERSE, QUE LE TRIBUNAL ESTIME ÉQUITABLE DE LES FAIRE SUPPORTER À L'ASSURÉ, CEUX ACCEPTÉS PAR L'ASSURÉ DANS LE CADRE D'UNE TRANSACTION AMIABLE, OU EN COURS OU EN FIN DE PROCÉDURE

JUDICIAIRE, LES CAUTIONS PÉNALES AINSI QUE LES CONSIGNATIONS DE PARTIE CIVILE,

- LES FRAIS ET HONORAIRES D'ENQUÊTE POUR IDENTIFIER OU RETROUVER L'ADVERSAIRE OU CONNAÎTRE LA VALEUR DE SON PATRIMOINE,
- LES HONORAIRES DE RÉSULTAT,
- LES SOMMES RECLAMÉES PAR L'ADMINISTRATION, LES TAXES, DROITS ET PENALITÉS,
- LES FRAIS ET HONORAIRES LIÉS À L'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE, AINSI QUE CEUX DE SORTIE ET CEUX RELATIFS À LA DELIVRANCE D'UN CONGÉ,
- LE REMBOURSEMENT DES IMPAYÉS DE LOYERS ET CHARGES RÉCUPERABLES (Y COMPRIS LE DROIT AU BAIL ET LES TAXES DIVERSES),
- LES FRAIS ET DOMMAGES SUBIS PAR L'ASSURÉ ET RELEVANT DES EXCLUSIONS DES GARANTIES « LOYERS IMPAYÉS, DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES ET VACANCE LOCATIVE », OU AYANT FAIT L'OBJET D'UNE DÉCHÉANCE DE GARANTIE.

- Modalités de paiement :

- Si l'Assuré récupère la TVA : l'Assuré procède à l'avance des frais et honoraires et l'Assureur rembourse le montant des frais et honoraires garantis hors taxes, dans le délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la réception des justificatifs de paiement.
- Si l'Assuré ne récupère pas la TVA : l'Assureur s'acquitte directement de ces frais et honoraires, dans la limite des montants de garantie.

3.7 Formalités à accomplir pour la mise en jeu de la garantie

L'Assuré a, dans un premier temps, la possibilité d'obtenir des informations juridiques, en contactant la plateforme téléphonique du service dédié (l'information juridique téléphonique).

Le service peut être contacté (sauf jours fériés) du lundi au vendredi de 9h à 20h et le samedi de 9h à 12h, au numéro de téléphone suivant : 01 41 43 77 91 (coût des communications selon le tarif en vigueur de l'opérateur de télécommunication).

Tout litige susceptible de mettre en jeu la garantie doit être déclaré, par écrit à :

SOCIETE FRANCAISE DE PROTECTION JURIDIQUE TSA
41234 – 92919 LA DEFENSE CEDEX

declaration.sinistre@protectionjuridique.fr

SAUF CAS FORTUIT OU FORCE MAJEURE, TOUTE DÉCLARATION DE LITIGE SUSCEPTIBLE DE RELEVER DU PRÉSENT CONTRAT, DOIT ÊTRE TRANSMISE AU PLUS TARD, DANS LES TRENTE (30) JOURS OUVRÉS, À COMPTER DE LA DATE À LAQUELLE L'ASSURÉ EN A EU CONNAISSANCE OU DU REFUS OPPOSÉ A UNE RÉCLAMATION DONT L'ASSURÉ EST L'AUTEUR OU LE DESTINATAIRE, SOUS PEINE DE DÉCHEANCE DE LA GARANTIE, S'IL EST ÉTABLI QUE LE RETARD DANS LA DÉCLARATION CAUSE UN PRÉJUDICE A L'ASSUREUR, CONFORMÉMENT À L'ARTICLE L113-2 DU CODE DES ASSURANCES.

Dans le cadre de cette déclaration, l'Assuré doit indiquer le numéro du contrat 504 867 et communiquer, dans les meilleurs délais, tous renseignements, documents et justificatifs nécessaires à la défense de ses intérêts ou tendant à établir la matérialité ou l'existence du litige.

ATTENTION : L'ASSUREUR NE PREND PAS EN CHARGE LES FRAIS ET HONORAIRES APPELÉS OU RÉGLÉS ANTÉRIEUREMENT A LA DÉCLARATION AINSI QUE CEUX CORRESPONDANT À DES PRESTATIONS OU ACTES DE PROCÉDURE RÉALISÉS AVANT LA DÉCLARATION SAUF SI L'ASSURÉ PEUT JUSTIFIER D'UNE URGENCE À LES AVOIR ENGAGÉS.

3.8 Libre choix de l'avocat

L'Assuré dispose du libre choix de l'avocat dès lors que son intervention ou celle de toute personne qualifiée par la législation ou la réglementation en vigueur, pour défendre, représenter ou servir ses intérêts est nécessaire. L'Assureur peut communiquer, sur demande écrite, les coordonnées d'un avocat, si l'Assuré le souhaite.

L'Assuré et son défenseur ont la maîtrise de la procédure. Le libre choix de l'avocat s'exerce aussi chaque fois que survient un conflit d'intérêt, c'est-à-dire l'impossibilité pour l'Assureur de gérer, de façon indépendante, un litige qui oppose, par exemple, deux assurés.

3.9 Arbitrage

En cas de désaccord entre l'Assureur et l'Assuré sur les mesures à prendre pour régler le litige déclaré (exemple : désaccord sur l'opportunité de saisir une juridiction ou d'exercer une voie de recours) :

- L'Assuré a la faculté de soumettre ce désaccord à une tierce personne librement désignée par lui, sous réserve :
 - que cette personne soit habilitée à donner un conseil juridique et ne soit en aucun cas impliquée dans la suite éventuelle du dossier,
 - d'informer l'Assureur de cette désignation.

Les honoraires de la tierce personne, librement désignée par l'Assuré, sont pris en charge par l'Assureur dans la limite de 350 € TTC.

Conformément à l'article L.127-4 du Code des assurances, ce désaccord peut être soumis à l'appréciation d'une tierce personne désignée d'un commun accord avec l'Assureur ou, à défaut, par le Président du Tribunal Judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

Les frais exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à la charge de l'Assureur sauf décision contraire de la juridiction saisie.

Si l'Assuré engage, à ses frais, une procédure contentieuse et obtient une solution plus favorable que celle proposée par l'Assureur ou que celle proposée par l'arbitre, le premier lui rembourse les frais exposés pour l'exercice de cette action, dans la limite de la garantie.

ARTICLE IV

Garantie « Squat »

4.1 Objet de la garantie

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des indemnités d'occupation dues par le squatteur en cas d'occupation sans droit ni titre du bien garanti, dans les 3 mois suivant la sortie du dernier locataire figurant dans le bordereau de déclaration GLI.

Le remboursement des indemnités mensuelles d'occupation versées par l'Assureur est calculé sur la base du montant du dernier Loyer appelé hors charge mentionné dans le bail et/ou dans le décompte du locataire et/ou dans le bordereau de prime.

L'Assureur prend également en charge les frais de contentieux dans le cadre du Sinistre garanti. Il s'agit des frais nécessaires pour obtenir une décision de Justice et l'exécuter (frais et honoraires d'avocat et du commissaire de Justice) ainsi que ceux liés à l'expulsion du squatteur (réquisition de la force publique, frais de serrurier, remplacement de la serrure sans que les frais ne puissent excéder la valeur de remplacement à l'identique) sous réserve de l'accord préalable de l'Assureur.

4.2 Territorialité de la garantie

La garantie s'applique aux biens immobiliers garantis et situés en France métropolitaine et DROM-COM.

A L'EXCEPTION DU DEPARTEMENT DE SEINE SAINT DENIS (93).

4.3 Début de la garantie

L'Assureur garantit le remboursement des indemnités d'occupation lorsque le Squat a débuté dans les 3 mois suivant la sortie du dernier locataire figurant dans le bordereau de souscription GLI. La date de sortie du locataire et donc de la reprise du logement est constatée par l'état des lieux de sortie contradictoire ou par voie de commissaire de justice.

4.4 Fin de la garantie

La garantie prend fin automatiquement dans l'un des cas suivants :

- Dès lors que le Sinistre atteint le plafond de garantie de 30 000 €, dans la limite de 12 mois d'impayés d'indemnités d'occupation,
- À la date de Reprise Effective du Logement,
- Dès lors que l'Assuré refuse d'engager la procédure à l'encontre du squatteur.

4.5 Limitation de la garantie

L'indemnité versée par l'Assureur, par Sinistre, est limitée au montant de 30 000 € et en tout état de cause, l'indemnisation ne saurait excéder **12 mois d'impayés d'indemnités d'occupation**.

4.6 Etendue de la garantie

La présente garantie assure la prise en charge des frais et honoraires d'avocat, du commissaire de justice ainsi que des frais de procédure, sous réserve qu'ils soient exposés pour la défense des intérêts de l'Assuré dans le cadre du différend relatif exclusivement au squat avec accord préalable de l'Assureur.

Sous réserve de l'accord préalable de l'Assureur, les frais et honoraires de commissaire de justice sont pris en charge dans les conditions prévues dans le décret n° 2016-230 du 26 février 2016 et de l'arrêté du 26 février 2016.

Sous réserve de l'accord préalable de l'Assureur, les frais et honoraires facturés par l'avocat, pour l'étude du dossier et/ou l'obtention d'une décision de Justice sont pris en charge de la manière suivante :

Les Frais d'avocat sont pris en charge sur justificatifs.

