



CONDITIONS PARTICULIERES DU CONTRAT D'ASSURANCE
COLLECTIVE DE DOMMAGES
GARANTIES DES LOYERS IMPAYES ET GARANTIES ANNEXES
Références Contrat : 90280013398

Entre les soussignés :

Assureur

AXA France IARD

313 Terrasse de l'Arche
92727 Nanterre Cedex

Ci-après dénommée « **l'Assureur** »

Et :

Souscripteur

SAS OMMI

Représenté par Laurent Demoulin
2 rue Pierret
92200 Neuilly sur Seine

Ci-après dénommée « **le Souscripteur** »

Préambule

Le présent contrat d'assurance collective de dommages est conclu conformément aux dispositions de l'article L.129-1 du Code des Assurances entre AXA France IARD et **OMMI** pour le compte des personnes désignées (ci-après « les Assurés ») sur le Bulletin d'adhésion au présent contrat.

Il est conclu entre les parties par l'intermédiaire du Courtier le Cabinet PGA situé 91 rue Saint Lazare 75439 Paris Cedex 09.



Le contrat

Il est constitué des présentes conditions et de ses Annexes (Annexes 1 et 2) qui en font partie intégrante.

À l'égard des Assurés qui adhèrent au présent Contrat d'assurance, les garanties d'assurance sont constituées par la Notice d'information visée en Annexe 1 et les Conditions Particulières constituées par le Bulletin d'adhésion.

Dans les relations formées entre l'Assureur et le Souscripteur, les dispositions des garanties d'assurance constituées par la Notice d'information valant Conditions Générales visée en Annexe 1 s'appliquent sous réserve des dérogations mentionnées ci-après.

Droit applicable

Ce contrat est régi par le droit français et notamment le Code des Assurances.

Pour les risques définis à l'article L 191-2 du code des assurances et relevant des dispositions particulières aux départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle :

- Sont applicables les articles impératifs : L 191-5, L 191-6,
- N'est pas applicable l'article L 191-7 auquel il est dérogé expressément.

Juridiction compétente

Tout litige relatif à l'application du contrat relève de la seule compétence des juridictions françaises.

Embargo / Sanctions

Le présent contrat sera sans effet et l'assureur ne sera pas tenu de payer une indemnité ou de fournir des garanties au titre du présent contrat dès lors que l'exécution du contrat exposerait l'assureur aux sanctions, interdictions ou aux restrictions résultant des résolutions des Nations Unies ou aux sanctions économiques ou commerciales prévues par les lois ou règlements édictées par l'Union européenne, le Royaume Uni ou les Etats-Unis d'Amérique.

Commission de Contrôle

L'Autorité chargée du contrôle de l'Assureur désigné aux Conditions Particulières est l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), située 4 Place de Budapest CS 92459 75436 Paris Cedex 09.



Titre 1. Définitions

Pour l'application du présent contrat, les définitions figurent en Annexe 1 paragraphe « 1- Définitions ».

Titre 2. Objet des garanties d'assurance

Le présent Contrat d'assurance collective de dommages a pour objet de garantir les Assurés selon les conditions précisément définies en Annexe 1.

Titre 3. Cotisation

Le mode de calcul et les modalités de paiement de la cotisation sont définis en Annexe 2.

Titre 4. Obligations du souscripteur

4.1. Obligations du Souscripteur dans le cadre de la gestion locative

Le Souscripteur doit :

- Respecter les obligations mises à sa charge par le Mandat de Gestion et notamment celles qui découlent des articles 1991 à 1997 du Code Civil,
- Inclure dans les baux des biens immobiliers, objet de la garantie, une clause résolutoire du bail de plein droit,
- Mettre tous les moyens en œuvre afin de récupérer amiablement les loyers impayés,
- Vérifier que le Locataire répond aux critères de solvabilité énoncés ci-dessous avant la conclusion du bail et refuser la location aux personnes ne répondant pas à ces critères,
- Vérifier l'authenticité des documents que lui transmettent les locataires et leurs éventuelles cautions.
- Constituer un dossier de location pour chaque locataire, conformément aux stipulations du présent contrat conformément aux présentes Conditions Générales et conformément au Décret n°2015-1437 du 5 novembre 2015.

4.2. Étude de solvabilité du Locataire / constitution du dossier de location

4.2.1. Locataire dont la date d'entrée dans le Logement est postérieure à la date d'adhésion du Propriétaire au contrat

✓ Constitution du dossier de location

Le Souscripteur s'engage à constituer un dossier de location conformément aux stipulations du présent article.

Le dossier doit comprendre :

- **Une fiche de renseignements** pour chaque Locataire comportant : nom, prénom, date de naissance, profession, dernière adresse, numéro de téléphone, coordonnées de l'employeur,
- **La copie du contrat de bail** comprenant une clause résolutoire de plein droit et une clause de solidarité entre colocataires, paraphé sur toutes les pages et signé par toutes les parties au contrat,
- **Attestation d'assurance Multirisque Habitation** pour le Logement loué en cours de validité au jour du bail,
- **Les 3 derniers bulletins de salaire,**
- **Le dernier avis d'imposition sur le revenu,**
- **La copie d'une pièce d'identité délivrée par l'administration française (carte d'identité, passeport, permis de conduire, ou document justifiant du droit au séjour du candidat : carte de séjour, carte de résident),**
- Les Locataires ressortissants de l'Union Européenne et non soumis à l'obligation, légale ou réglementaire, française d'obtention d'une carte de séjour devront fournir une copie de leur passeport ou carte d'identité du pays dont ils sont ressortissants.

✓ Taux de solvabilité

Le Souscripteur s'engage à vérifier que les locataires répondent aux critères de solvabilité énoncés ci-dessous avant la conclusion du bail et refuser la location aux personnes ne répondant pas à ces critères.

Les revenus n'entrant pas dans les catégories énoncées dans le présent article ne sont pas pris en compte dans le calcul de la solvabilité des Locataires.

Important : la solvabilité s'apprécie à la date de signature du bail.

La solvabilité des Locataires sur un même bail est acquise à la condition que le loyer soit inférieur ou égal au montant de la "Capacité Locative".



✓ **Le calcul du taux d'effort s'effectue de la façon suivante :**

(Loyer + provision sur charges mensuelles) / Revenus mensuels nets permanent imposables en France

A. Taux d'effort entre 0 % et 35 % : si le(s) locataire(s) est :

- CDI Ferme
- Retraité
- Fonctionnaire titulaire
- Contractuel de la fonction publique en CDI
- Travailleurs non-salariés depuis plus de 2 ans avec justificatifs.

B. Taux d'effort entre 0 % et 33 % :

- Revenus des cautions physiques entrant dans la catégorie stipulée au point A et dont le(s) locataire(s) est :
 - Étudiants
 - Apprentis
 - Baux d'habitation non soumis à la loi n°89-462 du 06 juillet 1989
- La caution devra répondre aux critères énumérés ci-après :
 - 1) Être une caution personne physique,
 - 2) La caution devra fournir le même formulaire de renseignement ainsi que les mêmes documents que ceux exigés pour les locataires des catégories A,
 - 3) La résidence fiscale de la caution devra être située en France Métropolitaine ou dans les DOM,
 - 4) Le contrat de cautionnement doit être conforme à la législation en vigueur,
 - 5) L'acte de caution doit être en possession de l'administrateur de biens dès la conclusion du contrat de bail.
- Les revenus des cautions et des Locataires ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité.
- Les revenus de chaque caution d'un même contrat de bail se cumulent pour le calcul de la solvabilité.
- Les Locataires de logement dont le bail n'est pas soumis à la loi n° 89-462 du 06 Juillet 1989 peuvent soit répondre aux critères définis dans les paragraphes A à C soit fournir une caution conformément au présent paragraphe.

C. Cas spécifique : bail signé par une personne morale

Le contrat de location pourra être signé par une personne morale à condition qu'elle réponde aux critères ci-dessous énumérés sur ses deux derniers bilans :

- Fonds propres positifs,
- Trésorerie positive,
- Résultat d'exploitation positif,
- Résultat net positif.

✓ **Revenus pris en compte et justificatifs de constitution du dossier du locataire et de ses cautions éventuelles**

La Capacité Locative des Locataires sur un même bail est déterminée en additionnant les Revenus Pris en Compte (RPC) suivants :

A. Taux d'effort à 35 %

Sont pris en compte les revenus suivants :

- les revenus nets imposables mensualisés perçus au titre de leur contrat de travail à durée indéterminée pour :
 - les titulaires d'un Contrat de Travail à Durée Indéterminée (CDI) qui ne sont ni en période d'essai ni en période de préavis suite à démission ou licenciement.
 - les Fonctionnaires titulaire ou les Contractuels de la fonction publique bénéficiant d'un contrat de travail à durée indéterminée qui ne sont ni en période d'essai ni en période de préavis suite à démission ou licenciement.
- Les revenus nets imposables mensualisés issus de pensions de retraite pour :
 - Les retraités

B. Taux d'effort de la Caution à 33%

Sont prise en compte les revenus des cautions dans la limite de 33%.

4.2.2. Locataire déjà en place à la date de prise d'effet de l'adhésion

La garantie ne prend effet qu'à l'expiration d'un délai de carence de 2 mois consécutifs.

Lorsqu'un bail est déjà en cours au moment de l'adhésion et n'était pas précédemment assuré par un contrat d'assurance Loyers Impayés, les critères de solvabilité des locataires seront présumés acquis à condition qu'il n'y ait pas eu d'incident ou retard de paiement, de litige, dans les 6 derniers mois précédant la date d'effet de l'adhésion. Dès la relocation du Logement, la présomption cessera.

Si le bail a été conclu depuis moins de 6 mois, le Souscripteur devra vérifier que le Locataire répondait aux critères de solvabilité lors de la signature du bail.

4.2.3. Reprise de lots précédemment garantis par un autre contrat d'assurance Loyers Impayés

Les critères de solvabilité des Locataires seront présumés acquis pour les lots repris qui étaient précédemment garantis par un autre contrat d'assurance Loyers Impayés. Dès la relocation du logement, la présomption cessera.



La garantie ne pourra être accordée que pour les lots n'étant ni en incident de paiement ni en sinistre au jour de l'adhésion au contrat d'assurance. Les lots ne répondant pas à ces critères pourront faire l'objet d'une demande de garantie lorsque le passif du Locataire sera apuré par ce dernier (apurement suivi de 3 mois réglés sans incident) ou lors d'un changement de Locataire, celui-ci devant répondre aux critères de solvabilité ci-dessus énoncés.

Le transfert de ces lots ne pourra se faire qu'au changement de locataire sous respect des règles de solvabilité.

