



Locatio

Garantie des risques
de la location immobilière

Conditions Générales



sada
assurances
Groupe **DEVK**

*Vous avez **raison**
de nous faire **confiance***

Dans un souci de sécurité, vous venez de souscrire le contrat

LOCATIO

GARANTIE DE LA PROTECTION JURIDIQUE DU PROPRIETAIRE BAILLEUR ET DES RISQUES DE LA LOCATION IMMOBILIERE (AINSI QUE DES RISQUES ANNEXES).

Vous confirmez par ce choix la confiance que vous accordez à notre compagnie.

Votre contrat se compose des Conditions Générales divisées en 2 parties :

1. Les Dispositions Générales : elles contiennent les dispositions légales.
2. Les Conventions Spéciales : elles exposent en détail la nature et l'étendue des garanties prévues par le contrat.

Ainsi que les Dispositions Particulières : elles précisent les caractéristiques de votre risque et l'option que vous avez choisi de souscrire.

Malgré le souci de clarté que nous avons apporté à la rédaction de ce contrat, il se peut que vous souhaitiez obtenir des précisions complémentaires. Votre intermédiaire est à votre disposition à cet effet.

PARTIE I : DISPOSITIONS GENERALES	7
CHAPITRE A : Objet du contrat - Territorialité – Exclusions générales	7
A.1 : Objet du contrat	7
A.2 : Territorialité	7
A.3 : Exclusions communes à tous les risques	7
CHAPITRE B : Obligations du souscripteur	7
B.1 : Appréciation de la solvabilité du locataire et de la caution	7
B.2 : Délai de carence	10
CHAPITRE C : Déclaration du risque, formation, durée et résiliation du contrat	11
C.1 : Déclarations obligatoires	11
C.2 : Sanctions	11
C.3 : Déclaration des éléments variables	11
C.4 : Autres assurances	11
C.5 : Formation et prise d'effet du contrat	11
C.6 : Durée du contrat	11
C.7 : Résiliation du contrat	11
CHAPITRE D : Cotisations	12
D.1 : Calcul de la cotisation	12
D.2 : Paiement des cotisations et conséquences du non-paiement	12
D.3 : Révision	13
D.4 : Remboursement de cotisation	13
CHAPITRE E : Dispositions diverses	13
E.1 : Déchéance	13
E.2 : Subrogation	13
E.3 : Réquisition	13
E.4 : Information de l'assuré	13
E.5 : Prescription	13
E.6 : Médiation	13
E.7 : Contrôle des Assurances	14
E.8 : Droits d'accès aux informations	14
E.9 : Lutte contre le blanchiment	14
PARTIE II : CONVENTIONS SPECIALES	15
CHAPITRE 1 : Protection Juridique Propriétaire Bailleur	15
1.1 : Objet de la garantie	15
1.2 : Montant de la garantie	15
1.3 : Seuil d'intervention	15
1.4 : Libre choix de l'avocat ou du représentant	15
1.5 : Obligations en cas de sinistre	15
1.6 : Sanctions du non-respect des obligations par le souscripteur	15
1.7 : Mise en jeu de la garantie - modalités de l'intervention	15
1.8 : Désaccord entre l'assuré et l'assureur	16
1.9 : Versement des indemnités	16
1.10 : Exclusions	16
CHAPITRE 2 : Garantie des loyers, charges et taxes impayés	17
2.1 : Définition du sinistre	17
2.2 : Nature de la garantie	17
2.3 : Durée de la garantie	17
2.4 : Plafond de la garantie	17
2.5 : Fin de garantie	17
2.6 : Franchise	17
2.7 : Obligations du souscripteur en cas de sinistre	17
2.8 : Obligations de l'assureur	18
2.9 : Exclusions	18