NE SONT PAS PRIS EN CHARGE :

- LES FRAIS DE DEPLACEMENT ET VACATIONS CORRESPONDANTES, LORSQUE L'AVOCAT EST AMENE A SE DEPLACER EN DEHORS DU RESSORT DE LA COUR D'APPEL DONT DEPEND SON ORDRE.
- LES CONDAMNATIONS, LES DEPENSES ET FRAIS EXPOSES.

4.7 Gestion du sinistre Squat

4.7.1 - Déclaration du sinistre

Le souscripteur doit déclarer le Sinistre via son espace client en cas de squat, à l'Assureur, dans le respect de

Titre II – Les garanties essentielles

la procédure et des délais contractuels (5 jours maximum suivant le dépôt de plainte).

4.7.2 – Pièces nécessaires pour l'instruction du dossier

Le Souscripteur doit communiquer les pièces suivantes demandées par l'Assureur.

- Copie du Bail signé avec le dernier locataire ayant quitté les lieux,
- Copie de l'état des lieux de sortie ou du PV de constat dressé à la sortie du locataire,
- Copie du dépôt de plainte,
- Copie d'un titre de propriété,
- Copie de l'éventuel constat de squat établi par un officier de police judiciaire.

En cours de sinistre, le souscripteur s'engage à adresser de façon mensuelle une attestation de non reprise de bien.

4.7.3 – Obligations de l'assuré en cas de sinistre

L'assuré s'engage à :

- Déposer plainte auprès du commissariat de police ou de la gendarmerie dans les 48 heures maximum suivant la constatation du squat survenu dans les 3 mois suivant le départ du dernier locataire.
- Déclarer le Sinistre via son espace client en cas de squat, à l'Assureur, dans le respect de la procédure et des délais contractuels (5 jours maximum suivant le dépôt de plainte).
- Ne pas entreprendre de démarche qui pourrait impacter la procédure de reprise des lieux et à respecter les instructions du commissaire de justice et/ ou de l'avocat.

A défaut de respecter les délais ci-dessus, l'assureur peut opposer à l'assuré une déchéance de garantie.

En cas de retard dans la transmission des pièces ou d'actions de l'assuré pouvant retarder la reprise du bien et dès lors que ce retard aggrave le sinistre, l'assureur pourra solliciter le remboursement de tout ou partie des indemnités déjà versées.

4.7.4 – L'indemnisation par l'assureur

Si le Sinistre est garanti, l'Assureur s'engage à indemniser le Souscripteur des indemnités d'occupation selon les modalités suivantes :

Le premier règlement : Sous 7 jours ouvrés à compter de la réception de l'ensemble des pièces énumérées à l'article 4.7.2.

Les éventuelles sommes versées par le Squatteur au propriétaire, au commissaire de Justice ou toute autre personne ou organisme, au Souscripteur viennent en déduction de l'indemnisation due par l'Assureur.

Les règlements suivants : Mensuellement sauf dispositions contraires prévues aux Conditions Particulières du Contrat, sous 7 jours ouvrés à compter de la réception du décompte actualisé et de l'attestation de non reprise des lieux.

Les indemnités versées par l'Assureur ne doivent pas apparaître sur le décompte actualisé, le Squatteur restant redevable de l'intégralité de la Dette.

Le Souscripteur s'engage à informer l'Assureur de tout règlement fait par le Squatteur et à rembourser le montant du Trop-Perçu en sa possession à l'Assureur.

4.8 Exclusions spécifiques à la garantie

OUTRE LES EXCLUSIONS GÉNÉRALES ÉNUMÉRÉES A L'ARTICLE VI DES CONDITIONS GÉNÉRALES, LE CONTRAT NE GARANTIT PAS :

LE NON-PAIEMENT DES SOMMES DUES PAR LE SQUATTEUR LORSQUE LE MONTANT DU LOYER CHARGES COMPRIS EST OU EXCÈDE 3000€ A LA DATE DE PRISE D'EFFET DE L'ADHÉSION AU CONTRAT SAUF EN CAS D'ACCORD DÉROGATOIRE DÉLIVRÉ PAR L'ASSUREUR ET MENTIONNÉ AUX CONDITIONS PARTICULIÈRES.

LA GARANTIE NE POURRA PAS ÊTRE MOBILISÉE :

- EN L'ABSENCE D'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE CONTRADICTOIRE OU PAR VOIE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE,
- LORSQUE L'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE MENTIONNE DES DÉGRADATIONS OU DES RÉSERVES SUR LES SYSTÈMES DE PROTECTION DU LOGEMENT (SERRURES, VOILETS.) ET QUE L'ASSURÉ NE JUSTIFIE PAS AVOIR EFFECTUÉ LES RÉPARATIONS,
- POUR TOUT SQUAT SURVENANT PLUS DE 3 MOIS APRÈS LA DATE DE SORTIE DU LOCATAIRE MENTIONNÉ AUX CONDITIONS PARTICULIÈRES DU CONTRAT.
- EN L'ABSENCE DE DÉPÔT DE PLAINTÉ DANS LES 48 HEURES SUIVANT LA CONSTATATION DU SQUAT.

ARTICLE V

Garantie « Vacance locative »

Il s'agit d'une garantie optionnelle soumise à l'accord préalable de l'Assureur et mentionnée aux Conditions Particulières.

La garantie est acquise à compter du premier jour du mois suivant sa souscription.

5.1 Objet de la garantie

Sous réserve d'une durée d'occupation de douze (12) 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.

Le délai de douze (12) mois n'est pas applicable lorsque la garantie est souscrite dès l'entrée dans les lieux du premier Locataire.

Le logement s'entend par un local à usage d'habitation principale (et annexes) ou à usage mixte professionnel et d'habitation (et annexes).

Le logement doit faire l'objet d'un mandat de gestion donné au Souscripteur et apparaître sur les bordereaux de prime mensuels listant les Lots garantis.

5.2 Mise en œuvre de la garantie

La garantie prend effet à compter de la date légale de fin de Bail ou de la remise des clés par le dernier Locataire.

Lorsque le dernier Locataire a fait l'objet d'une expulsion, la garantie prend effet à la date de Reprise Effective des lieux figurant sur le procès-verbal d'expulsion ou de reprise réalisé par un commissaire de Justice ou du procès-verbal de constat, le cas échéant.

Si des meubles appartenant au dernier Locataire demeurent séquestrés dans le Logement, la garantie ne pourra prendre effet qu'à compter de la fin du délai de deux (2) mois après la signification du procès-verbal d'expulsion ou de reprise permettant au

Locataire de les reprendre, soit après le débarrassement du bien.

Si des travaux sont nécessaires pour la remise en location du Lot, la garantie ne peut prendre effet qu'à compter de la date de la fin de ces travaux indiquée sur l'attestation émanant de l'artisan.

5.3 Montant de la garantie

L'indemnité est limitée à un montant équivalent à 80% du dernier Quittancement.

La durée maximale de la garantie est de deux (2) mois, après expiration d'une Franchise d'un (1) mois.

La Franchise correspond à la période pendant laquelle l'inoccupation n'est pas indemnisable.

5.4 Obligation du souscripteur

Dès la réception de la lettre de congé du Locataire ou le constat de son départ, le Souscripteur s'engage à mettre en œuvre tous les moyens publicitaires et autres procédés couramment utilisés par la profession (tels que les bons de visite, les annonces publicitaires, la publication sur les sites internet immobiliers), pour la recherche du Locataire.

Les diligences doivent être justifiées auprès de l'Assureur.

À DÉFAUT, UNE DÉCHÉANCE DE GARANTIE PEUT ÊTRE OPPOSÉE PAR L'ASSUREUR.

5.5 Fin de la garantie

La garantie prend fin dans les cas suivants :

- En cas de relocation, à la date d'effet du nouveau Bail,
- Dès lors que le plafond fixé aux Conditions Particulières est atteint,
- Dès lors que le mandat de gestion donné au Souscripteur est résilié,
- En cas de non-paiement de la Cotisation.

5.6 Gestion du sinistre « Vacance locative »

5.6.1 - La procédure de sinistre applicable au souscripteur en cas de vacance locative

Le Souscripteur doit communiquer à l'Assureur, via son espace client, la déclaration de sinistre :

- Au plus tard le 60ème jour après la fin de la période de garantie,
- Ou au plus tard le 60ème jour après la relocation, si celle-ci intervient avant la fin de la période de garantie.

5.6.2 - La déclaration du sinistre par le souscripteur

La déclaration de sinistre doit comporter les éléments suivants :

- Le contrat de Bail,
- Le dernier état des lieux de sortie réalisé de façon contradictoire ou le procès-verbal de constat réalisé par le commissaire de Justice,
- Le mandat de gestion,
- La lettre de congé du Locataire si le départ n'est pas furtif,
- Le justificatif de l'achèvement des travaux si une remise en état était nécessaire à la relocation,
- Les justificatifs liés à la recherche active d'un nouveau Locataire,
- Si les locaux sont reloués, la copie du Bail du nouveau Locataire,
- Le dernier Quittement du Locataire sortant,
- La demande d'assurance

5.6.3 - L'indemnisation par l'assureur

L'Assureur procédera à l'indemnisation dans les dix (10) jours ouvrés suivant la réception du dossier sinistre complet.