Composition du dossier locataire

JUSTIFICATIFS DE SOLVABILITE	
EN FONCTION DE LA SITUATION DU LOCATAIRE CONCERNÉ	
SALARIÉS CDI	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les 3 derniers bulletins de salaire réglé en France, ➤ Le contrat de travail et avenants éventuels signés des 2 parties OU attestation employeur précisant la nature du contrat, sa date d'effet, la rémunération, et le cas échéant, la durée de la période d'essai, ➤ Le dernier avis annuel d'imposition (si VRP deux derniers avis d'imposition), ➤ En cas d'embauche récente : contrat de travail signé des deux parties, étant entendu que le délai entre la date de la signature du bail et celle du début du contrat de travail ne saurait dépasser 15 jours.
FRONTALIERS	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les 3 derniers bulletins de salaire, ➤ Le dernier avis annuel d'imposition OU de non-imposition délivré par l'administration fiscale française, ➤ Les 3 dernières quittances de Loyer OU à défaut, attestation du précédent bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges.
RETRAITÉ	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le dernier avis annuel d'imposition OU de non-imposition délivré par l'administration fiscale française, ➤ Les 3 derniers justificatifs de versement de pensions de retraites ou justificatif de l'ouverture des droits établi par l'organisme payeur.
GÉRANT OU DIRIGEANT D'ENTREPRISE	<ul style="list-style-type: none"> ➤ L'extrait KBIS OU D1 original de moins de 3 mois OU copie du certificat d'identification de l'INSEE comportant les numéros d'identification pour les travailleurs indépendants OU une copie de la carte professionnelle (la société ou l'activité devant exister depuis plus de deux ans), ➤ 3 derniers bulletins de salaire si le gérant est salarié, ➤ Le dernier avis annuel d'imposition OU de non-imposition délivré par l'administration fiscale française, ➤ Attestation de l'expert-comptable confirmant le montant des bénéfices pour l'année en cours OU les deux derniers bilans répondant aux critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fonds propres positifs, ▪ Trésorerie positive, ▪ Résultat d'exploitation positif, ▪ Résultat net positif.
COMMERCANT, ARTISAN OU PROFESSION LIBÉRALE	<ul style="list-style-type: none"> ➤ document justifiant de l'exercice d'une activité supérieure à 2 ans : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Extrait KBIS de moins de 3 mois pour les commerçants, OU ▪ Extrait D1 original de moins de 3 mois pour les artisans, OU ▪ Copie du certificat d'identification de l'INSEE comportant le numéro d'identification pour les travailleurs indépendants, ▪ Copie de la carte professionnelle, en cours de validité, pour les professions libérales ➤ Le dernier avis annuel d'imposition ➤ attestation de l'expert-comptable confirmant le montant des bénéfices pour l'année en cours OU les deux derniers bilans répondant aux critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fonds propres positifs, ▪ Trésorerie positive, ▪ Résultat d'exploitation positif, ▪ Résultat net positif.
INTERMITTENTS DU SPECTACLE	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le contrat de travail en cours OU les 3 derniers bulletins de salaire OU attestation(s) d'employeur précisant la nature du contrat, sa date d'effet, la rémunération, et le cas échéant, la durée de la période d'essai, ➤ Le dernier avis annuel d'imposition ou de non imposition délivré par l'administration fiscale française.
ÉTUDIANT OU APPRENTI	<ul style="list-style-type: none"> ➤ carte étudiant OU carte d'apprenti OU certificat de scolarité de l'année en cours, ➤ Attestation de simulation APL établie par l'organisme payeur OU simulation établie par le locataire relative aux aides au logement, ➤ dossier de la (des) caution(s) comprenant toutes les pièces ci-dessus selon sa situation.
<p><i>Pièces à collecter avec vérification de leur authenticité et de leur cohérence par le Souscripteur, en fonction de la situation du ou des Locataires et/ou de la caution pour chacun d'entre eux lors de la mise en garantie.</i></p>	

L'ensemble des locataires figurant au bail doit fournir les justificatifs exigés.



Titre 5. La vie du contrat

5.1 Prise d'effet - Durée - Résiliation

5.1.1. Prise d'effet et durée

Le présent Contrat d'assurance est formé dès l'accord écrit de l'Assureur et du Souscripteur et prend effet le 01/12/2019. Il est conclu pour une durée d'un an et reconduit par tacite reconduction à chaque échéance principale sans préjudice des cas de résiliation prévus ci-dessous.

L'échéance principale du contrat est fixée au 1^{er} Janvier.

5.1.2. Résiliation

Comment résilier ?

- Par l'assureur : lettre recommandée adressée à la dernière adresse connue de l'assuré ;
- Par l'assuré ou le souscripteur : soit par déclaration faite contre récépissé au siège social ou chez le représentant de l'assureur, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée ou envoi recommandé électronique, soit par tout autre moyen indiqué dans la police.

Dans quelles circonstances ?

1/ par l'assureur

- À l'échéance annuelle (art L113-12 du code des assurances) ; lorsque l'assuré a souscrit à des fins professionnelles, l'assureur peut résilier par lettre recommandée ou envoi recommandé électronique en respectant le délai de préavis prévu au contrat.
- En cas de changement de situation de l'assuré (art L113-16 et R113-6 du code des assurances) ; la résiliation doit être effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
- En cas de non-paiement de la prime (art L113-3 du code des assurances).
- En cas d'aggravation du risque (art L113-4 du code des assurances).
- En cas d'omission ou inexactitude dans la déclaration du risque à la souscription ou en cours de contrat (L113-9 du code des assurances).
- Après sinistre (art R113-10 du code des assurances).

2/ par l'assuré ou le souscripteur

- À l'échéance annuelle (art L113-12) du code des assurances : L'assuré ou le souscripteur peut résilier uniquement par lettre recommandée ou envoi recommandé électronique en respectant le délai de préavis.
- En cas de changement de situation de l'assuré (art L113-16 et R113-6 du code des assurances) La résiliation doit être effectuée par lettre recommandée ou par envoi recommandé électronique, avec demande d'avis de réception.
- En cas de diminution du risque si l'assureur ne consent pas à la réduction de cotisation correspondante (L113-4 du code des assurances).
- En cas de résiliation par l'assureur d'un autre contrat après sinistre (art R113-10 et A 211-1-2).
- En cas de transfert de portefeuille de l'assureur (art L324-1 du code des assurances)

3/ par l'héritier, l'acquéreur d'une part, ou l'assureur d'autre part

- En cas de transfert de propriété d'une chose (L121-10 du code des assurances)

4/ par l'administrateur ou le liquidateur judiciaire

- En cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire (L622-13 du Code de Commerce).

5/ de plein droit

- En cas de perte totale de la chose résultant d'un événement non garanti (L121-1 du code des assurances).
- En cas de retrait d'agrément ou liquidation judiciaire de l'assureur (L326-12 et L113-6 du code des assurances).
- En cas de réquisition de propriété des biens assurés (L160-6 et R160-9 du code des assurances).

En cas de résiliation du présent contrat, le Souscripteur s'interdit d'enregistrer toute adhésion postérieure à la date d'effet de la résiliation.

Le Souscripteur sera tenu d'aviser, individuellement, dans les formes et délais prévus à l'article L113-12 du Code des Assurances, chaque Assuré de la résiliation de son Adhésion individuelle.

Effets de la résiliation

La résiliation du présent Contrat d'assurance a pour effet de faire cesser toute adhésion/ souscription nouvelle au présent Contrat d'assurance.

L'Assureur couvre chaque adhésion/ souscription avant la date de résiliation du présent Contrat d'assurance jusqu'à son échéance annuelle suivante dans les conditions définies en Annexe 1.

Le Souscripteur sera tenu d'aviser, individuellement, dans les formes et délais prévus à l'article L113-12 du Code des Assurances, chaque Assuré de la résiliation de son Adhésion individuelle.



5.2. Modifications des garanties et information des Assurés

5.2.1. Modifications des garanties

En cas de modifications (conditions ou cotisations) du présent Contrat d'assurance l'Assureur doit au moins **2 mois** avant son échéance les notifier au Souscripteur.

A défaut de résiliation dans un délai de **2 mois** à compter de la réception de cette notification, le nouveau tarif ou les nouvelles conditions du Contrat d'assurance sont considérés comme acceptés par le Souscripteur.

Le nouveau tarif ou les nouvelles conditions s'appliquent alors à la date d'échéance annuelle postérieure à la date d'information de la modification.

5.2.2. Information des Assurés

Les modifications du présent Contrat d'assurance sont portées à la connaissance des Assurés conformément aux dispositions du Code des assurances.

5.3. Déclaration du risque et des autres assurances

5.3.1. Déclaration à l'Assureur concernant le risque

Le Souscripteur doit déclarer à l'Assureur :

- Tout Incident de Paiement survenant pendant un Délai de carence.
- Conformément à l'article L113-2-3 du Code, il doit déclarer les circonstances nouvelles qui ont pour conséquence, soit d'aggraver soit de modifier le risque et qui rendent de ce fait caduques et inexacts les réponses faites à l'Assureur lors de la conclusion du contrat.

Cette déclaration doit être faite par lettre recommandée dans un délai de 15 jours à partir du moment où le Souscripteur a eu connaissance de la circonstance nouvelle.

En cas d'aggravation du risque au sens de l'Art. L. 113-4 du Code, l'Assureur a la faculté soit de résilier le contrat soit de proposer un nouveau montant de cotisation.

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

S'il propose un nouveau tarif, le Souscripteur a 30 jours pour répondre et donner son accord. Passé ce délai, l'Assureur peut résilier le contrat par lettre recommandée avec préavis de 10 jours.

5.3.2. Sanctions

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

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

5.3.3. Déclarations du Souscripteur en cours de contrat

En cours de contrat, le Souscripteur doit adresser à l'Assureur par l'intermédiaire du Courtier Intermédiaire trimestriellement, un bordereau récapitulatif des Adhésions du trimestre écoulé comportant les références permettant d'identifier les Lots, les montants annuels des Loyers, charges et taxes comprises.

Le Souscripteur informe l'Assureur mensuellement, trimestriellement ou annuellement, selon l'option choisie dans les Bulletins d'adhésion des Lots garantis.

La liste des Lots à garantir devra parvenir à l'Assureur au plus tard le 10 du mois ou du dernier mois du trimestre ou de l'année qui suit la réception du Bulletin d'adhésion.

Le bordereau doit reprendre les éléments suivants :

- Nom du Propriétaire,
- Nom du Locataire,
- Adresse précise du lot à garantir,
- Montant du Loyer,
- Montant des charges.
- Taux de cotisation,

5.3.4. Autres assurances

Si les risques garantis par le présent contrat sont ou viennent à être couverts par une autre assurance, le Souscripteur ou l'Assuré doit en aviser immédiatement l'Assureur par lettre recommandée, conformément à l'article L121.4 du Code des Assurances.