LOCATIO

SOMMAIRE

CHAPITRE 3 : Garantie des détériorations immobilières	19
3.1 : Nature de la garantie	19
3.2 : Montant de la garantie et franchise	19
3.3 : Obligation du souscripteur	19
3.4 : Obligation de l'assureur	19
3.5 : Exclusions	19
CHAPITRE 4 : Garantie de la vacance locative	21
4.1 : Nature de la garantie	21
4.2 : Etendue de la garantie	21
4.3 : Fin de garantie	21
4.4 : Franchise	21
4.5 : Limites de garantie	21
4.6 : Obligations du souscripteur	21
4.7 : Règlement des indemnités	21
4.8 : Constitution du dossier	21
4.9 : Exclusions	21
CHAPITRE 5 : Garantie de la carence locative	22
5.1 : Nature de la garantie	22
5.2 : Etendue de la garantie	22
5.3 : Franchise	22
5.4 : Obligations du souscripteur	22
5.5 : Constitution du dossier sinistre	22
5.6 : Règlements des indemnités	22
5.7 : Règlement des cotisations	22
5.8 : Exclusions	22

DÉFINITIONS

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

Année d'assurance : Période de 12 mois consécutifs s'écoulant entre chaque échéance principale.

Assuré : Le propriétaire des lots immobiliers dont le souscripteur assume la gestion et ayant exprimé par écrit auprès de l'administrateur de biens, sa volonté de bénéficier des garanties conférées par le présent contrat.

Assureur : SADA Assurances (Société Anonyme de Défense et d'Assurance).

Location de complaisance : Colocation d'un bien immobilier ne constituant pas la résidence principale pour au moins un des colocataires.

Bordereau de mise à jour : Liste périodique des lots assurés pour la période de référence et indiquant l'identité complète du propriétaire et celle du locataire, l'adresse précise du ou des lots garantis, ainsi que le montant du loyer et accessoires, et celui de la prime.

Charges récupérables (décret N°87-713 du 26/08/1987) : La nature des charges récupérables, qui peuvent être demandées au locataire par le bailleur, est fixée limitativement par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 modifié par le décret du 19 décembre 2008.

Code : Code des Assurances.

Contrat : Il est souscrit par l'administrateur de biens pour le compte du propriétaire bailleur, en application du mandat de gestion confié par le bailleur (assuré). Le présent contrat est régi par le Code des Assurances ainsi que par les Conditions Générales, les Conventions Spéciales et les Dispositions Particulières jointes.

Franchise : Part des dommages ou de réclamation restant à votre charge.

Travailleur Frontalier : Désigne toute personne qui exerce une activité salariée dans un Etat différent de celui où elle réside et dans lequel elle retourne en principe chaque jour.

Incident de paiement : Absence de règlement total ou partiel du loyer, charges et taxes dus par le locataire débiteur, avant l'appel de loyer, charges et taxes suivant.

Locataire : La ou les personnes physiques titulaires du bail conforme à la législation en vigueur.

Locataire défaillant : Le locataire qui n'a pas payé les sommes dues par lui au propriétaire ou à son mandataire, dans les délais prévus suivant la relance ou de la délivrance du commandement de payer.

Lot garanti : Celui qui apparaît dans les bordereaux depuis la mise en garantie sans interruption.

Lots immobiliers garantis : Appartements individuels, maisons individuelles, emplacements de parkings et garages annexes dont la gestion a été confiée au souscripteur par l'assuré et qui font l'objet de baux d'habitation. Ils sont identifiés et présents dans les bordereaux de lots garantis dont la prime d'assurance a été encaissée par l'assureur.

Loyer : Prix de la location des locaux comprenant outre le loyer principal, les charges et taxes récupérables sur le locataire. Sont également comprises les indemnités d'occupation en cas de résiliation de bail.

Période de carence : Si un délai de carence est prévu aux Dispositions Particulières, tout sinistre survenu durant ce délai ne pourra faire l'objet d'une prise en charge.

Pied à terre : Logement occupé de manière occasionnelle où on ne réside que pour de courts séjours.

Revenu net : On entend par revenu net, le revenu net à payer pour les salariés et pour tous les autres cas, le revenu net imposable.

Solvabilité du locataire : Les revenus du locataire doivent être suffisants et adaptés au montant du loyer qu'il doit acquitter. Cette capacité de paiement est exprimée en % du montant du loyer global.