5.7 Exclusions spécifique à la garantie

LA GARANTIE NE S'APPLIQUE PAS POUR :

- LES LOTS NE FIGURANT PAS SUR LES BORDEREAUX DE PRIME MENSUELS ADRESSÉS A L'ASSUREUR PAR LE SOUSCRIPTEUR ET NE COTISANT PAS POUR LA GARANTIE VACANCE LOCATIVE,
- LES LOTS POUR LESQUELS LE MANDAT DE GESTION DONNÉ AU SOUSCRIPTEUR EST RESILIÉ,

- LORSQUE LE LOCATAIRE A DONNÉ CONGÉ AVANT LA DATE DE PRISE D'EFFET DE LA GARANTIE,
- LES LOTS DECLARÉS EN ÉTAT DE PERIL OU D'INSALUBRITÉ EN APPLICATION DE L'ARTICLE L511-1 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION,
- LES LOTS COMMERCIAUX, RURAUX, ARTISANAUX ET INDUSTRIELS,
- LES LOCATIONS SAISONNIÈRES OU TEMPORAIRES,
- LES LOCATIONS MEUBLÉES,
- L'INOCCUPATION DES MOIS DE JUILLET, AOUT ET SEPTEMBRE POUR LES LOTS LOUÉS À DES ETUDIANTS (LOCATAIRE SORTANT),
- LES RÉSIDENCES RESERVÉES EXCLUSIVEMENT AUX ETUDIANTS,
- LES LOTS OCCUPÉS PAR DES SQUATTERS OU PAR DES OCCUPANTS SANS DROIT NI TITRE,
- LES LOTS VACANTS À LA DATE DE PRISE D'EFFET DE LA GARANTIE VACANCE LOCATIVE,
- LA NON-LOCATION CONSÉCUTIVE À UN ÉVÈNEMENT GARANTI PAR UN AUTRE CONTRAT D'ASSURANCE,
- LE NON-RENOUVELLEMENT DU BAIL DU FAIT DU SOUSCRIPTEUR OU DU FAIT DE L'ASSURE, 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 (PAR COMPARAISON AVEC 3 LOTS IDENTIQUES SUR LE VOISINAGE),
- L'ABSENCE DE LOCATAIRE DUE A L'ÉTAT DU LOGEMENT OU DE L'IMMEUBLE DANS LEQUEL IL SE TROUVE ET QUI LE REND IMPROPRE A LA LOCATION,
- L'ABSENCE DE LOCATAIRE LIÉE A UN CHANGEMENT IMPORTANT DE L'ENVIRONNEMENT DU LOT ENTRAINANT DES NUISANCES RENDANT L'UTILISATION NORMALE DU LOGEMENT IMPOSSIBLE,
- L'ABSENCE DE LOCATAIRE LIÉE À UNE DÉCISION ADMINISTRATIVE ET/OU JUDICIAIRE,
- LORSQUE L'ASSURÉ OU LE SOUSCRIPTEUR ACCEPTE DE RÉDUIRE LE DELAI DE PRÉAVIS EN FIN DE BAIL,
- LES LOTS AYANT MOBILISÉ LA GARANTIE DÉCÈS DU LOCATAIRE.

ARTICLE VI

Exclusions générales

OUTRE LES EXCLUSIONS SPECIFIQUES A CHAQUE GARANTIE PROPOSEE, LE CONTRAT NE GARANTIT PAS :

- LES DOMMAGES CAUSÉS PAR LA GUERRE CIVILE OU ÉTRANGÈRE, LA GRÈVE ET LE LOCK-OUT, LE TERRORISME, ÉMEUTES, MOUVEMENTS POPULAIRES, ATTENTAT OU SABOTAGE,
- LES DOMMAGES CAUSÉS PAR UNE ÉRUPTION VOLCANIQUE, UN TREMBLEMENT DE TERRE, INONDATION, RAZ DE MARÉE, EFFONDREMENT, GLISSEMENT ET AFFAISSEMENT DE TERRAIN, AVALANCHE OU AUTRES CATAclysmes ET CATASTROPHES NATURELLES, LES DOMMAGES CAUSÉS PAR L'AMIANTE,
- LES DOMMAGES OU AGGRAVATION DE DOMMAGES CAUSÉS PAR TOUTE SOURCE DE RAYONNEMENT IONISANT OU D'ORIGINE NUCLÉAIRE,
- LES DOMMAGES CAUSÉS PAR DES ARMES OU ENGINs DESTINÉS À EXPLOSER PAR MODIFICATION DE STRUCTURE DU NOYAU DE L'ATOME,
- LES DOMMAGES CAUSÉS PAR LA FAUTE INTENTIONNELLE OU DOLOSIVE DE L'ASSURÉ OU AVEC SA COMPLICITÉ,
- LES LOCAUX POUR LESQUELS LE LOCATAIRE SERAIT LE CONJOINT, LE CONCUBIN, UN ASCENDANT, UN DESCENDANT OU UN COLLATÉRAL, UN PACSE DE L'ASSURÉ,
- LES LOTS POUR LESQUELS LE SOUSCRIPTEUR N'A PAS (OU PLUS) DE MANDAT DE GESTION,
- LE NON-PAIEMENT DES SOMMES DUES DÈS LORS QU'IL S'AGIT DE CONSÉQUENCES D'UNE GRÈVE GÉNÉRALISÉE SUR UNE COMMUNE, UN DEPARTEMENT, UNE RÉGION OU LA TOTALITÉ DU TERRITOIRE NATIONAL PAR DÉCISION D'UNE ORGANISATION REPRÉSENTATIVE ET RECONNUE DE LOCATAIRES,
- LE NON-PAIEMENT DES SOMMES DUES PAR LE LOCATAIRE D'UN BIEN DECLARÉ INSALUBRE OU EN ÉTAT DE PERIL,
- LE NON-PAIEMENT DES SOMMES DUES PAR LE LOCATAIRE 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 LOUÉS PAR LE LOCATAIRE,
- LES BAUX PORTANT SUR DES LOCAUX POUR LESQUELS L'ASSURÉ OU LE SOUSCRIPTEUR A ACCEPTÉ QU'ILS SOIENT SOUS LOUÉS,
- LES LOTS DONT LE LOYER MENSUEL (CHARGES ET TAXES COMPRISES) EXCÈDE 4 500 €, A LA DATE D'EFFET DE L'ADHÉSION AU CONTRAT SAUF DISPOSITION CONTRAIRE DANS LES CONDITIONS PARTICULIÈRES,
- LES LOTS DONT LE LOYER MENSUEL (CHARGES ET TAXES COMPRISES) EXCÈDE 3 000 € À LA DATE D'EFFET DE L'ADHÉSION N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN AGREMENT DONNÉ PAR L'ASSUREUR,
- LES LOCATIONS SAISONNIÈRES OU TEMPORAIRES D'UNE DURÉE INFÉRIEURE A DOUZE (12) MOIS À L'EXCEPTION DES LOCATIONS FAITES AUX ETUDIANTS D'UNE DURÉE MINIMUM DE NEUF (9) MOIS,
- LES LOCATIONS DE LOCAUX COMMERCIAUX, RURAUX, ARTISANAUX ET INDUSTRIELS SAUF DÉROGATION DE L'ASSUREUR POUR LES LOCAUX COMMERCIAUX PRÉVUE AUX CONDITIONS PARTICULIÈRES,
- LES LOGEMENTS LOUÉS À DU PERSONNEL DIPLOMATIQUE,
- LES LOGEMENTS LOUÉS PAR DES ASSOCIATIONS,
- LES DÉPENS, AMENDES ET FRAIS Y AFFÉRENTS, LES DOMMAGES ET INTÉRÊTS MIS A LA CHARGE DE L'ASSURÉ PAR DECISION DE JUSTICE,
- LES DOMMAGES MATERIELS ET IMMATERIELS, LES FRAIS ET PERTES ET LES PERTES D'EXPLOITATION QUI SONT LA CONSEQUENCE D'UNE EPIDEMIE, D'UNE PANDEMIE, D'UNE EPIZOOTIE, D'UNE MALADIE INFECTIEUSE, AINSI QUE D'UNE MESURE ADMINISTRATIVE OU SANITAIRE, D'UNE FERMETURE TOTALE OU PARTIELLE, OU A L'IMPOSSIBILITE OU LA DIFFICULTE D'ACCES QUI RESULTENT DE CES EVENEMENTS.
- LES FRAIS ENGAGES ET/OU PERTES SUBIES POUR PREVENIR, CONTROLER, ET/OU ERADICHER UNE EPIDEMIE, UNE PANDEMIE, UNE EPIZOOTIE OU TOUTE MALADIE INFECTIEUSE. »
Par maladie infectieuse, on entend une affection contagieuse résultant d'un organisme vivant ou non tels que virus, bactérie, parasite, champignon ou prion, transmis ou propagé directement ou indirectement par des individus, plantes, animaux, voie aérienne, eau, ou par des hôtes ou vecteurs inanimés.

ARTICLE VII

Vie du contrat

7.1 Date d'effet et durée du contrat

Le Contrat est conclu dès la signature du Souscripteur et de l'Assureur mais ne prend effet qu'à compter de la date indiquée aux Conditions Particulières.

À défaut de Convention contraire ou de résiliation par l'une des parties, le Contrat est conclu pour une durée d'un an et est reconduit par tacite reconduction annuelle à échéance, dont la date est fixée aux Conditions Particulières.

Chaque Lot bénéficie des garanties proposées au lendemain de la signature du Bulletin Individuel d'Adhésion par le Propriétaire-Bailleur, pour une durée d'un an et reconduit par tacite reconduction, sous réserve du bon règlement de la Cotisation et de la mention du Lot assuré sur les bordereaux de Prime mensuels.

7.2 Obligations du souscripteur

Le Souscripteur doit proposer à chaque Propriétaire-Bailleur, lui ayant donné un mandat de gestion pour un ou plusieurs Lots, l'adhésion au Contrat.

Il s'engage à :

- Remettre à l'Assuré la notice d'information résumant les clauses et conditions du Contrat avant toute adhésion,
- Faire compléter et signer un Bulletin Individuel d'Adhésion à l'Assuré lors de l'adhésion au Contrat,
- Informer l'Assuré de toute modification des conditions de garanties ou des tarifs applicables au Contrat ou de toute cessation des garanties et des adhésions en cas de résiliation.