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

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

« Je reconnais avoir été informé(e) du caractère obligatoire des réponses aux questions posées dans le cadre de ma demande de souscription ainsi que des conséquences qui pourraient résulter d'une omission ou d'une fausse déclaration prévue aux articles L. 113.8 (nullité du contrat d'assurance) et L.113.9 (majoration de la cotisation ou application de la règle proportionnelle) du Code des Assurances ».

Fait en deux exemplaires originaux à **PARIS**, le

Notice d'information valant Conditions Générales d'assurance

Loyers Impayés et risques annexes

Cette notice d'information est établie conformément à l'article L112-2 du code des assurances. Elle décrit les garanties, les exclusions et les obligations de l'assuré au titre du **Contrat d'assurance collective de dommage n°90280013398** établi conformément à l'article L.129-1 du code des assurances et souscrit par **OMMI** inscrit au registre du commerce et des sociétés sous le numéro **79519560100021** pour le compte des Assurés désignés ci-dessous auprès de **AXA France IARD**, société anonyme, au capital de 214.799.030 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 722 057 460 - **AXA Assurances IARD Mutuelle**, société d'assurance mutuelle à cotisations fixes contre l'Incendie, les Accidents et les Risques Divers, Siren n° 302 983 572, Entreprises régies par le code des assurances dont les sièges sociaux sont situés 313, Terrasses de l'Arche – 92727 NANTERRE CEDEX - **JURIDICA**, Société Anonyme, au capital de 14 627 854,68 €, immatriculée au RCS Versailles sous le n° 572 079 150, pour la garantie protection juridique, dont le siège social est situé 1 Place Victorien Sardou 78160 Marly le Roi. Il est régi par le droit français et notamment le code des assurances.

En cas d'adhésion par l'Assuré au Contrat d'assurance collective de dommage ci-dessus référencé cette notice vaudra Conditions Générales lesquelles fixeront avec les Conditions Particulières* l'étendue des garanties ainsi que les droits et les obligations de l'Assuré et de l'Assureur.

Le courtier intermédiaire à la souscription et à la gestion du Contrat d'assurance ci-dessus référencé est **le cabinet PGA**, société de courtage d'assurances immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro "509 106 803" et auprès de l'ORIAS sous le N° 09047059 en qualité de courtier d'assurance. PGA – 91 rue Saint Lazare – 75439 PARIS Cedex 09 – Tél : 01 44 63 19 40 - RCS Paris 509 106 803 00018 - Responsabilité civile professionnelle et garanties financières conformes aux articles L 512-6 et L 521-7 du Code des Assurances- Registre des Intermédiaires d'Assurance n° 09047059 - Site Orias : <https://www.orias.fr/> - Sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, ACPR, 4, Place de Budapest – CS 92459, 75436 Paris Cedex 09. En cas de réclamation, vous pouvez contacter votre interlocuteur habituel chez PGA ou adresser un mail à : assurances@rambaud-labrosse.com - TVA Intracommunautaire : FR 34509106803 PGA

* Les Conditions Particulières d'assurance mentionnées ci-dessus sont constituées par le bulletin de Souscription/Adhésion au Contrat d'assurance collective de dommage ci-dessus référencé.

Définitions

Dans l'ensemble de la présente notice, il faudra entendre par :

Année d'assurance

La période comprise entre :

- deux échéances annuelles de cotisation ;
- la date d'effet du contrat et la première échéance annuelle de cotisation ;
- la dernière échéance annuelle de cotisation et la date d'expiration ou de résiliation du contrat.

Assuré

Le propriétaire du bien immobilier assuré, ayant souscrit un pack abonnement sur la plateforme dématérialisée d'organisation des locations exploitée par le souscripteur.

Assureur

AXA France IARD. S.A. au capital de 214 799 030 € - 722 057 460 R.C.S. Nanterre. TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460.

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche 92727 Nanterre Cedex.

Juridica. S.A. au capital de 14 627 854,68 € - 572 079 150 R.C.S. Versailles. Siège social : 1, place Victorien Sardou, 78160 Marly-le-Roi.

Entreprises régies par le code des assurances.

Bail

Contrat de location (contrat de louage) entre un bailleur et un preneur. Le bailleur s'engage moyennant un prix (le loyer) que le preneur s'oblige à payer, à lui procurer, pendant un certain temps, la jouissance d'une chose mobilière ou immobilière.

Biens immobiliers

Locaux à usage d'habitation, y compris les garages privés, places de stationnement et locaux accessoires.

Bulletin d'adhésion

Document contractuel valant Conditions Particulières matérialisant l'acceptation de l'adhésion de l'Assuré et reprenant les conditions de garanties, le taux de cotisation et la date d'effet des garanties

Caution

Une personne nommée "la caution" s'engage à l'égard d'une troisième dite "le bénéficiaire du cautionnement" à payer la dette du débiteur principal dite "la personne cautionnée", pour le cas où cette dernière faillirait à ses engagements.

Clause résolutoire

Clause qui prévoit que le contrat sera anéanti rétroactivement de plein droit en cas d'inexécution totale ou partielle

Courtier Intermédiaire

Cabinet PGA, société de courtage d'assurances immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro "509 106 803" et auprès de l'ORIAS sous le N° 09047059 en qualité de courtier d'assurance. PGA – 91 rue Saint Lazare – 75439 PARIS Cedex 09 – Tél : 01 44 63 19 40 - RCS Paris 509 106 803 00018 - Responsabilité civile professionnelle et garanties financières conformes aux articles L 512-6 et L 521-7 du Code des Assurances- Registre des Intermédiaires d'Assurance n° 09047059 - Site Orias : <https://www.orias.fr/> - Sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, ACPR, 4, Place de Budapest – CS 92459, 75436 Paris Cedex 09. En cas de réclamation, vous pouvez contacter votre interlocuteur habituel chez PGA ou adresser un mail à : assurances@rambaud-labrosse.com - TVA Intracommunautaire : FR 34509106803 PGA

Date d'exigibilité du loyer

Date de paiement du loyer prévue au contrat de location

Déchéance

Le fait pour un assuré de perdre, partiellement ou totalement, les garanties prévues dans son contrat en cas d'inexécution de ses obligations.

Départ prématuré

Départ du Locataire en dehors du respect du délai de préavis initial prévu au bail, pour quelque cause que ce soit (expulsion, réduction légale du délai de préavis, départ furtif du Locataire, décès...)

Dépôt de garantie

Somme remise au propriétaire prévue par le bail afin de garantir l'exécution des obligations du Locataire selon les dispositions prévues par la Loi. Il doit être au moins égal à 1 mois de loyer hors charges.

Détérioration immobilière

Dégradations, destructions volontaires de la part du locataire sur les biens faisant l'objet de l'engagement de location à l'exclusion de la simple vétusté.

État des lieux d'entrée et de sortie

Constats réalisés par le Propriétaire/Bailleur (ou son représentant) et le Locataire ou par un Huissier permettant de comparer le bien immobilier lors de l'entrée dans les lieux et lors de la sortie. (Articles 1730 et 1731 du Code Civil).

Franchise

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

Incident de paiement

Tout retard de paiement d'un terme de loyer supérieur à 30 jours suivant son échéance.

Indemnités d'occupation

Indemnités fixées par décision judiciaire, en compensation des loyers, après acquisition de la clause résolutoire.

Locataires

Personnes physiques ou morales signataires du bail conforme à la législation en vigueur.

Locataire défaillant

Le Locataire qui n'a pas payé, les sommes dues par lui au Bailleur au plus tard le quinze du mois qui suivent leur échéance.

Lot assuré

Lot répondant à la définition du bien immobilier et qui figure au Bulletin d'adhésion.

Loyer

Prix mensuel de location des Biens immobiliers comprenant, outre le Loyer principal, les charges et taxes récupérables sur le Locataire. Il peut également s'agir des indemnités d'occupation en cas de résiliation du contrat de bail.

Période d'indemnisation

Période commençant à la date d'exigibilité du Premier Terme Impayé et se terminant lorsque le Propriétaire est en mesure de reprendre possession des lieux après l'expulsion du Locataire ou lorsque la dette a été remboursée.

Cette période n'est pas modifiée par l'expiration, la résiliation ou la suspension du contrat survenant postérieurement au Sinistre.

Plafond global de garantie

Cumul des indemnités réglées au titre d'un seul et même sinistre dont le montant par sinistre et par lot est fixé dans le bulletin d'adhésion.

Premier terme impayé

Le premier terme impayé est le premier mois de loyer quittancé, y compris charges et taxes, qui n'est pas intégralement payé par le locataire après la Date d'exigibilité des Loyers prévue par le bail.

Propriétaire/ Bailleur

Personne physique ou morale titulaire d'un droit de propriété, d'un usufruit ou qui représente des personnes titulaires d'un de ces deux droits sur le bien immobilier objet de la garantie.

Quittance subrogative

Document par lequel l'Assuré reconnaît que l'Assureur lui a réglé la dette de son Locataire et lui transfère ses droits et actions à l'encontre de ce dernier.

Quittancement

Montant des sommes appelées auprès du Locataire au titre du Loyer principal, des charges et des taxes récupérables sur le Locataire. Sont également comprises les Indemnités d'occupation en cas de résiliation du bail.

Revenus nets imposables

Ensemble des revenus catégoriels nets de frais après déduction des charges déductibles du revenu global (Revenu net global) et des abattements pour personnes à charges ou pour personnes âgées ou invalides.

Revenus réguliers

Revenus permanents à l'exclusion des primes exceptionnelles et des parts variables de revenus.

Retard de paiement

Règlement d'un loyer qui est effectué après la date d'exigibilité prévu au bail.

Sinistre

Tout événement susceptible de mettre en jeu la garantie du contrat qui survient après la prise d'effet de l'adhésion et/ou du contrat et avant la date de résiliation de l'adhésion et/ou du contrat.

Sinistre Loyers Impayés

Non-paiement d'un terme de loyer à son échéance.

Souscripteur

L'exploitant de la plateforme dématérialisée d'organisation des locations qui a souscrit le contrat pour le compte des propriétaires bailleurs inscrit sur la plateforme par la souscription d'un abonnement à un pack de services.

Tiers

Toute autre personne que l'Assuré tel que défini au présent contrat.

Vétusté

Dépréciation subie par un bien du fait de son usure, de son ancienneté ou de son mauvais entretien. Elle est exprimée en pourcentage et est déduite de l'indemnité due par l'assureur en cas de sinistre.

La vétusté est appréciée par un expert. L'indemnité est alors réduite en fonction du taux de vétusté déterminé par cet expert.

Article 1 - Garantie des Loyers Impayés**1.1. Objet de la garantie****• Loyers charges et Taxes**

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait du non-paiement par le locataire :

- Des loyers, charges et taxes prévus au bail dus par le locataire,

- Des indemnités d'occupation dues par le locataire dans la limite du Loyer fixé au bail.