7.3 Résiliation

Par "Assureur", dans le présent article, il convient d'entendre GALIAN-SMABTP.

7.3.1 – Du contrat

7.3.1.1 – Par le souscripteur

Le Souscripteur peut solliciter la résiliation du Contrat dans les cas suivants :

- Chaque année, à sa date d'échéance principale, moyennant un préavis de deux (2) mois au moins (art. L.113-12 du Code des assurances),
- Si l'Assureur refuse de baisser le montant de la Prime suite à la diminution du risque en cours de Contrat (art. L.113-4 du Code des assurances). La résiliation prend effet trente (30) jours après la dénonciation,
- En cas de cessation d'activité ou de non-renouvellement de la carte professionnelle de gestion immobilière (art. L.113-16 du Code des assurances). La résiliation du Contrat ne peut intervenir que dans les trois (3) mois suivant la date de l'événement et ne prend effet qu'un (1) mois après que l'Assureur en a reçu notification,
- En cas de résiliation, par l'Assureur, d'un autre contrat après sinistre (art. R*113-10 du Code des assurances), dans un délai d'un (1) mois à compter de sa notification. La résiliation prend effet un (1) mois à dater de ladite notification.

La résiliation peut être notifiée par le Souscripteur soit par lettre ou tout autre support durable, soit par déclaration faite au siège social ou chez le représentant de l'Assureur, soit par acte extrajudiciaire, soit, lorsque l'Assureur propose la conclusion du Contrat par un mode de communication à distance, par le même mode de communication, conformément à l'article L.113-14 du Code des assurances.

7.3.1.2 – Par l'administrateur judiciaire ou le liquidateur judiciaire désigné par le tribunal

En cas procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ouverte à l'encontre du Souscripteur (art. L.622-13, L.631-14 et L.641-11-1 du Code de commerce).

7.3.1.3 – Par l'assureur

- Chaque année, à sa date d'échéance principale, moyennant un préavis de deux (2) mois au moins (art. L.113-12 du Code des assurances),
- À défaut de paiement d'une Prime ou d'une fraction de Prime par le Souscripteur (art. L.113-3 du Code des assurances). La résiliation prend effet dix (10) jours après l'expiration du délai de trente (30) jours suivant la mise en demeure adressée au Souscripteur,

Titre II – Les garanties essentielles

- En cas d'aggravation du risque en cours de Contrat (art. L.113-4 du Code des assurances). La résiliation ne peut prendre effet que dix (10) jours après notification,
- Après sinistre (R*113-10 du Code des assurances). La résiliation ne peut prendre effet qu'à l'expiration d'un délai d'un (1) mois à dater de la notification au Souscripteur,
- En cas d'omission ou de déclaration inexacte par le Souscripteur, avant tout sinistre (art. L.113-9 du Code des assurances). La résiliation prend effet dix (10) jours après la notification adressée au Souscripteur par lettre recommandée,
- En cas de cessation d'activité ou de non-renouvellement de la carte professionnelle de gestion immobilière (art. L.113-16 du Code des assurances). La résiliation prend effet un (1) mois après que le Souscripteur a reçu la notification de l'Assureur.

La résiliation doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au Souscripteur dans les délais légaux.

7.3.1.4 - De plein droit

- En cas de retrait de l'agrément de l'Assureur (art. L.326-12 du Code des assurances). Le Contrat cesse de plein droit d'avoir effet le quarantième (40ème) jour à midi, à compter de la publication de la décision de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) au Journal officiel,
- En cas de disparition ou destruction du bien mentionné aux Conditions Particulières résultant d'un événement non garanti (art. L.121-9 du Code des assurances). Le Contrat prend fin à la date de la perte totale de la chose.

7.3.2 - De l'adhésion

7.3.2.1 - Par l'assuré

Il appartient à l'Assuré de faire la demande de résiliation de son adhésion au Souscripteur par le moyen de son choix.

L'Assureur a la possibilité de solliciter auprès du Souscripteur la demande de résiliation de l'Assuré ainsi que les justificatifs y afférents.

L'Assuré peut résilier l'adhésion en cas de :

- Changement de situation matrimoniale (art. L.113-16 du Code des assurances),
- Retraite professionnelle ou cessation d'activité professionnelle (art. L.113-16 du Code des assurances),

La résiliation ne peut être justifiée que si le risque garanti par l'assurance est en relation directe avec la situation antérieure et ne se retrouve pas dans la situation nouvelle (art. L.113-16 du Code des assurances).

La résiliation pour l'un de ces motifs ne peut intervenir que dans les trois (3) mois suivant la date de l'événement.

La résiliation prend effet un (1) mois après que l'autre partie au Contrat en a reçu notification.

- Vente du bien (art.L.121-10 du Code des assurances),
- En cas de transfert de propriété, dès lors que le nouvel acquéreur donne mandat au Souscripteur pour la gestion du Lot, objet du transfert, et adhère au Contrat, les garanties se poursuivent à son profit dès lors que le risque n'est pas modifié.
- Enfin, à tout moment, douze (12) mois après son adhésion au Contrat, l'Assuré peut également solliciter la résiliation. La résiliation prend effet (1) mois à compter de sa réception.

7.3.2.2 - Par l'assureur

L'Assureur a la possibilité de résilier l'adhésion :

- En cas de non-paiement de la Cotisation (art. L.113-3 du Code des assurances). La résiliation prend effet dix (10) jours après l'expiration du délai de trente (30) jours suivant la mise en demeure adressée à l'Assuré,
- En cas d'aggravation du risque (art. L.113-4 du Code des assurances). La résiliation ne peut prendre effet que dix (10) jours après notification,
- En cas d'omission ou d'inexactitude lors de la déclaration du risque (art. L.113-9 du Code des assurances). La résiliation prend effet dix (10) jours après la notification adressée à l'Assuré par lettre recommandée,

Titre II – Les garanties essentielles

- Après sinistre (art. R113-10 du Code des assurances). La résiliation prend effet un (1) mois après que l'Assuré a reçu la notification de l'Assureur.

7.3.2.3 – Par l'héritier ou l'acquéreur

En cas de transfert de propriété du Lot assuré suite au décès de l'Assuré ou aliénation, conformément à l'article L121-10 du Code des assurances. La résiliation prend effet dès qu'elle est portée à la connaissance de l'Assureur.

7.3.2.4 – De plein droit

- En cas de résiliation du mandat de gestion du Souscripteur par l'Assuré. La résiliation prend effet à la date de la résiliation du mandat de gestion,
- En cas de retrait de l'agrément de l'Assureur (art. L326-12 du Code des assurances). Le Contrat cesse de plein droit d'avoir effet le quarantième (40ème) jour à midi, à compter de la publication de la décision de l'Autorité de Contrôle Prudenciel et de Résolution (ACPR) au Journal officiel,
- En cas de perte totale des locaux loués résultant d'un événement non garanti par le Contrat (art. L121-9 du Code des assurances). Le Contrat prend fin à la date de la perte totale de la chose,
- En cas de réquisition de propriété des locaux loués, les dispositions législatives en vigueur étant alors applicables (art. L160-6 et L160-8 du Code des assurances). La résiliation prend effet à la date de la dépossession.

7.3.3 – La cotisation suite à la résiliation

L'Assureur doit rembourser au Souscripteur la partie de Cotisation correspondant à la période pendant laquelle le risque n'a pas couru, période calculée à compter de la date d'effet de la résiliation sauf en cas de résiliation pour non-paiement de la Cotisation par le Souscripteur, qui devra l'intégralité de la Cotisation annuelle à échoir.

7.4 Les déclarations incombant au souscripteur

7.4.1 – Déclaration du risque (art. L113-2 du code des assurances)

7.4.1.1 – A la conclusion du contrat

Pour obtenir la garantie, le Souscripteur est tenu de déclarer le risque en complétant le formulaire de déclaration fourni par l'Assureur et de communiquer la liste des Lots à garantir.

En l'absence de communication de la liste des Lots sous un délai de trois (3) mois à compter de la date d'effet du Contrat, l'Assureur se réserve la possibilité de résilier le Contrat en respectant un préavis de dix (10) jours.

Les informations transmises par le Souscripteur doivent être complètes et exactes.

7.4.1.2 – En cours de contrat

Le Souscripteur doit déclarer les circonstances nouvelles qui ont pour conséquence soit d'aggraver les risques, soit d'en créer de nouveaux et rendent de ce fait inexacts ou caduques les réponses faites à l'Assureur lors de la souscription du Contrat.

L'Assuré doit déclarer ces circonstances à l'Assureur, dans un délai de quinze (15) jours à partir du moment où il en a eu connaissance.

Si une aggravation du risque est constatée, l'Assureur a la possibilité de proposer une augmentation de la Cotisation ou de résilier le Contrat conformément à l'article L113-4 du Code des assurances.

En cas de proposition d'une hausse du montant de la Cotisation, le Souscripteur dispose d'un délai de trente (30) jours afin de donner son accord. À défaut, l'Assureur dispose de la possibilité de résilier le Contrat.

La résiliation ne pourra prendre effet que dix (10) jours après sa notification au Souscripteur par l'Assureur.

7.4.2 – Des lots garantis

Dès la date d'effet du Contrat, le Souscripteur s'engage à communiquer à l'Assureur la liste des Lots qu'il souhaite immédiatement mettre en garantie.

Le Souscripteur doit informer l'Assureur mensuellement (au plus tard le 30) des Lots garantis, par l'envoi de bordereaux et régler la Cotisation y afférent.

À défaut d'obtenir la liste des Lots, l'Assureur peut, par lettre recommandée, mettre en demeure le Souscripteur de satisfaire à cette obligation dans les dix (10) jours.

SANS RÉACTION DE SA PART, L'ASSUREUR SE RÉSERVE LA POSSIBILITÉ D'APPELER LE MONTANT DE LA COTISATION EN SE BASANT SUR LES PRÉCÉDENTS BORDEREAUX COMMUNIQUÉS PAR LE SOUSCRIPTEUR. TOUT SINISTRE DÉCLARÉ EN L'ABSENCE DE BORDEREAU NE POURRA PAS ÊTRE PRIS EN CHARGE.

La Cotisation correspond au taux fixé aux Conditions Particulières appliqué aux montants des loyers charges & taxes appelés pour les Lots bénéficiant de la garantie (y compris ceux en Période de Carence).

Les bordereaux déclaratifs doivent comporter impérativement les éléments suivants :

- Nom du Propriétaire,
- Nom du Locataire,
- Adresse du Lot, objet de la garantie,
- Montant du Loyer,
- Montant des charges,
- Montant des taxes,
- Montant du Quittancement total,
- Taux de Prime appliqué,
- Montant de la Cotisation

TOUTE RÉTICENCE OU FAUSSE DÉCLARATION INTENTIONNELLE, TOUTE OMISSION OU DÉCLARATION INEXACTE PAR LE SOUSCRIPTEUR OU L'ASSURÉ, ENTRAÎNENT SELON LE CAS, L'APPLICATION DES SANCTIONS PRÉVUES AUX ARTICLES L.113-8 ET L.113-9 DU CODE DES ASSURANCES.

7.5 La territorialité

Les garanties du Contrat ne s'exercent qu'en France métropolitaine et les DOM-COM qu'il s'agisse de la situation géographique des Lots ou des actions en demande ou en défense consécutives à un Litige avec le Locataire.

7.6 La mobilisation d'autres assurances

Si les risques garantis par le Contrat sont/ou viennent à être couverts par une autre police d'assurance, le Souscripteur ou l'Assuré doit immédiatement l'indiquer à l'Assureur par lettre recommandée

conformément à l'article L.121-4 du Code des assurances.

L'Assuré en cas de Sinistre peut s'adresser à l'Assureur de son choix.

7.7 La subrogation

Aux termes de l'article L.121-12 du Code des assurances, l'Assureur est subrogé dans les droits et actions de l'Assuré contre le Locataire, la Caution ou le Tiers à concurrence des indemnités, frais et honoraires réglés par lui au titre des garanties.

Les sommes allouées au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, de l'article 475-1 du Code de procédure pénale ou de l'article L.761-1 du Code de la Justice administrative restent acquises à l'Assureur (GALIAN-SMABTP ou SFPJ).

Dans le cadre de la garantie Protection Juridique, si des frais sont restés à la charge de l'Assuré et sous réserve qu'ils soient justifiés, SFPJ s'engage à ce que l'Assuré soit désintéressé en priorité sur les sommes allouées. Le solde, le cas échéant, reviendra à SFPJ, dans la limite des sommes engagées par l'Assureur.

L'Assureur peut être déchargé, en tout ou en partie, de sa responsabilité envers l'Assuré, quand la subrogation ne peut plus, par le fait de l'Assuré ou le Souscripteur, s'opérer en sa faveur.

7.8 La déchéance

SI L'ASSURÉ OU LE SOUSCRIPTEUR FAIT INTENTIONNELLEMENT DE FAUSSES DECLARATIONS, EMPLOIE DES DOCUMENTS INEXACTS COMME JUSTIFICATIFS OU USE DE MOYENS FRAUDULEUX, IL EST DÉCHU DE TOUT DROIT A INDEMNITÉ SUR LE SINISTRE EN CAUSE.

DANS LE CAS D'UN RÈGLEMENT DÉJÀ EFFECTUÉ, L'ASSURÉ OU LE SOUSCRIPTEUR SERA TENU DE REMBOURSER À L'ASSUREUR TOUTES LES SOMMES VERSÉES AU TITRE DU SINISTRE EN CAUSE.

Le Souscripteur ou l'Assuré doit en outre prendre toutes les mesures afin de limiter les dommages et transmettre à l'Assureur, dès réception, tout courrier recommandé, avis, acte judiciaire ou extra judiciaire.

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

7.9 La prescription

Toute action dérivant du présent contrat est prescrite par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance (article L. 114-1 du code des assurances).

La prescription est interrompue par la désignation d'experts à la suite d'un sinistre ou par une des causes ordinaires d'interruption figurant dans le code civil (articles 2240 à 2246) : 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 2243 du code civil), un acte d'exécution forcée (articles 2244 à 2246 du code civil).

Elle peut l'être également par une action en paiement de cotisation ou par une action en règlement d'indemnité de sinistre, dès lors que ces actions se manifestent par l'envoi d'une lettre recommandée ou d'un envoi recommandé électronique (à l'adresse contact.sma@smabtp.fr.) avec accusé de réception (article L. 114-2 du code des assurances).

Les parties au contrat d'assurance ne peuvent, même d'un commun accord, ni modifier la durée de la prescription, ni ajouter aux causes de suspension ou d'interruption de celle-ci. (article L.114-3 du code des assurances).

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 fautive 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 trouvent qu'ils l'ont ignoré jusque-là.

Quand l'action de l'assuré contre l'assureur a pour cause le recours d'un tiers, le délai de la prescription ne court que du jour où ce tiers a exercé une action en

justice contre l'assuré ou a été indemnisé par ce dernier.

La prescription est 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.

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 ou d'un envoi recommandé électronique avec accusé de réception adressés 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.

Article L. 114-3 du code des assurances

Par dérogation à l'article 2254 du code civil, les parties au contrat d'assurance ne peuvent, même d'un commun accord, ni modifier la durée de la prescription, ni ajouter aux causes de suspension ou d'interruption de celle-ci.

Article 2240 du Code civil

La reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt le délai de prescription.

Article 2241 du Code civil

La demande en justice, même en référé, interrompt le délai de prescription ainsi que le délai de forclusion. Il en est de même lorsqu'elle est portée devant une juridiction incompétente ou lorsque l'acte de saisine de la juridiction est annulé par l'effet d'un vice de procédure.

Article 2242 du Code civil

L'interruption résultant de la demande en justice produit ses effets jusqu'à l'extinction de l'instance.

Article 2243 du Code civil

L'interruption est non avenue si le demandeur se désiste de sa demande ou laisse périmer l'instance, ou si sa demande est définitivement rejetée.

Article 2244 du Code civil

Le délai de prescription ou le délai de forclusion est également interrompu par une mesure conservatoire prise en application du Code des procédures civiles d'exécution ou un acte d'exécution forcée.

Article 2245 du Code civil

L'interpellation faite à l'un des débiteurs solidaires par une demande en justice ou par un acte d'exécution forcée ou la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt le délai de prescription contre tous les autres, même contre leurs héritiers.

En revanche, l'interpellation faite à l'un des héritiers d'un débiteur solidaire ou la reconnaissance de cet héritier n'interrompt pas le délai de prescription à l'égard des autres cohéritiers, même en cas de créance hypothécaire, si l'obligation est divisible. Cette interpellation ou cette reconnaissance n'interrompt le délai de prescription, à l'égard des autres codébiteurs, que pour la part dont cet héritier est tenu.

Pour interrompre le délai de prescription pour le tout, à l'égard des autres codébiteurs, il faut l'interpellation faite à tous les héritiers du débiteur décédé ou la reconnaissance de tous ces héritiers.

Article 2246 du Code civil

L'interpellation faite au débiteur principal ou sa reconnaissance interrompt le délai de prescription contre la caution.

L'interruption de la prescription de l'action peut, en outre, résulter de l'envoi d'une lettre recommandée ou d'un envoi recommandé électronique, avec accusé de réception, adressés 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.

ARTICLE VIII

La cotisation

8.1 La cotisation et son paiement

La Cotisation annuelle (et ses accessoires) est fixée aux Conditions Particulières.

Elle correspond à un taux de Prime appliqué au montant des loyers, charges et taxes à l'ensemble des Lots garantis.

Le taux de Prime peut faire, annuellement, l'objet d'une majoration.

La Cotisation (ainsi que les impôts et taxes sur les contrats d'assurance) est payable annuellement, à terme à échoir, au siège de l'Assureur ou au domicile du mandataire s'il en est désigné un par lui à cet effet.

Toutefois, la Cotisation peut être payable mensuellement à terme échu.

8.2 En cas de non-paiement de la cotisation

Conformément à l'article L.113-3 du Code des assurances, à défaut de paiement de la Cotisation, ou d'une fraction de Cotisation, dans les dix (10) jours de son échéance, et indépendamment du droit pour l'Assureur de poursuivre l'exécution du Contrat en justice, la garantie est suspendue trente (30) jours après la mise en demeure, par lettre recommandée, adressée au Souscripteur.

Lorsque l'Assureur a accepté le paiement fractionné de la Cotisation, il est convenu que la Cotisation 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.

Au cas où la Cotisation annuelle a été fractionnée, la suspension de la garantie, intervenue en cas de non-paiement d'une des fractions de Cotisation, produit ses effets jusqu'à l'expiration de la période annuelle considérée. La Cotisation ou fraction de Cotisation est portable dans tous les cas, après la mise en demeure au Souscripteur.

Les sinistres nés pendant la période de suspension ne sont pas pris en charge par l'Assureur.

L'Assureur a le droit de résilier le Contrat dix (10) jours après l'expiration du délai de trente (30) jours, précédemment mentionné.

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.

En cas de résiliation du Contrat, le Souscripteur est tenu de régler l'intégralité de la Cotisation annuelle à échoir, sans qu'aucun remboursement au prorata ne soit possible par l'Assureur.