• Extension de garantie : Départ prématuré**1. Expulsion, départ furtif, décès du Locataire**

Dans les cas d'expulsion, de départ furtif ou de décès du Locataire, l'Assureur garantit le remboursement des Loyers.

La garantie cesse à la date de signature d'un nouveau bail et, en tout état de cause, dans un délai maximum de 1 (un) mois suivant la reprise du Logement garanti.

2. Inoccupation d'un Logement garanti suite à Départ prématuré

En cas de réduction du préavis dans le cadre de l'article 15 de la loi de 1989, l'Assureur garantit le remboursement de la part de préavis non effectuée et non réglée des Loyers.

L'Assuré est déchu de la garantie "départ prématuré" lorsqu'il a autorisé le Locataire à ne pas respecter le délai de préavis sans accord préalable de l'Assureur.

La garantie est limitée à 1 (un) mois de Loyers et cesse à la date de signature d'un nouveau bail.

L'indemnisation due au titre des garanties s'effectuera sur la base du quittancement ayant servi de base au calcul de la prime.

1.2. Mise en œuvre de la garantie

La garantie est acquise au plus tôt à la date de prise d'effet de l'Adhésion, ou de mise en place du Locataire si elle intervient postérieurement à l'Adhésion, et pour les Sinistres dont l'origine est postérieure à la date de prise d'effet de l'adhésion.

1.3. Plafond de garantie

Pour l'ensemble des garanties, l'indemnité due par l'assureur par sinistre et par locataire est limité 90 000 €, avec une limitation de 30 mois concernant la garantie Loyers Impayés.

1.4. Étendue de la garantie

Le sinistre devra intervenir pendant la période de validité de l'adhésion de l'assuré sous réserve de l'application de clauses plus restrictives édictées dans les présentes conditions générales.

Dès lors qu'un sinistre n'aura pas été intégralement remboursé par le Locataire, ce sinistre et tous les termes de loyers impayés postérieurement seront considérés comme un sinistre unique.

Tout règlement opéré par le Locataire sera imputé sur les loyers restés impayés.

1.4.1. Locataires déjà en place à la date de l'Adhésion à l'assurance

■ Lots non assurés précédemment :

La garantie ne prend effet qu'à l'expiration d'un délai de carence de 2 mois consécutifs.

Il faut que le Locataire soit à jour du paiement de ses Loyers et charges au moment de l'Adhésion et qu'il règle régulièrement ses Loyers pendant 2 mois consécutifs.

Lorsqu'un bail est déjà en cours au moment de l'adhésion et n'était pas précédemment assuré par un contrat d'assurance Loyers Impayés, la garantie sera accordée uniquement aux Locataires qui ont acquitté la totalité du Quittement émis à la date d'effet des garanties (Dépôt de Garantie, Loyers, charges ou arriérés de charges) et qui n'ont fait l'objet d'aucun incident de paiement ou de litige de quelque nature que ce soit avec le Propriétaire dans les 6 derniers mois précédant la date de l'Adhésion

Si le bail a été conclu depuis moins de 6 mois, l'Assuré devra vérifier que le Locataire répondait lors de la signature du bail aux critères de solvabilité énumérés dans les Conditions Générales de Vente.

Les locataires entrés dans les lieux dans le mois précédant la date d'Adhésion doivent répondre aux critères de solvabilité à la date de signature du bail, sans qu'il ne soit appliqué de délai de carence.

■ Lots assurés précédemment en Loyers Impayés :

Lorsque les lots d'un Propriétaire étaient déjà assurés pour les mêmes risques par un autre Assureur dans le cadre d'un contrat Loyers Impayés, la garantie ne pourra être accordée que pour les lots n'étant ni en incident de paiement ni en Sinistre au jour de l'adhésion au présent contrat. Les lots ne répondant pas à ces critères pourront faire l'objet d'une demande de garantie lorsque le passif du Locataire sera apuré par le locataire (apurement suivi de 3 mois réglés sans incident) ou lors d'un changement de Locataire

1.4.2 - Nouveaux Locataires ou Locataires précédemment assurés dans le cadre du dispositif GRL (Garantie des Risques Locatifs)

La garantie prend effet à la date d'Adhésion, sans Période probatoire.

1.5. Franchise

Sauf mention aux conditions particulières, la garantie des loyers impayés est sans franchise, sous réserve de l'application des dispositions relatives à l'imputabilité du dépôt de garantie (cf. § 1.6- 4°).

1.6. Durée de la garantie

L'Assureur garantit le remboursement des Loyers (ou des indemnités d'occupation) depuis le début du Premier Terme Impayé jusqu'à :

- L'expiration de la Période d'indemnisation,
- Lorsqu'une mesure légale, ou réglementaire autorise le locataire à ne plus s'acquitter des loyers,
- Lorsque le locataire quitte définitivement les lieux loués pour quelque cause que ce soit,
- Lorsque le Propriétaire refusera de faire jouer la clause résolutoire du bail en cas de non-paiement des loyers par le Locataire,
- Lorsque la dette en principal et frais aura été intégralement remboursée à l'assuré,
- Lorsque le plafond de garantie mentionné aux Conditions Particulières est atteint.

1.7. Dispositions en cas de sinistres

L'assurance ne peut être une cause de bénéfice pour l'Assuré ; elle ne lui garantit que la réparation de ses pertes réelles.

1. Procédure à suivre par le Propriétaire en cas de non-paiement des loyers

A l'occasion de tout retard dans le paiement du loyer, l'assuré (le propriétaire adhérent) s'engage dans les 20 jours suivant l'échéance prévue au bail, à adresser au moins un email de relance au Locataire.

Ensuite :

- **dans les 30 jours** suivant l'échéance prévue au bail, si le courrier de relance est resté sans effet sur le règlement du loyer, l'assuré (le propriétaire adhérent) s'engage à adresser au Locataire ainsi qu'à ses éventuelles cautions, une lettre recommandée de mise en demeure avec accusé de réception le mettant en demeure de payer sous huitaine. Cette lettre rappelle au locataire la clause résolutoire insérée au bail.
 - **Dans les 40 jours** suivant l'échéance prévue au bail, le propriétaire s'engage à déclarer le sinistre auprès du Courtier Gestionnaire
 - Le courtier gestionnaire s'engage à saisir un Huissier de Justice afin qu'il délivre au Locataire et à ses éventuelles cautions un commandement de payer. Ce dernier devra expressément viser la clause résolutoire du bail.
- Il devra signifier le commandement de payer à la Cautions dans un délai de 15 jours à compter de la signification du commandement au Locataire. Les frais d'huissier sont pris en charge par l'assureur.

2. Procédure à suivre par l'Assuré en cas de départ prématuré du Locataire

L'Assuré devra déclarer le sinistre dans les **cinq jours ouvrés** à compter de la date de fin de préavis qui aurait dû être appliqué au Locataire ou à compter de la signature d'un nouveau bail. Dans ce dernier cas, l'Assuré devra envoyer au courtier intermédiaire une copie du nouveau bail.

3. Obligation de l'Assuré / Constitution du dossier sinistre

Si le locataire n'a pas complètement soldé sa dette dans les **40 jours** qui suivent l'échéance prévue au bail, l'Assuré devra déclarer le sinistre en ligne sur le site du courtier intermédiaire avec les pièces suivantes :

- la copie du dossier de location constitué lors du choix du Locataire (fiche individuelle, justificatifs de revenus, cf. article 7.1),
- la copie du contrat de bail comprenant la clause résolutoire,
- le justificatif d'abonnement à la plateforme,
- la copie du bulletin d'adhésion, (excepté en cas de reprise de lots en portefeuille),

- les courriers de relance au locataire (y compris lettre de rappel, mise en demeure...),
- l'acte de caution,
- le décompte détaillé des sommes dues par le Locataire au jour de l'envoi du dossier de Sinistre,
- un mandat d'action en justice signé par le propriétaire,
- tous éléments nécessaires à l'instruction du dossier sinistre par le courtier intermédiaire (coordonnées bancaires,...)
- en cas de départ prématuré le nouveau bail dès sa conclusion,
- Et, éventuellement, tout accord amiable intervenu sous condition suspensive de l'Assureur, entre le Locataire défaillant et l'Assuré.

Conséquences du retard dans la déclaration du Sinistre à l'Assureur

Sauf cas fortuit ou de force majeure, la déclaration tardive d'un Sinistre a pour effet de reporter d'autant la prise en charge de ce dernier.

En conséquence, si le dossier de Sinistre complet est envoyé après le délai de 40 jours, le début de la Période d'indemnisation sera reporté d'un nombre de jours équivalent à ce retard.

En cas de déclaration de Sinistre au-delà de 180 jours suivant le Premier Terme Impayé, il sera appliqué une Déchéance des garanties à l'Assuré, sous réserve que l'Assureur apporte la preuve que ce retard lui a causé un préjudice.

4. Modalités d'indemnisation

Lorsque la garantie est acquise à l'Assuré, le courtier intermédiaire indemniserait selon le calendrier suivant :

- Premier règlement : à compter du 3ème mois suivant le premier terme impayé.
- Règlements suivants : les règlements suivants s'effectueraient mensuellement à terme échu sur présentation du décompte détaillé du compte locataire.

L'assuré devra informer courtier intermédiaire de tout règlement effectué par le Locataire défaillant. Ces sommes viendront en déduction de celles qui devront être versées par l'Assureur au titre de l'indemnisation du sinistre.

Si le Locataire procède au règlement de l'intégralité de sa dette, les sommes versées par l'Assureur au titre des loyers impayés devront lui être intégralement remboursées en vertu du principe de la subrogation.

Le montant du dépôt de garantie, au moins égal à un mois de loyer hors charges, sera déduit du dernier règlement effectué par le courtier intermédiaire. Toutefois cette somme ne sera pas déduite si elle l'a déjà été au titre d'une indemnisation dans le cadre des autres garanties du présent contrat.

Tout règlement opéré par le Locataire sera imputé sur les loyers restés impayés.

1.8. Exclusions spécifiques Loyers impayés

Outre les exclusions générales, le contrat ne garantit pas :

- le non-paiement des loyers, pendant la période de garantie du présent contrat, par un locataire qui aurait un incident de paiement ou un sinistre en cours lors de l'adhésion,
- le non-paiement des loyers dont le montant mensuel excède 3 200 euros, charges et taxes comprises,
- la conséquence d'une grève généralisée sur un département ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation syndicale représentative et reconnue de locataires,
- les baux conclus entre le Propriétaire et son conjoint, ses ascendants, descendants ou collatéraux,
- les conséquences de dommages résultant d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât des eaux, d'un vol, de catastrophes naturelles ou de tout dommage portant atteinte à la jouissance des locaux par le Locataire,
- les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non-versement ou de la non-restitution des fonds, espèces ou valeurs reçues par le Souscripteur.