Le Contrat non résilié reprend pour l'avenir ses effets, à midi le lendemain du jour où ont été payés à l'Assureur ou au mandataire désigné par lui à cet effet, la Cotisation arriérée ou, en cas de fractionnement de la Cotisation annuelle, les fractions de Cotisation ayant fait l'objet de la mise en demeure et celles venues à échéance pendant la période de suspension ainsi que, éventuellement, les frais de poursuites et de recouvrement.

8.3 Modification de la cotisation

L'Assureur peut modifier la Cotisation du Contrat.

Le taux de Prime peut faire, annuellement, l'objet d'une majoration à la date d'échéance suite à une sinistralité constatée ou à tout moment, en cas de majoration du taux de taxes applicable.

La modification ne peut être effective qu'à compter de l'échéance annuelle suivante.

L'Assureur est tenu d'informer le Souscripteur avant l'échéance principale du Contrat.

En cas de majoration, le Souscripteur a la faculté de solliciter la résiliation du Contrat par tout moyen prévu à l'article L.113-14 du Code des assurances et dans un délai de trente (30) jours suivant la notification de la hausse par l'Assureur.

En l'absence de demande de résiliation, le montant de la Cotisation revu à la hausse sera considéré accepté par le Souscripteur.

ARTICLE IX

Informations diverses

9.1 Le traitement des données à caractère personnel

Au cours de la phase précontractuelle puis au moment de la souscription du Contrat, le Souscripteur et/ou l'Assuré communique aux Assureurs des données à caractère personnel.

Ces dernières peuvent également être recueillies pendant toute la durée d'exécution du Contrat dans le cadre de sa gestion ou d'un éventuel Sinistre.

Les données sont traitées dans le respect des réglementations en vigueur, et notamment des droits des personnes.

- **Les objectifs des données personnelles recueillies**

Les données recueillies à différentes étapes de la souscription ou de la gestion des contrats d'assurance sont nécessaires aux objectifs suivants :

La passation, gestion, exécution des contrats d'assurance Les données recueillies pour la passation, la gestion et l'exécution du Contrat, concernant l'Assuré et le Souscripteur, sont nécessaires pour :

- L'étude des besoins en assurance afin de proposer des contrats adaptés à chaque situation,
- L'examen, l'acceptation, le contrôle et la surveillance du risque,
- La gestion des contrats (de la phase précontractuelle à la résiliation du contrat), et l'exécution des garanties du contrat,
- La gestion des clients,
- L'exercice des recours, et la gestion des réclamations et des contentieux,
- L'élaboration des statistiques et études actuarielles,
- La mise en place d'actions de prévention,
- Le respect d'obligations légales ou réglementaires,
- La conduite d'activités de recherche et développement dans le cadre de la vie du contrat.

En cas de conclusion d'un contrat, les données, de l'Assuré et le Souscripteur, sont conservées pour la durée dudit contrat ou des sinistres, et jusqu'à l'expiration des délais légaux de prescription.

En l'absence de conclusion d'un contrat, Les données du prospect pourront être conservées trois (3) ans maximum.

La lutte contre la fraude à l'assurance

L'Assureur, qui a pour obligation de protéger la mutualité du Souscripteur et de l'Assuré et éviter la prise en charge de demandes injustifiées, a un intérêt légitime à lutter contre les fraudes.

Des données personnelles pourront donc être utilisées pour prévenir, détecter et gérer les fraudes quel qu'en soit l'auteur.

Ces dispositifs de lutte contre la fraude peuvent conduire à l'inscription sur une liste de personnes présentant un risque de fraude.

L'Agence pour la Lutte contre la Fraude à l'Assurance (Alfa) peut être destinataire de données à cette fin.

Les droits sur ces données peuvent être exercés à tout moment par courrier à : ALFA, 1, rue Jules Lefebvre – 75431 Paris Cedex 09.

Les données traitées pour la lutte contre la fraude sont conservées cinq (5) ans maximum à compter de la clôture du dossier de fraude. En cas de procédure judiciaire, les données seront conservées jusqu'à la fin de la procédure, et expiration des prescriptions applicables.

Les personnes inscrites sur une liste de fraudeurs présumés, seront désinscrites dans un délai de cinq (5) ans suivant l'inscription sur cette liste.

La lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme

Pour répondre à ses obligations légales, l'Assureur met en œuvre des dispositifs de surveillance destinés à la lutte contre le blanchiment de capitaux, le financement du terrorisme et permettre l'application de sanctions financières.

Titre II – Les garanties essentielles

Les données utilisées à cette fin sont conservées cinq (5) ans à compter de la clôture du compte ou de la fin de la relation avec l'Assureur.

Celles relatives aux opérations réalisées par les personnes sont conservées cinq (5) ans à compter de leur exécution y compris en cas de clôture du compte ou de fin de la relation avec l'Assureur.

TRACFIN peut être destinataire d'informations à cette fin.

Conformément au Code monétaire et financier, le droit d'accès à ces données s'exerce auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (voir cnil.fr).

Satisfaction/Qualité de service

Dans son intérêt et celui de ses clients, l'Assureur mesure et cherche à améliorer continuellement la qualité de ses services et de ses offres. Dans ce cadre, des enquêtes de satisfaction peuvent être réalisées et les échanges (par courriers, e-mails ou téléphone) peuvent être enregistrés et analysés.

Les enregistrements téléphoniques sont conservés pour une durée maximale de deux (2) mois et les éléments nécessaires à l'amélioration de la qualité de services sont conservés pour une durée maximale de trois (3) ans.

Enregistrements téléphoniques

Dans le cadre de la relation d'affaire avec l'Assureur, l'Assuré et/ ou le Souscripteur peut être amené à le contacter par téléphone. Les appels téléphoniques peuvent être enregistrés afin que l'Assureur s'assure de la bonne exécution des prestations à son égard et plus généralement, à faire progresser la qualité de service. Ces enregistrements sont destinés aux seuls services en charge de l'appel. Si l'Assuré et/ou le Souscripteur est enregistré et souhaite écouter l'enregistrement d'un entretien, la demande peut être formulée selon les modalités décrites ci-après.

• **Le transfert des données personnelles**

Les données collectées sont hébergées et traitées au sein de l' Union Européenne.

Toutefois, des données peuvent faire l' objet de transferts vers des pays hors Union Européenne, dans

le respect des règles de protection des données et encadrées par des garanties appropriées (exemple : clauses contractuelles types de la commission européenne, pays présentant un niveau de protection des données reconnu comme adéquat...).

Ces transferts peuvent être effectués pour l'exécution des contrats, la lutte contre la fraude, le respect d'obligations légales ou réglementaires, la gestion d'actions ou contentieux permettant notamment à l'Assureur d'assurer la constatation, l'exercice ou la défense de ses droits en justice ou pour les besoins de la défense des personnes concernées.

• **Les destinataires des informations**

Les données à caractère personnel traitées sont destinées, dans la limite de leurs attributions :

- Aux services de l'Assureur en charge de la gestion des contrats,
- Aux services de l'Assureur en charge de la lutte contre la fraude ou de la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, de l'audit et du contrôle.

Ces informations peuvent également être communiquées, dès lors que cela est nécessaire, aux réassureurs, intermédiaires, partenaires, et sous-traitants de l'Assureur, ainsi qu'aux organismes susceptibles d'intervenir dans l'activité d'assurance, tels les organismes publics ou autorités de tutelles, ou les organismes professionnels (dont ALFA à des fins de lutte contre la fraude et TRACFIN pour la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme).

• **Les droits de l'Assuré et le Souscripteur relatifs à leurs données personnelles**

L'Assuré et/ou le Souscripteur dispose, en justifiant de son identité, de droits sur ses données qu'il peut facilement exercer :

- Droit d'accès et de rectification : Droit de prendre connaissance des informations dont dispose l'Assureur et de demander de les compléter ou les corriger,
- Droit de suppression des données ou de limitation : Droit de demander l'effacement de ses données ou d'en limiter l'utilisation,

Titre II – Les garanties essentielles

- Droit d'opposition : Droit de s'opposer à l'utilisation de ses données, notamment concernant la prospection commerciale,
- Droit à la portabilité des données : Droit de récupérer les données personnellement fournies par l'Assuré ou le Souscripteur pour l'exécution du Contrat ou pour lesquelles il a donné son accord,
- Droit de définir le sort de ses données post mortem : Droit de définir des directives relatives à la conservation, l'effacement et la communication de ses données après son décès,
- Droit à l'effacement et à l'oubli : Droit de demander l'effacement des données personnelles lorsqu'elles sont utilisées à des fins de prospection, ne sont plus indispensables pour un contrat ou un service, ou encore si l'Assuré et/ou le Souscripteur retire son consentement ou si les données font l'objet d'un traitement illicite. Ce droit est écarté lorsqu'il va à l'encontre du respect d'une obligation légale ou en cas de constatation, d'exercice ou de la défense de droits de justice,
- Droit à une limitation du traitement : Droit de demander que certaines données ne soient plus utilisées dès lors que leur exactitude ou la licéité de leur traitement est contestée ou lorsque l'Assureur n'a plus besoin des données mais que celles-ci sont encore nécessaires pour l'Assuré et/ou le Souscripteur, pour la constatation, l'exercice ou la défense de droits en justice,
- Droit de retirer son consentement : Droit de retirer, à tout moment et sans que cela n'entraîne de conséquences négatives pour lui, son consentement pour tous les traitements pour lesquels il a été recueilli.

Ces droits peuvent être exercés, auprès du Délégué à la Protection des Données des Assureurs :

Par courriel : DPO@galian-smabtp.fr (GALIAN-SMABTP) pour les garanties Loyers-Impayés, Détériorations Immobilières et Vacance Locative) ou contactdrpo@groupama-pj.fr (SFPJ pour la garantie Protection Juridique),

Par courrier : GALIAN-SMABTP – Délégué à la Protection des Données – TSA 20035 – 75801 PARIS Cedex 08 ou SFPJ – Délégué à la Protection des Données – 8-10, rue d'Astorg 75383 PARIS,

Sur le site internet : Groupama-pj.fr (rubrique « Vie privée – Notice Cookies »).

Une réponse sera apportée dans un délai maximum de trente (30) jours.

La Politique de Protection des Données comprenant la description détaillée des traitements mis en œuvre et les modalités d'exercice des droits de l'Assuré et du Souscripteur sont accessibles sur le site internet des Assureurs (www.galian-smabtp.fr/politique-confidentialite-donnees ou www.groupama-pj.fr/donnees-personnelles). Si l'Assuré et/ou le Souscripteur estime que l'Assureur a manqué à ses obligations en matière de traitement de ses données personnelles, une réclamation peut être envoyée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL) à l'adresse suivante :

CNIL
3, place de Fontenoy
TSA 80715
75334 PARIS Cedex 07

9.2 Le traitement des réclamations

Une réclamation est une déclaration actant un mécontentement qui peut intervenir tout au long de la relation d'affaires.

La réclamation peut être formulée par oral (téléphone) ou par écrit (courriel, courrier, site internet).

En cas de désaccord à l'occasion de la distribution ou de la gestion du Contrat, il convient d'adresser la réclamation à GALIAN-SMABTP :

Par courrier : GALIAN-SMABTP Département Direction Relation Commerciale – TSA 20035 – 75801 PARIS Cedex 08,
Par courriel : assurance.iard@galian-smabtp.fr
À partir du site internet : <https://www.galian-smabtp.fr>

En cas de désaccord à l'occasion d'un Sinistre, il est nécessaire de prendre attache avec le service indemnisation :
Par courrier : GALIAN-SMABTP Département Indemnisation GLI – TSA 20035 – 75801 PARIS Cedex 08,
Par courriel : indemnisation.assurances@galian-smabtp.fr

Titre II – Les garanties essentielles

Si un différend survient dans le cadre de la garantie Protection Juridique, une réclamation peut être envoyée à la SFPJ :

Par courrier : SOCIETE FRANCAISE DE
PROTECTION JURIDIQUE - Service Réclamations – TSA 41234
– 92919 LA DEFENSE Cedex.

GALIAN-SMABTP et/ou SFPJ s'engage(nt) :

- À accuser réception, par écrit, de la réclamation dans les dix (10) jours ouvrables à compter de la date d'envoi de la réclamation sauf si une réponse peut être apportée avant l'expiration de ce délai
- À respecter un délai maximum de deux (2) mois entre la date de l'envoi de la réclamation et celle de la réponse apportée.

Le délai de réponse appliqué varie en fonction de l'objet de la réclamation sans qu'il ne puisse excéder le délai maximum.

Toutefois, toute réclamation est traitée, par les Assureurs, dans un délai maximum de trente (30) jours à compter de sa date de réception. Si tel ne devait pas être le cas, le Souscripteur et/ou l'Assuré en est informé.

Le Médiateur de l'Assurance peut être saisi deux (2) mois après l'envoi d'une première réclamation écrite, quel que soit l'interlocuteur ou le service auprès duquel elle a été formulée et qu'il y ait été ou non répondu, par voie postale :

LA MEDIATION DE L'ASSURANCE TSA 50 110
75441 PARIS Cedex 09

Sur le site internet : <https://www.mediation-assurance.org/>

Le recours au Médiateur de l'Assurance est gratuit. Sa mission consiste à rendre une proposition de solution dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la date de réception des pièces fondant la demande du réclamant.

La Charte de la médiation de l'Assurance est consultable à l'adresse suivante : <https://www.mediation-assurance.org/la-charte-du-mediateur/>.

ARTICLE X
Tableau des garanties
LOYERS IMPAYES

GALIAN-SMABTP vous garantit le remboursement des loyers, charges & taxes (ou indemnités d'occupation) dus par le Locataire au titre d'un contrat de Bail ainsi que les frais de contentieux.

PLAFOND D'INDEMNISATION	LIMITATION DE DUREE	FRANCHISE	DELAIS DE CARENCE
100 000 €	Sans limitation	Sans Franchise (Sauf mention contraire aux conditions particulières)	Pas de délai de carence

DETERIORATIONS IMMOBILIERES

GALIAN-SMABTP vous garantit le remboursement des frais de remise en état consécutifs à des dégradations, altérations et/ou destructions de biens immobiliers causées durant la période d'occupation.

PLAFOND D'INDEMNISATION	FRANCHISE	DELAIS DE CARENCE	VETUSTE
10 000 € par sinistre	Uniquement en l'absence de dépôt de garantie sollicité au locataire par le souscripteur et/ou le bailleur (art 2.3 de la Notice d'information)	Pas de délai de carence	6% par an dans la limite de 50%

GARANTIE SQUAT

GALIAN-SMABTP vous garantit le remboursement des indemnités d'occupation dues par le squatteur en cas d'occupation sans droit ni titre du bien garanti, dans les 3 mois suivant la sortie du dernier locataire.

PLAFOND D'INDEMNISATION	FRAIS DE PROCEDURE	FRANCHISE
30 000 € dans la limite de 12 mois d'impayés (hors frais engagés)	Sans limitation de plafond	Sans Franchise

PROTECTION JURIDIQUE

La compagnie d'assurance SFPJ (filiale de Groupama) vous garantit dès que vous rencontrez un litige relatif au bien immobilier, objet du contrat, et qui vous conduit à faire valoir un droit contre un tiers en cas de préjudice ou à faire défendre vos droits.

PLAFOND D'INDEMNISATION	SEUIL D'INTERVENTION	FRANCHISE
8 000 €	400 €	Sans Franchise

VACANCE LOCATIVE (GARANTIE EN OPTION)

GALIAN-SMABTP vous garantit le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait de l'absence de perception des loyers, charges et taxes, résultant de la non-relocation après le départ du locataire, sous réserve qu'il soit resté 12 mois consécutifs dans le logement.

PLAFOND D'INDEMNISATION	LIMITATION DE DUREE	FRANCHISE	DELAIS DE CARENCE
80% du loyer hors charge (sur la base du dernier quittancement)	2 mois de garantie	1 mois	Pas de délai de carence

ANNEXE 1 – REVENUS PRIS EN COMPTE DANS LE CALCUL DE LA SOLVABILITE DU LOCATAIRE

1. LA SOLVABILITE DU LOCATAIRE

Aux termes du Contrat, le Locataire doit répondre à des critères de solvabilité au moment de la signature du Bail.

La solvabilité du Locataire est déterminée par le calcul de son taux d'effort. Ce dernier doit correspondre à celui fixé au Contrat.

1.1-Le calcul du taux d'effort

Le taux d'effort constitue le rapport entre le montant du loyer mensuel (charges et taxes comprises) et les revenus du Locataire.

Ledit taux est calculé de la façon suivante :

$$\frac{\text{Montant mensuel du loyer (charges \& taxes incluses)}}{\text{Revenu mensuel imposable (1) + Allocation mensuelle et/ou revenus complémentaires (2)}}$$

Le Locataire est dit éligible à la location dès lors que son taux d'effort est inférieur ou égal à celui fixé par l'Assureur.

Un taux maximum est fixé contractuellement et diffère selon l'activité professionnelle (3) du Locataire.

⁽¹⁾ Si le montant du revenu net imposable mensuel varie, le montant moyen est retenu. Ce dernier est calculé avec les 3 derniers bulletins de paie communiqués.

⁽²⁾ Revenus fonciers ou prestations compensatoires pris en compte à 100% dans le calcul de solvabilité.

⁽³⁾ Les activités professionnelles prises en compte doivent être expressément visées par le Contrat « Assurance Loyers Impayés » dites activités professionnelles éligibles.

1.2 – L'application d'un taux d'effort selon l'activité professionnelle du locataire

Taux d'effort appliqué	Activités professionnelles éligibles
35%	<ul style="list-style-type: none"> Titulaires d'un contrat à durée indéterminée (CDI), dans le secteur privé ou public, qui ne sont ni en période d'essai, ni en période de préavis suite à un licenciement ou une démission Titulaires d'un contrat à durée déterminée (CDD), dans le secteur privé ou public, qui ne sont pas en période d'essai et dont la période résiduelle au moment de la signature du Bail est supérieure à 12 mois Fonctionnaires stagiaires ou titulaires Travailleurs non-salariés justifiant d'une activité d'au moins 2 années Retraités Les frontaliers titulaires d'un CDI, dans le secteur privé ou public, qui ne sont ni en période d'essai, ni en période de préavis suite à un licenciement ou une démission, ou les frontaliers retraités
30 %	<ul style="list-style-type: none"> Titulaires d'un contrat à durée indéterminée (CDI) en période d'essai, dans le secteur privé ou public, précédé sans interruption, d'une ancienneté d'au moins 2 années consécutives en CDI dans une même entreprise Titulaires d'un contrat à durée déterminée (CDD), dans le secteur privé ou public, dont la période résiduelle au moment de la signature du Bail est comprise entre 8 et 12 mois Intérimaires dont la période résiduelle au moment de la signature du Bail est d'au moins égale à 8 mois.

Liste des allocations mensuelles ⁽⁴⁾ pouvant être intégrées aux revenus mensuels à 100 %.