La garantie n'est pas accordée :

- en cas de suspension du paiement des Loyers par le Locataire résultant de mesures légales ou réglementaires,
- en cas de suspension du paiement des Loyers consécutive à des dispositions d'ordre général prises par une assemblée ou un organisme représentant les Locataires,
- en cas de non-respect par le Propriétaire de ses obligations légales ou contractuelles,
- en cas de non-paiement des Loyers si le bien est impropre à sa destination,
- En cas de non-paiement des Loyers par le Locataire qui bénéficierait d'un dispositif de type LOCA-PASS ou CIL-PASS Assistance,
- Pour l'indemnisation du quittance des ordures ménagères au de-là de 2 ans.

Article 2 - Garantie des détériorations immobilières

Cette garantie n'est accordée que si mention en est faite dans les conditions particulières.

2.1. Objet de la garantie

L'Assureur garantit le remboursement des frais consécutifs à des dégradations ou destructions des biens immobiliers (à savoir immeubles par nature ou par destination tels que définis aux articles 516 et suivants du Code Civil), objets du bail, imputables au locataire et causés durant la période d'occupation, **à l'exclusion des dommages causés au mobilier.**

Les éléments imputables au Locataire tiennent compte d'une vétusté basée sur la valeur des travaux de remise en état appliquée à partir de la date de construction ou de réfection du lot concerné. Ces dommages seront constatés par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement, ou à défaut par constat d'Huissier de Justice.

A défaut de pouvoir présenter un état des lieux opposable au locataire, l'Assuré sera déchu de tout droit à indemnisation au titre de la garantie Détériorations Immobilières.

2.2 Extension de garantie

L'Assuré sera indemnisé des pertes pécuniaires qu'il a subies consécutivement à une détérioration immobilière garantie au titre du présent contrat dans la limite du temps nécessaire à la remise en état du logement à dire d'expert.

L'indemnisation sera basée sur le montant du loyer du précédent Locataire hors charges et hors taxes et ne pourra dépasser deux mois de loyer hors charges et hors taxes.

L'Assuré s'oblige à faire preuve de diligence et à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires afin que les travaux soient effectués dans les plus brefs délais.

2.3. Plafond de garantie

L'indemnité par sinistre et par locataire versée par le Courtier intermédiaire ne pourra excéder la somme de **8 500 €**.

2.4. Franchise

Sauf disposition contraire figurant aux Conditions Particulières, pour chaque sinistre la garantie n'interviendra qu'après épuisement du montant du dépôt de garantie ou d'un montant équivalent à un mois de loyer. Toutefois ces sommes ne seront pas déduites si elles l'ont déjà été au titre de l'indemnisation des loyers impayés (Cf. article 1.6).

A défaut de Dépôt de garantie ou en cas d'un Dépôt de garantie inférieur à celui exigé par la Loi, il sera appliqué une Franchise absolue équivalente dans son montant au Dépôt de garantie qui aurait dû être demandé au Locataire.

2.5. Dispositions en cas de sinistre

Procédure à suivre par l'Assuré en cas de détériorations immobilières

Lorsque des dégradations ou destructions sont constatées lors de l'état des lieux de sortie du Locataire, l'Assuré s'engage à déclarer le sinistre auprès du Courtier intermédiaire dans un délai de 20 jours en l'accompagnant d'un devis établi par une entreprise choisie par l'Assuré détaillant les réparations à effectuer ainsi que leur coût.

En cas de départ prématuré du Locataire sans laisser d'adresse connue, l'Assuré adressera au le Courtier intermédiaire une déclaration de sinistre dans les **30 jours** qui suivent la date à laquelle il a pu constater les dommages.

Obligations du Souscripteur/ constitution du dossier sinistre

Lors de la déclaration de sinistre, le Souscripteur devra envoyer au le Courtier intermédiaire :

- un courrier valant déclaration de sinistre,
- le justificatif de souscription du pack,
- le dossier qu'il a constitué lors du choix du Locataire (Cf. article 7.1),
- copie de la lettre recommandée adressée au locataire,
- une copie du contrat de bail,
- les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou dressés par huissiers,
- un devis détaillé et chiffré des réparations,
- l'acte de caution,
- la copie du solde de tout compte,
- justificatifs de la date de construction ou de la dernière réfection du lot sinistré, afin d'évaluer le taux de vétusté applicable
- tous éléments nécessaires à l'instruction du dossier sinistre par le Courtier intermédiaire (Coordonnées bancaires, ...)

Lorsqu'un Locataire était déjà dans les lieux à la date de prise d'effet des garanties, celles-ci ne seront acquises que pour les dommages constatés postérieurement à sa date de prise d'effet. Par ailleurs, un Sinistre "Dégradation immobilière" constaté après la résiliation du contrat ne sera pas garanti, même si d'autres Sinistres sont en cours pour le même Locataire.

Modalités d'indemnisation du sinistre

A réception de la déclaration de sinistre, le Courtier intermédiaire informe dans les **30 jours** l'Assuré s'il entend missionner un expert à ses frais afin d'évaluer le montant des dommages garantis.

Tous travaux supplémentaires non prévus dans le devis détaillé ou non décelés par l'expert missionné par l'Assureur devront être acceptés par l'Assureur.

L'assureur s'engage à indemniser l'Assuré dans les conditions et limites du contrat vétusté déduite, à compter de la date de construction ou de réfection (sur présentation de factures) du lot garanti.

Le Courtier intermédiaire indemniser l'Assuré dans les **30 jours** suivant la réception des travaux déduction faite des acomptes versés par le Locataire, et de la franchise.

2.6. Exclusions spécifiques à la garantie des détériorations immobilières

Ne sont pas garantis :

- les frais ou les dommages subis par l'Assuré lorsque les conditions de la mise en jeu de la garantie ne sont pas réunies,
- les dommages résultant d'un défaut d'entretien, de l'usure normale ou de la vétusté,
- les frais de nettoyage et l'entretien,
- les dommages de nature purement esthétique,
- les dommages causés aux espaces verts, aménagements extérieurs, arbres, plantations, éléments de clôture et de fermeture de terrains privatifs ou des espaces verts, aux terrasses, piscines, saunas, jacuzzis,
- les dommages causés au mobilier, même mentionné au contrat de bail,
- les dommages causés aux équipements électroménagers,
- les dommages causés aux éléments intégrés des cuisines et salles de bain, aux chaudières,
- les dommages couverts par une police multirisque habitation selon les dispositions de l'article 7G de la loi n°89/462 du 6 juillet 1989,
- les frais de remplacement de serrure ainsi que ceux relatifs à l'utilisation des services d'un serrurier, à l'exception de ceux consécutifs à l'exécution d'une décision judiciaire, ou d'un commandement d'Huissier de Justice,
- les dommages causés par la transformation des lieux loués lorsque ces travaux ont été autorisés par l'Assuré ou le nu propriétaire en cas de division de la propriété,
- les dommages en l'absence d'état des lieux d'entrée et/ou de sortie, opposable au locataire (c'est à dire établi contradictoirement ou, en cas d'impossibilité, par huissier de justice) et établi dans les délais impartis au contrat,
- Les dommages occasionnés par un vice, un défaut ou une malfaçon relatif au bâtiment Les dommages causés aux biens immobiliers classés,
- Les dommages causés aux biens mobiliers même fixés ou scellés, aux éléments de cuisine intégrée et, aux meubles non réputés immobilier par destination,
- Le vol y compris des appareils électriques,
- tout dommage dans des locaux frappés d'arrêté de péril ou d'insalubrité,
- les dommages causés par la transformation des lieux loués lorsque ces travaux ont été autorisés par l'Assuré ou le nu Propriétaire en cas de division de la propriété,
- le Sinistre antérieur à la prise d'effet des garanties ou postérieur à la résiliation du contrat.

Article 3 - Exclusions communes à l'ensemble des garanties

Sont exclus de la garantie et s'ajoutent aux exclusions propres à chacune des garanties :

- les pertes financières subies par l'Assuré en raison de la non-restitution ou le non versement de fonds, effets ou valeurs reçus par le souscripteur ou ses préposés ;
 - les pertes financières en cas de grève généralisée sur une Commune, un département, ou la totalité du territoire nationale par décision d'une organisation syndicale représentative et reconnue ;
 - les sinistres en cas de non-paiement des loyers par le Locataire en raison d'une action concertée d'un ou plusieurs Locataires occupant le même ensemble immobilier ;
 - les dommages causés par la guerre civile ou étrangère, la grève et le lock-out;
 - les dommages occasionnés par des inondations, tremblements de terre, raz de marée, éruptions volcaniques ou autre cataclysme ou catastrophes naturelles ;
 - toute indemnisation lorsque le Locataire se sera vu accorder, par décision judiciaire, le droit de ne plus s'acquitter des loyers en raison du non-respect par l'Assuré ou le souscripteur de leurs obligations légales, réglementaires ou contractuelles ;
 - Les dommages causés par l'amiante ;
 - Les dommages causés par des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome ;
- D'autre part, le contrat ne s'applique pas aux cas suivants :

- Les locations de locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité ;
- Les locations de locaux commerciaux, ruraux, artisanaux et industriels ;
- Les locations saisonnières, temporaires ;
- Les locaux pour lesquels le locataire serait le conjoint, le concubine, un ascendant, un descendant ou un collatéral, un paccés du propriétaire ou du Souscripteur ;
- Les baux portant sur les locaux d'habitation de type logement sociaux (HLM) ;
- Les baux portant sur les locaux sous-loués.

Cadre d'un sinistre Loyers Impayés

Par extension à la garantie des Loyers Impayés (Cf. article 1), l'Assureur prendra en charge :

- Les frais de contentieux afférents : honoraires d'Avocat, d'Avoués et d'Huissier de Justice ainsi que les frais de procédure judiciaire exposés afin de recouvrer les sommes dues par le Locataire au titre du loyer
- Les frais de procédures d'expulsion du Locataire (dommages matériels pour l'ouverture des locaux, frais de serrurier, frais pour utilisation de la force publique,...).

Les frais de garde meuble seront pris en charge dans la limite d'un mois de garde.

Cadre d'un sinistre Détériorations Immobilières

Par extension à la garantie des Détériorations Immobilières (Cf. article 2), l'Assureur prendra en charge la part Locataire des honoraires d'huissier, afin d'établir un état des lieux de sortie dans le cas de départ furtif du locataire.

Cette garantie est accordée sous réserve de l'accord du courtier intermédiaire concernant le montant des frais à exposer (à l'exception du commandement De payer défini dans les procédures à mettre en place lors d'un sinistre, conformément aux articles 1.6 et 2.5.) et notamment les honoraires des auxiliaires de Justice

4.2. Exclusions spécifiques à la garantie du contentieux

Sont exclus de la garantie :

- les frais de timbre et de courrier recommandé engagés par le souscripteur et/ou l'assuré,
- les honoraires de résultat des Avocats.