- Allocation pour jeunes enfants – AJE
- Allocation d'adoption – AA
- Aide à la famille pour l'emploi d'une assistante maternelle agréée – AFAEMA
- Allocation de garde d'enfant à domicile – AGED
- Allocation parentale à l'éducation – APE
- Prime à la naissance – PAJE
- Allocation pour l'accueil du jeune enfant – AJE
- Complément du libre choix du mode de garde – CLCMG
- Complément du libre choix d'activité ou complément optionnel du libre choix d'activité – COLCA
- Allocations familiales – AF
- Complément familial – CF
- Aide personnalisée au logement – APL

⁽⁴⁾ Le montant de l'allocation mensuelle est ajouté aux revenus mensuels.

2. LES CAS PARTICULIERS

2.1 - Le calcul de la solvabilité en cas de pluralité de locataires ou de cautions

La solvabilité des locataires (ou des cautions, le cas échéant) est déterminée par le cumul des montants de leur capacité locative respective.

La capacité locative d'un Locataire (ou d'une Cautions) correspond au montant maximum de loyer (charges et taxes comprises) auquel il peut prétendre après application des critères de solvabilité prévus au Contrat.

Il s'agit d'appliquer le taux d'effort, contractuellement prévu, au revenu mensuel net imposable (justifié) du Locataire (ou de la Cautions).

En cas de pluralité de locataires (ou de cautions) sur un même Bail, la capacité locative de chacun est additionnée afin de déterminer leur solvabilité.

La solvabilité est acquise si le montant de la capacité locative

« globale » est supérieur ou égal au montant du loyer mensuel (charges et taxes incluses).

Exemple : Bail d'habitation pour 3 locataires – Loyer (charges et taxes comprises) : 2 200 €

Situation locataire ⁽⁵⁾	Revenu mensuel net imposable	Taux d'effort appliqué	Capacité locative
Locataire 1 : CDI (hors période d'essai)	2 500 €	35 %	875 €
Locataire 2 : CDI (en période d'essai)	2 000 €	30 %	600 €
Locataire 3 : CDD avec période résiduelle de 9 mois	3 000 €	30 %	900 €
Montant de la capacité locative globale			2 375 €

Le montant de la capacité locative globale (2 375 €) étant supérieure à celui du loyer, charges et taxes comprises, (2 200€) la solvabilité des 3 candidats est donc acquise.

Pour rappel, en cas de pluralité de locataires, le Bail doit obligatoirement prévoir une clause de solidarité.

2.2 - Le cautionnement solidaire dès lors que le locataire est étudiant ou apprenti (article 22-1 alinéa 1er de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989)

La caution doit réunir certaines conditions cumulatives :

- Être une personne physique,
- Communiquer un dossier comprenant les mêmes documents que ceux exigés pour un Locataire (cf. Annexe 2),
- Justifier de revenus issus d'activités professionnelles dont le taux d'effort est fixé à 35 %,
 - Avoir sa résidence fiscale en France,
 - L'acte de cautionnement doit être conforme à la législation en vigueur,
 - L'acte de cautionnement doit être signé à la conclusion du Bail.

Les revenus de la Cautions solidaire ne sont pas cumulables avec ceux du Locataire pour le calcul de la solvabilité.

Si la Caution est une personne morale, cette dernière doit respecter les critères cumulatifs suivants :

- Être une banque ou un organisme de caution,
- Avoir son siège social en France,
- L'acte de cautionnement doit prévoir, en cas de défaillance du Locataire, une prise en charge pendant toute la durée du Bail.

2.3 - Le locataire est une personne morale signataire du bail dans le cadre d'un contrat non soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Le Bail soumis au droit commun peut être signé par une société.

Toutefois, le Lot ne peut être garanti qu'à condition que le dossier locatif ait fait l'objet d'un Agrément par l'Assureur.

SI LA SOLVABILITÉ DU LOCATAIRE OU DE LA CAUTION TELLE QUE DÉFINIE PAR LA PRÉSENTE ANNEXE N'EST PAS ACQUISE AU MOMENT DE LA CONSTITUTION DU DOSSIER DE LOCATION, L'ASSUREUR OPPOSERA UNE DÉCHÉANCE DE GARANTIE.

ANNEXE 2 – JUSTIFICATIFS EXIGES POUR LE CALCUL DE LA SOLVABILITE DU LOCATAIRE

Conformément à l'article 1.7 des Conditions générales, le Souscripteur s'engage à constituer le dossier du Locataire et/ou de la Caution avant la signature du Bail.

Selon la situation professionnelle du Locataire, le dossier doit comporter les pièces mentionnées ci-après :

- Une copie d'une pièce d'identité en cours de validité :

Pour un Locataire/Caution personne physique :

- Une copie recto/verso de la carte nationale d'identité (CNI) ou du passeport,
- Un titre de séjour (hors UE),

Pour un Locataire/Caution personne morale :

- L'extrait K ou K-bis du registre du commerce et des sociétés de moins de 3 mois ou les statuts ou toute autre pièce justifiant de l'existence légale de la personne, faisant apparaître le nom du responsable et l'adresse de l'organisme ainsi que la preuve qu'une déclaration a été effectuée auprès d'une administration, une juridiction ou un organisme professionnel,
- (Exemples : Extrait D1 original du registre des métiers de moins de trois (3) mois pour un artisan, la copie du certificat d'identification de l'INSEE comportant les numéros d'identification pour un travailleur indépendant, une copie de la carte professionnelle pour une profession libérale...).
- Le justificatif d'identité du représentant de la personne morale figurant sur l'extrait K-bis ou les statuts.

- Pièces exigées en fonction de la situation professionnelle du Locataire :

Situation professionnelle	Pièces exigées
<p>Pour les salariés, dans le secteur privé ou public, bénéficiant d'un contrat à durée indéterminée (CDI) ou déterminée (CDD) hors période d'essai ou préavis suite à une démission ou un licenciement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Une copie du contrat de travail ou à défaut, une attestation employeur précisant : la nature du contrat de travail, la date d'entrée en fonctions et de fin de mission le cas échéant, la rémunération et si le salarié est ou non en période d'essai ou en cours de préavis suite à un licenciement ou une démission, • Une copie des trois (3) derniers bulletins de salaires, • Une copie du dernier avis d'imposition.
<p>Pour les salariés, dans le secteur privé ou public, bénéficiant d'un contrat à durée indéterminée (CDI) en période d'essai, précédé sans interruption, d'une ancienneté d'au moins 2 années consécutives en CDI dans une même entreprise</p>	<p>1 – Pour les salariés en période d'essai depuis moins de 3 mois :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une copie du contrat de travail en cours ou à défaut, une attestation de l'employeur précisant : la nature du contrat de travail, la date d'entrée en fonctions, la rémunération et la durée de la période d'essai, • Une copie des trois (3) derniers bulletins de salaires, • Une copie du dernier avis d'imposition. <p>2 – Pour les salariés en période d'essai depuis 3 mois et plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une copie du précédent contrat de travail ou à défaut, une attestation du précédent employeur précisant : la nature du contrat de travail et les années d'ancienneté,

	<ul style="list-style-type: none"> • Une copie des trois (3) derniers bulletins de salaires, • Une copie du dernier avis d'imposition.
Pour les retraités ou bénéficiaires de pensions de réversion	<ul style="list-style-type: none"> • Une copie des décomptes retraite ou les attestations fiscales émanant de chacune des caisses de retraite ou la notification d'ouverture des droits des différentes caisses de retraite, • Une copie du dernier avis d'imposition,
Pour les fonctionnaires stagiaires ou titulaires	<p>1. Pour les titulaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une copie de l'avis de titularisation, attestation employeur ou bulletin de salaire justifiant de la titularisation <p>2. Pour les stagiaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arrêté de nomination ou attestation employeur, • Une copie des trois (3) derniers bulletins de salaires, • Une copie du dernier avis d'imposition.
Pour les travailleurs non-salariés (TNS)	<ul style="list-style-type: none"> • Les deux (2) derniers bilans ou à défaut, une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivré par un comptable, • Une copie du dernier avis d'imposition.
Pour les étudiants ou apprentis	<ul style="list-style-type: none"> • Une copie de la carte étudiante ou à défaut, le certificat de scolarité ⁽¹⁾ en cours de validité à la date d'effet du Bail ou le contrat d'apprentissage
Intérimaires dont la période résiduelle au moment de la signature du Bail est d'au moins égale à 8 mois	<ul style="list-style-type: none"> • Une copie du contrat en cours ou à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi, la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions et date de fin de mission, • Une copie des trois (3) derniers bulletins de salaires, • Une copie du dernier avis d'imposition.

Pour les bénéficiaires d'allocation versées par la CAF ou la CPAM ou la MSA	<ul style="list-style-type: none"> • Justificatifs de versement des allocations ou prestations sociales et familiales perçues lors des trois (3) derniers mois ou le justificatif de l'ouverture des droits, fournis par l'organisme payeur, • Pour les allocations logement (APL) : copie de la simulation d'allocation réalisée sur le site internet de la CAF ou de la MSA selon les critères du logement, objet de la garantie (L'allocation logement de la précédente location du candidat n'est pas prise en compte)
Pour les Locataires percevant des revenus fonciers	<ul style="list-style-type: none"> • Une copie du dernier avis d'imposition justifiant de la perception des revenus fonciers, • Une copie du (des) contrat(s) de bail.

⁽¹⁾ Les attestations d'inscription à l'établissement scolaire sont tolérées pendant la période d'été

POUR TOUTE INFORMATION COMPLEMENTAIRE

APPELEZ-LE :



0 806 800 888



Direction.comerciale@galian-smabtp.fr

GALIAN-SMABTP

89 rue de la Boétie à 75008 Paris

www.galian-smabtp.fr

89 rue La Boétie – 75008 Paris