4.3. Plafond de garantie

Dans la limite du plafond de la garantie Loyers Impayés.

Article 5 - Garantie Protection Juridique

5.1 Définitions

Pour l'application de cette garantie, il faudra entendre par :

L'assureur :

JURIDICA, 1, place Victorien Sardou, 78160 Marly le Roi. Entreprise régie par le Code des Assurances

Action de groupe :

Action en justice, introduite par une association agréée, qui saisit un juge pour le compte d'un groupe de consommateurs, qui rencontrent un litige similaire ou identique, afin qu'ils soient indemnisés des préjudices subis.

Action opportune :

Une action est opportune

- Si le litige ne découle pas d'une violation manifeste par vos soins, de dispositions légales ou réglementaires ;
 - Si vous pouvez apporter la preuve du bien-fondé de vos prétentions ou dont la preuve repose sur une base légale
 - Si le litige vous oppose à un tiers solvable, identifié et localisable.
- Lorsque vous vous trouvez en défense, si la demande de la partie adverse n'est pas pleinement justifiée dans son principe et dans son étendue par des règles de droit et/ou des éléments de preuve matériels.

Année d'assurance :

Période comprise entre deux échéances principales de cotisation.

Avocat postulant :

Avocat qui représente une partie lorsque l'avocat principal choisi par le client pour plaider son dossier n'est pas inscrit au barreau devant lequel le procès a eu lieu.

Consignation pénale :

Dépôt d'une plainte par un justiciable plaignant tendant à garantir le bien-fondé de sa plainte avec constitution de partie civile.

Convention d'honoraires :

Convention signée entre l'avocat et son client fixant les honoraires et les modalités de règlement.

Dépens taxables :

Part des frais engendrés par un procès que le tribunal met à la charge de l'une des parties, qui est le plus souvent la perdante.

Dol:

Manœuvres, mensonges, silence sur une information (réticence dolosive) ayant pour objet de tromper l'une des parties en vue d'obtenir son consentement.

Fait générateur du litige :

Apparition d'une difficulté juridique matérialisée par l'atteinte à un droit ou par le préjudice que vous avez subi ou causé à un tiers, avant toute réclamation s'y rattachant.

Frais irrépétibles :

Frais non compris dans les dépens que le juge peut mettre à la charge d'une des parties au procès 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 justice administrative ou son équivalent devant les autres juridictions étrangères. Ces frais concernent des dépenses engagées avant l'ouverture de l'instance et pendant celle-ci, ainsi que les frais à venir. Ils comprennent notamment les honoraires de l'avocat, les mémoires et les consultations, les frais de constat d'huissier, les frais de consultation médicale, les frais de déplacement et de démarches exposés par une partie, un manque à gagner.

Frais proportionnels :

Somme qui a vocation à couvrir l'ensemble des travaux et diligences effectués par l'huissier de justice, ainsi que les frais supportés par ce dernier à l'exception des frais de déplacement, de débours et des travaux rémunérés par des honoraires libres.

Intérêts en jeu :

Le montant en principal du litige, hors pénalités de retard, intérêts et demandes annexes. S'agissant de contrats dont l'application s'échelonne dans le temps et avec une périodicité convenue, le montant du litige correspond à une échéance.

Litige :

Opposition d'intérêts, désaccord ou refus opposé à une réclamation dont vous êtes l'auteur ou le destinataire, vous conduisant à faire valoir des prétentions en demande ou en défense, que ce soit à l'amiable ou devant une juridiction. L'ensemble des réclamations résultant d'un même fait générateur constitue un même litige.

5.2 Objet de la Garantie

La garantie est acquise pour tout Litige ayant son origine dans l'exécution du contrat de location des locaux assurables, **à l'exception des Litiges pris en charge au titre de la garantie Loyers impayés et détériorations immobilières.**

5.2.1 Gestion amiable :

Phase amiable : En cas de litige garanti, un juriste analyse les aspects juridiques de la situation, vous délivre un conseil personnalisé en vue de sa résolution et détermine avec vous la meilleure conduite à adopter pour défendre vos intérêts.

En concertation avec vous et à condition que l'action soit opportune, il intervient directement auprès de la partie adverse pour lui exposer son analyse du litige et lui rappeler vos droits. Si vous êtes ou si le juriste est informé que la partie adverse est assistée ou représentée par un avocat, vous serez assisté dans les mêmes conditions. A ce titre, vous disposez du libre choix de votre avocat.

Nous prenons en charge les frais et honoraires engagés dans limite de 880 € TTC par litige.

5.2.2 Phase judiciaire

Nous vous proposons la mise en œuvre d'une action en justice si vous êtes confronté à l'une des situations suivantes :

- La démarche amiable n'aboutit pas ;
- Les délais pour agir sont sur le point d'expirer ;
- Vous êtes convoqué devant une juridiction et devez être défendu.

En outre, l'action en justice ou l'exercice d'une voie de recours sont subordonnées aux conditions cumulatives suivantes :

- cette action doit être opportune,
- le montant des intérêts en jeu doit être supérieur à 320 € TTC.

Par intérêts en jeu, on entend le montant du litige, hors pénalités de retard, intérêts et demandes annexes. Pour les contrats dont l'application s'échelonne dans le temps selon une périodicité convenue, le montant du litige correspond à une échéance.

Vous avez la maîtrise de la direction du procès.

Vous disposez du libre choix de votre avocat. Vous pouvez le choisir parmi ceux de votre connaissance, après nous avoir communiqué ses coordonnées ou, si vous en formulez la demande par écrit, choisir celui que nous vous proposons.

Dans les deux cas, vous négociez avec votre avocat le montant de ses frais et honoraires dans le cadre d'une convention d'honoraires. Cette convention fixe le montant ou le mode de détermination des honoraires couvrant les diligences prévisibles, ainsi que les divers frais et débours envisagés. La législation rend obligatoire cette convention, sauf urgence.

Dès l'introduction d'une action en justice, l'avocat choisi devient votre principal interlocuteur.

Toutefois, vous devez nous informer de l'état d'avancement de votre litige en nous communiquant les pièces essentielles (exemple : décision de justice, assignation).

Nous faisons procéder à l'exécution de la décision de justice si la partie adverse est identifiée, localisable et solvable. L'insolvabilité de la partie adverse peut résulter d'un procès-verbal de carence dressé par huissier, de l'absence de domicile fixe, d'une procédure de surendettement ou d'une procédure de liquidation judiciaire

A l'occasion d'un litige garanti, nous prenons en charge les frais et honoraires engagés pour sa résolution **dans la limite de 20000 € TTC par litige (et sous réserve des montants maximaux de prise en charge applicables et des limitations financières relatives aux frais non tarifés et honoraires).**

5.3. Conditions et modalité d'intervention

La garantie est acquise à compter de la date d'adhésion de l'Assuré et si :

- le montant des intérêts en jeu, à la date de la déclaration du Litige, est supérieur à 305 € toutes taxes comprises ;
- l'Assuré ne disposait d'aucune information sur un éventuel Litige susceptible de mettre en jeu la garantie au moment de la prise d'effet du présent contrat ; en outre, les faits, les événements ou la situation sources du Litige doivent être postérieurs à la date de prise d'effet du présent contrat. Si ce n'est pas le cas, l'Assuré doit prouver qu'il était dans l'impossibilité d'en avoir connaissance à cette date ;

L'Assuré doit recueillir l'accord préalable de l'Assureur ou de son mandataire sur les suites à donner à son Litige avant de :

- saisir une juridiction,
 - engager une nouvelle étape de la procédure,
 - exercer une voie de recours,
- Sauf à prouver l'urgence et la nécessité de prendre des mesures conservatoires.

L'Assuré doit avoir contracté et maintenu en vigueur les assurances légales obligatoires lui incombant ;

Aucune garantie de responsabilité civile n'est susceptible d'assurer la défense de vos intérêts pour le Litige considéré

5.4. Déclaration du Litige et information de l'Assureur

Dans son propre intérêt, le souscripteur est tenu de déclarer le Litige par écrit dès qu'il en a connaissance, à son courtier pour transmission à JURIDICA, Direction Service aux Clients, 1, place Victorien Sardou, 78160 Marly le Roi ou par courriel à l'adresse électronique suivante : service.client@axa-juridica.com, en communiquant notamment :

- Les références du contrat ;
- Les coordonnées précises de l'adversaire ;
- Un exposé chronologique des circonstances du Litige, toutes pièces permettant d'établir la matérialité des faits, ainsi que tous renseignements et documents utiles à l'instruction du dossier.

Par ailleurs, le souscripteur doit transmettre au Courtier qui se chargera de les adresser à l'Assureur, dès réception, tous avis, lettres, convocations, actes d'Huissiers, assignations et pièces de procédure qui lui seraient adressés, remis ou signifiés. Cette rapidité est importante pour préserver les droits et actions de l'Assuré.

En cas d'urgence, si le souscripteur a pris les mesures conservatoires nécessaires à la sauvegarde des intérêts de l'Assuré, il devra en informer le Courtier dans les quarante-huit heures suivant la mise en œuvre desdites mesures.

Le souscripteur est entièrement déchu de tout droit à garantie pour le Litige considéré s'il fait de mauvaise foi des déclarations inexactes sur les faits, les événements ou la situation qui sont à l'origine du Litige ou plus généralement sur tous éléments pouvant servir à la solution du Litige.

5.5 Analyse du Litige et décision sur les suites à donner

Après analyse des informations transmises, l'Assureur envisage l'opportunité des suites à donner au Litige à chaque étape significative de son évolution. L'Assureur en informe l'Assuré et en discute avec lui. L'Assuré bénéficie des Conseil de l'Assureur sur les mesures à prendre et les démarches à effectuer. Le cas échéant, et en accord avec l'Assuré, l'Assureur met en œuvre les mesures adaptées.

En cas de désaccord entre l'Assuré et l'Assureur portant sur le fondement de son droit ou sur les mesures à prendre pour régler le Litige, l'Assuré peut :

- Soit exercer l'action, objet du désaccord, à ses frais ;
- Soit soumettre cette difficulté à l'appréciation d'une tierce personne désignée d'un commun accord ou désignée par défaut, par le Président du Tribunal de Grande Instance. Les frais, exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à la charge de l'Assureur. Cependant, le Président du Tribunal de Grande Instance peut les mettre à la charge de l'Assuré s'il considère qu'il a mis en œuvre cette faculté dans des conditions abusives

Si l'Assuré obtient une solution définitive plus favorable que celle proposée par l'Assureur ou la tierce personne citée ci-dessus, l'Assureur le rembourse des frais et honoraires qu'il a engagés pour cette procédure, **dans les conditions et limites prévues au contrat.**

5.6. Intervention d'un avocat

Lorsqu'aucune solution amiable satisfaisante ne peut être envisagée avec l'adversaire, et si la procédure judiciaire est opportune, l'affaire est portée devant les tribunaux. L'Assuré dispose toujours du libre choix de son avocat.

- A ce titre :
- L'Assuré peut saisir directement un avocat de sa connaissance. Dans ce cas, il doit en informer via le Souscripteur Juridica au préalable.
 - L'Assuré négocie avec lui le montant de ses frais et honoraires et doit informer l'Assureur du suivi.
 - L'Assuré peut également, s'il le souhaite, choisir l'avocat que Juridica peut lui proposer.
- L'Assureur prend en charge les frais et honoraires de l'avocat, des experts et des huissiers **dans les conditions et limites prévues au contrat.**

5.7 Frais et honoraires pris en charge

A l'occasion d'un Litige garanti et dans les limites d'un plafond global de 20 000 euros TTC, l'Assureur prend en charge les frais et honoraires engagés pour sa résolution. La prise en charge comprend :

- Les coûts de procès-verbaux de police ou de gendarmerie, ou de constat d'Huissier, que l'Assuré a engagés ;
- Les honoraires d'experts engagés par l'Assuré, ou résultant d'une expertise diligentée sur décision de justice ;
- Les frais taxables et émoluments d'Avocats, d'Avoués, d'Auxiliaires de justice ;
- Les autres dépens taxables, à l'exclusion des frais proportionnels mis à la charge de l'Assuré en qualité de créancier par un huissier de justice ;
- Les frais et honoraires d'un médiateur que nous avons engagé ou que les tribunaux ont désigné ;
- Les autres dépens ;
- Les frais non-taxables et honoraires d'Avocats dans la limite des montants figurant au tableau ci-après.

	MONTANT TTC	
Assistance		
- Assistance à expertise - Assistance à mesure d'instruction - Recours précontentieux en matière administrative - Représentation devant une commission administrative, civile ou disciplinaire	331 €	Par intervention
- Assistance à transaction définitive ayant abouti à un protocole signé par les parties - Assistance à médiation ou conciliation ayant abouti et constatée par le juge		Le montant à retenir est celui qui aurait été appliqué si la procédure avait été menée à son terme devant la juridiction concernée
ORDONNANCES, quelle que soit la juridiction (y compris le juge de l'exécution)		
- Ordonnance en matière gracieuse ou sur requête	537 €	Par ordonnance
- Ordonnance de référé	461 €	
PREMIÈRE INSTANCE (y compris les médiations et conciliations n'ayant pas abouti)		
- Tribunal de police	421 €	Par affaire*
- Tribunal de grande instance - Tribunal des affaires de sécurité sociale	1104 €	Par affaire*
- Tribunal de commerce - Tribunal administratif	1003 €	Par affaire*
- CIVI (Commission d'Indemnisation des Victimes d'Infractions)	727 €	Par affaire*
- CIVI après saisine du tribunal correctionnel, de la Cour d'Assises ou suite à un protocole d'accord avec le FGA	331 €	Par affaire*
- Autres juridictions de première instance (y compris le juge de l'exécution)	727 €	Par affaire*
APPEL		
- En matière pénale	828 €	Par affaire*
- Toutes autres matières	1149 €	Par affaire*
HAUTES JURIDICTIONS		
- Cour d'assises	1665 €	Par affaire* (y inclus les consultations)
- Cour de cassation et Conseil d'État	2609 €	Par affaire* (y inclus les consultations)

* Les montants indiqués ci-dessus en euros s'entendent TTC et sont calculés sur une TVA de 20%. Ils comprennent les frais de secrétariat, de déplacements et de photocopies. Ces montants varient en fonction de la TVA en vigueur au jour de la facturation.

La prise en charge des honoraires et des frais non taxables d'Avocat s'effectue selon les modalités suivantes, dans la limite des montants figurant au tableau ci-dessus :

- soit l'Assureur règle directement l'Avocat de la connaissance de l'Assuré, et qu'il a saisi avec accord de l'Assureur, sur justificatifs de la procédure engagée, de la décision rendue, et sur présentation d'une délégation d'honoraires que l'Assuré a signée. A défaut de cette délégation, l'Assureur rembourse l'Assuré sur présentation d'une facture acquittée.
- Lorsque l'avocat sollicite le paiement d'une provision, l'Assureur pourra verser une avance, en cours de procédure à hauteur de 50% des sommes qui sont réclamées. Le solde sera réglé sur présentation de la décision.
- l'Assureur règle directement l'Avocat qu'il a saisi à la demande de l'Assuré et dont il avait proposé les coordonnées.

En cas de participation à une action de groupe et quel que soit le montant des intérêts en jeu de votre litige, nous vous remboursons les frais et honoraires restés à votre charge en fin de procédure contentieuse dans la limite de 201 € par litige et toutes interventions confondues (montant indexé, voir tableau des montants maximaux ci-après) et d'une action de groupe engagée par année civile.

Ce remboursement intervient sur présentation des démarches effectuées, des décisions rendues et d'une facture acquittée.

Si l'Assuré a des intérêts communs en dehors des cas de participation à une action de groupe avec plusieurs personnes, dans un même conflit, contre un même adversaire, les sommes mises à sa charge seront calculées au prorata du nombre d'intervenants dans ce conflit. Elles lui seront remboursées dans la limite des montants figurant au tableau ci-dessus sur présentation des démarches effectuées, des décisions rendues et d'une facture acquittée.

L'Assureur ne prend jamais en charge :

- Les honoraires de résultat des mandataires, quels qu'ils soient, fixés en fonction de l'Intérêt en jeu ou en fonction du résultat définitif ou espéré des démarches engagées ;
- Les condamnations prononcées contre l'Assuré au titre de l'article 700 du nouveau Code de Procédure Civile ou son équivalent devant les autres juridictions françaises.
- Les frais proportionnels mis à votre charge en qualité de créancier.
- Les dépens et les frais irrépétibles engagés par la partie adverse et mis à votre charge par le juge ou par une transaction.
- Les frais et honoraires d'un avocat postulant.
- Les consignations pénales.
- Les frais de consultation et d'inscription des hypothèques.
- Les frais et honoraires d'avocat liés à une déclaration de créance.
- Les frais et honoraires d'avocat pour déclarer une créance ou déposer une requête en relevé de forclusion.
- Les frais de consultation ou d'actes de procédures réalisés avant la déclaration de litige, sauf s'il y a urgence à les avoir demandés.
- Les frais et honoraires liés à une procédure de contrôle d'une loi déjà promulguée (question prioritaire de constitutionnalité).
- Les frais et honoraires d'enquête pour identifier ou retrouver la partie adverse ou connaître la valeur de son patrimoine.
- Les frais et honoraires d'avocat pour le dépôt d'une plainte.
- Les frais d'adhésion à une association au titre de la défense d'intérêt, individuels ou collectifs, y compris dans l'hypothèse d'une action de groupe.

5.8. Exclusions spécifiques à la garantie Protection juridique

Sont exclus de la garantie :

- les frais engagés et dommages subis par l'Assuré consécutifs à des événements exclus par le contrat Loyers impayés, détériorations immobilières et vacance locative ;
- les frais relatifs à des événements ayant fait l'objet d'une déchéance de garantie en Loyer impayés, détériorations immobilières et vacance locative ;
- les Litiges avec la copropriété et, ou d'autres copropriétaires, à l'exception des cas où ils ont pour origine un litige entre le Bailleur et le Locataire ;
- les frais pris en charge par l'assurance Multirisque habitation du Locataire ou Multirisque immeuble du Propriétaire bailleur ;
- les Litiges avec des tiers étrangers au contrat de location et avec le Souscripteur du présent contrat.

5.9. Subrogation

Lorsque la juridiction compétente décide de mettre à la charge de la partie adverse les dépens et les frais irrépétibles, le Code des assurances nous permet de récupérer ces sommes dans la limite des frais et honoraires que nous avons engagés dans votre intérêt.

Néanmoins, si vous justifiez de frais et honoraires restés à la charge et exposés dans le cadre dudit litige, vous récupérez ces indemnités en priorité.

5.10 Nos obligations protégeant vos intérêts

Vous informer de vos droits en cas de conflit d'intérêts

En vertu de l'article L127-5 du Code des assurances, vous avez la liberté de choisir un avocat de votre connaissance ou toute personne qualifiée pour vous assister chaque fois que survient un conflit d'intérêts entre vous et nous.

Dans ce cas, nous prenons en charge les frais et honoraires de l'avocat dans la limite des montants maximaux de prise en charge (voir tableau des montants maximaux ci-après) et selon les modalités précitées.

En outre, vous pouvez recourir à la procédure d'arbitrage (article L127-4 du Code des assurances).

Vous rappeler les prérogatives qui vous sont offertes en cas de désaccord concernant le fondement de vos droits ou les mesures à prendre.

Après analyse des informations transmises, nous envisageons les suites à donner à votre litige à chaque étape significative de son évolution. Nous vous en informons et en discutons avec vous.

En cas de désaccord entre vous et nous sur le fondement de votre litige ou sur les mesures à prendre pour régler le litige, vous pouvez selon les dispositions de l'article L127-4 du Code des assurances :

- Soit soumettre cette difficulté à l'appréciation d'une tierce personne désignée d'un commun accord ou désignée à défaut, par le président du Tribunal de Grande Instance. Dans ce cas, nous prenons Dans frais les frais exposés pour la mise en œuvre de cette action. Cependant, le président du Tribunal de Grande Instance peut les mettre à votre charge s'il considère que vous avez mis en œuvre cette action dans des conditions abusives.
- Soit exercer l'action, objet du désaccord, à vos frais – dans ce cas, si vous obtenez une solution définitive plus favorable que celle que nous vous proposons ou vous propose la tierce personne citée ci-dessus, nous vous remboursons les frais et honoraires que vous avez engagés pour cette action **dans la limite des montants maximaux de prise en charge (voir tableau des montants maximaux, au paragraphe 5.7.)**.

Article 6– Les Exclusions Générales

Sont exclus des garanties du contrat :

- Les baux commerciaux, artisanaux, ruraux et les locations saisonnières ;
- Les locaux à vocation sociale ;
- Les baux portant sur des locaux sous-loués ;
- Les résidences d'étudiants ou du troisième âge, avec ou sans prestation de services ;
- Les habitations louées à titre de résidences secondaires ;
- Les logements de fonction, sauf accord préalable de l'Assureur ;
- Les habitations louées au personnel d'ambassades, de consulats et aux diplomates en général ;
- Les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, selon le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non-versement ou de la non-restitution des fonds, effets ou valeurs reçus par le Souscripteur, ses collaborateurs ou préposés.
- les Sinistres causés intentionnellement par la ou les personnes Assurées ou avec leur complicité,
- les Sinistres occasionnés soit par la guerre étrangère, soit par la guerre civile,
- les Sinistres causés par des tremblements de terre, éruptions volcaniques, inondations, raz-de-marée ou autres cataclysmes,

Ainsi que les dommages ou l'aggravation des dommages causés :

- par des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome, par tout combustible nucléaire, produit ou déchet radioactif ou par toute autre source de rayonnements ionisants et qui engagent la responsabilité exclusive d'un exploitant d'installation nucléaire,
- par toute source de rayonnements ionisants (en particulier tout radio-isotope) utilisée ou destinée à être utilisée hors d'une installation nucléaire et dont l'Assuré ou toute personne dont il répond à la propriété, la garde ou l'usage.
- les dommages causés par l'amiante et le plomb.

Article 7 - Vie de l'adhésion

7.1. Effet et durée des garanties pour chaque adhésion

La prise d'effet des garanties pour chaque lot sera effective le lendemain de la signature du bulletin d'adhésion par le bailleur, pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction sans préjudice des cas de résiliation prévus à l'article 7.2 ci-après.

7.2. Résiliation d'une adhésion au contrat d'assurance collective de dommages

Par l'Assuré

Le Propriétaire bénéficiaire de la garantie pourra résilier chaque année son adhésion à sa date d'échéance principale fixée le 1er janvier et moyennant un préavis de deux mois au moins.

Le Propriétaire peut, à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la première souscription, résilier sans frais ni pénalités les contrats et adhésions tacitement reconductibles. La résiliation prend effet un mois après que l'Assureur en a reçu notification par l'Assuré, par lettre ou tout autre support durable. (Article L113-15-2 du Code des Assurances).

Par l'Assureur

L'Assureur peut résilier une Adhésion en cas :

- Non-paiement des cotisations (article L.113.3 du Code des assurances),
- D'aggravation du risque (article L 113.4 du Code des assurances),
- D'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque à la souscription du contrat,
- Après Sinistre (article R113-10 du Code des assurances). L'Assuré et/ou son mandataire ayant alors le droit de résilier les autres contrats souscrits auprès de l'Assureur dans le délai d'un mois à compter de la notification de la résiliation de l'adhésion sinistrée,
- L'Assureur pourra résilier chaque année l'Adhésion à sa date d'échéance principale fixée au 1er janvier, dans les formes et délais prévus par l'article L113-12 du Code des Assurances.

Par l'Assureur ou l'héritier

- En cas de transfert de propriété des biens assurés par suite de leur aliénation ou de décès de l'Assuré (Art. L. 121.10 du Code des assurances).

De plein droit dans les cas suivants

- En cas de retrait total de l'agrément de l'Assureur, (Article L.326- 12 du Code des assurances),
- En cas de résiliation par l'Assuré de son abonnement incluant la Garantie des Loyers Impayés (Pack 2) à la plateforme OMMI, ou lorsque l'Assuré rétrograde son abonnement au Pack 1.
- En cas de destruction ou disparition du bien désigné aux conditions particulières (Article L.121-9 du Code des assurances). Cette perte ou cette disparition ne doit pas résulter d'un événement garanti,
- En cas de réquisition du bien assuré dans les cas et conditions prévus par la législation en vigueur,
- En cas de résiliation du présent contrat par les parties.

L'Assureur ou l'Assuré ont aussi la faculté de résilier l'adhésion :

- En cas de survenance d'un des événements prévus par l'Art. L. 113-16 du Code des Assurances (changement de situation matrimoniale, de régime matrimonial, de profession, retraite professionnelle ou cessation d'activité professionnelle, vente du bien). Lorsque l'Adhésion a pour objet la garantie de risques en relation directe avec la situation antérieure qui ne se retrouve pas dans la situation nouvelle.
- La résiliation ne peut intervenir que dans les trois mois suivant la date de l'événement et celle-ci prendra effet un mois après que l'autre partie au contrat en a reçu notification (Article L.113-16 du Code des assurances).

7.3 Autres dispositions

7.3.1 Territorialité :

Les garanties du présent contrat s'exercent exclusivement en France métropolitaine qu'il s'agisse de la situation géographique des lots ou des actions en demande et en défense, consécutive à un litige avec un lot.

7.3.2 Assurances cumulatives

Si les événements, les risques et les conséquences dommageables garantis par la présente adhésion sont ou viennent à être couverts par une autre assurance, l'Assuré doit le déclarer par lettre recommandée, et ce conformément aux dispositions de l'article L.121-4 du code.

Article 8 - Cotisation

8.1 Mode de calcul

Le mode de calcul de la cotisation annuelle est déterminé par l'application d'un pourcentage, appelé " taux de prime ", au montant des loyers annuels garantis, charges et taxes comprises, appelé " base des loyers ". Le taux de prime est fixé dans le Bulletin d'adhésion, ainsi qu'aux Conditions particulières du Contrat et peut être revu périodiquement par application d'un taux majoré, ou à tout moment en cas de majoration du taux de taxes applicable.

8.2 Conséquences de non-paiement de la cotisation

Les conséquences du non-paiement des cotisations sont régies par l'article L.113-3 du code des assurances.

La prime est payable au domicile du Centre de Gestion.

Conformément à l'article L113-3 du Code des assurances, à défaut de paiement d'une cotisation dans les 10 jours de son échéance, l'assureur peut, moyennant un préavis de 30 jours, suspendre la garantie et 10 jours après la prise d'effet de la suspension, résilier le contrat.

L'assuré en est informé par lettre recommandée. La suspension de garantie pour non-paiement de cotisation ne dispense pas l'assuré de payer ses cotisations.

La remise en vigueur du contrat après suspension des garanties est conditionnée au paiement intégral de la cotisations et des frais de poursuite et de recouvrement.

Ces frais correspondent aux coûts de mise en demeure de payer les cotisations émises par l'assureur conformément aux dispositions de l'article L113-3 alinéas 2 et 4 du Code des assurances.

Les frais de poursuite et de recouvrement sont de 18 €.

La remise en vigueur est effective à midi le lendemain du jour du paiement par l'assuré.

Sans préjudice des dispositions ci-dessus, si le paiement de la cotisation est fractionné, tout retard de paiement d'une des fractions entraînera de plein droit l'exigibilité immédiate du total des fractions restant dues. Le paiement intervenu après la résiliation du contrat ne le remettra pas en vigueur

Tout sinistre intervenu pendant la période de suspension des garanties ne sera pas pris en charge par l'Assureur.

Article 9 – Dispositions diverses

9.1 Information de l'assuré

Le Souscripteur s'engage à aviser l'Assuré par lettre recommandée des modifications apportées au contrat d'assurance pour compte, de sa suspension ou résiliation, quels qu'en soient les motifs et la partie qui en a pris l'initiative.

9.2 Subrogation

L'Assureur est subrogé, conformément à l'article L121-12 du Code, à concurrence des indemnités, frais et honoraires payés par lui au titre des garanties du présent contrat, dans tous les droits et actions de l'Assuré ou du Souscripteur contre les locataires défaillants ainsi que les cautions et tout tiers en général, dès l'instant où il prend en charge la gestion d'un dossier Sinistre.

L'Assuré ou le Souscripteur ne pourra s'opposer en cas de non-paiement des Loyers, charges et taxes par le Locataire, à ce que l'Assureur poursuive la résiliation du bail, même en cas de paiement en cours de procédure.

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

Si du fait du Souscripteur ou de l'Assuré, la subrogation ne peut plus s'opérer en faveur de l'Assureur celui-ci cesse d'être engagé dans la mesure même où aurait pu s'exercer la subrogation.

9.3 Déchéance

Si, suite à la survenance d'un Sinistre et à l'occasion de la déclaration de celui-ci à l'Assureur ou au représentant de l'Assureur, l'Assuré ou le Souscripteur est de mauvaise foi; fait de fausses déclarations, emploie comme justificatifs des documents inexacts ou use de moyens frauduleux, l'Assuré est déchu de tout droit à indemnité pour le Sinistre en cause. Dans le cas d'un règlement déjà effectué, l'Assuré sera tenu de rembourser à l'Assureur toutes les sommes versées au titre du Sinistre en cause.

Le Souscripteur devra, en outre, prendre toutes les mesures afin de limiter les dommages et transmettre à l'Assureur, dès réception, tous courriers, recommandés, avis, actes judiciaires ou extrajudiciaires. L'Assureur se réserve le droit de lui réclamer une indemnité proportionnée au préjudice qu'un manquement à ces obligations peut lui causer.

9.4 Prescription

Conformément aux dispositions prévues par l'article L.114-1 du Code des assurances, toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance.

Toutefois, ce délai ne court :

- en cas de réticence, omission, déclaration fautive ou inexacte sur le risque couru, que du jour où l'assureur en a eu connaissance,
- en cas de sinistre, que du jour où les intéressés en ont eu connaissance, s'ils prouvent qu'ils l'ont ignoré jusque-là.

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

Conformément à l'article L.114-2 du Code des assurances, la prescription est interrompue par une des causes ordinaires

d'interruption de la prescription constituées par :

- Toute demande en justice, même en référé, ou même portée devant une juridiction incompétente ;
- Tout acte d'exécution forcée, ou toute mesure conservatoire prise en application du code des procédures civiles d'exécution ;
- Toute reconnaissance par l'assureur du droit à garantie de l'assuré, ou toute reconnaissance de dette de l'assuré envers l'assureur.

Elle est également interrompue par :

- la désignation d'experts à la suite d'un sinistre ;
- l'envoi d'une lettre recommandée ou d'un envoi recommandé électronique avec accusé de réception adressée par :
 - l'assureur à l'assuré en ce qui concerne l'action en paiement de la prime
 - l'assuré à l'assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité.Conformément à l'article L.114-3 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.

9.5 – Réclamation

En cas de réclamation indépendamment du droit de l'assuré d'engager une action en justice, si, après avoir contacté son interlocuteur privilégié ou son Service Clients par téléphone ou par courrier, une incompréhension subsiste, il pourra faire appel au Service Relation Clientèle en écrivant à l'adresse suivante selon la garantie en jeu :

Protection Juridique

Juridica
Service Réclamation
1 place Victorien Sardou
78166 Marly le Roi Cedex

Autres garanties

AXA France
Direction Relations Clientèle
TSA 46 307
95901 Cergy Pontoise Cedex 9

La situation de l'assuré sera étudiée avec le plus grand soin : un accusé réception lui sera adressé sous 10 jours et une réponse lui sera alors adressée dans un délai 60 jours (sauf si la complexité nécessite un délai complémentaire).

Si aucune solution n'a été trouvée, l'assuré pourra ensuite faire appel au Médiateur, en s'adressant à l'association :

La Médiation de l'Assurance
TSA 50110
75441 Paris Cedex 09
mediation-assurance.org

Ce recours est gratuit.

Le Médiateur formulera un avis dans les 90 jours à réception du dossier complet. Son avis ne s'impose pas et laissera à l'assuré toute liberté pour saisir éventuellement le Tribunal français compétent.