Souscripteur : L'administrateur de biens ou le gestionnaire Exploitant de résidence service ou étudiante, signataire de la police dont les garanties bénéficient aux propriétaires des lots immobiliers dont la gestion lui a été confiée. Le souscripteur est le seul responsable du paiement des cotisations ainsi que des déclarations faites à l'occasion de la souscription de la police.

Le contrat est régi par le Code des assurances français, ci-après dénommé le « Code ». La loi applicable est la loi de la République française.

Il se compose des présentes Dispositions Générales, des Conventions Spéciales, d'Intercalaires ou d'Annexes. Il est complété et adapté par les Dispositions Particulières qui en font partie intégrante.

● CHAPITRE A

Objet du contrat - Territorialité

Exclusions générales

A.1 - Objet du contrat

L'objet du contrat est de garantir le propriétaire contre les risques juridiques et financiers et les conséquences qui s'y rattachent dans le cadre d'une location de locaux d'habitation dont la gestion a été confiée à un administrateur de biens, en cas de défaillance du locataire.

Les garanties ne s'appliquent qu'aux lots bénéficiant d'un bail conforme à la législation en vigueur à sa date d'établissement. Si de nouvelles dispositions législatives, en cours de bail, imposaient la modification du contrat de location, les garanties ne seraient maintenues que si le contrat de la location était rendu conforme à la loi.

A.2 - Territorialité

Les garanties du présent contrat ne s'exercent qu'en France Métropolitaine et dans le DOM de la Réunion, à l'exclusion de la Corse et des autres DOM et COM, qu'il s'agisse de la situation géographique des lots ou des actions en demande et en défense, consécutives à un litige avec le locataire.

A.3 - Exclusions communes à tous les risques

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

A.3-1

Les dommages causés ou provoqués par la faute intentionnelle ou dolosive de toute personne assurée ou avec sa complicité (si le contrat a été souscrit par une personne morale, sont exclus les dommages intentionnellement causés ou provoqués par les mandataires sociaux ou le personnel de direction de la personne morale assurée) ;

A.3-2

Les dommages causés par les événements suivants :

- Guerre étrangère ;
- Guerre civile, révolution, mutinerie militaire ;
- Eruption de volcan, tremblement de terre, inondation, raz de marée, effondrement, glissement et affaissement de terrain, avalanche ou autre cataclysme ;

A.3-3

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

A.3-4

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

A.3-5

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

A.3-6

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

A.3-7

Les amendes et les frais qui se rapportent aux dommages ou à leurs conséquences ;

A.3-8

La conséquence d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât des eaux, d'un vol ou de tout dommage portant atteinte à la solidité de l'immeuble ;

A.3-9

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

● CHAPITRE B

Obligations du souscripteur

B.1 - Appréciation de la solvabilité du locataire et de la caution

Dans tous les cas d'appréciation de la solvabilité au titre des garanties Protection Juridique, Loyers Impayés et Détériorations Immobilières, la solvabilité ne sera définitivement acquise que si le locataire s'est bien acquitté de son dépôt de garantie avant le premier terme impayé et au plus tard dans les 3 mois qui suivent la signature du bail.

L'agrément du locataire incombant au souscripteur sera différencié selon que le locataire entre dans les lieux avant ou après la prise d'effet du contrat.

B.1-1 : Lorsque le souscripteur établit un bail après la prise d'effet du contrat

B.1-1.1 CAS GENERAL

Le Souscripteur s'engage avant l'établissement du bail, à constituer un dossier complet du locataire, à vérifier sa solvabilité et à respecter les règles en vigueur pour l'établissement d'un bail.

1. COMPOSITION DU DOSSIER DU (DES) LOCATAIRE (S)

Nous vous rappelons que **tout dossier locataire** doit comporter les pièces suivantes :

- Trois derniers bulletins de salaire précédant immédiatement la date de signature du bail obligatoirement chez le même employeur pour les salariés ou fonctionnaires ou trois derniers bulletins de pension pour les retraités,
- Dernier avis d'imposition (les 4 feuilles) ou 2 derniers avis d'imposition précédant la date de signature du bail pour les personnes non-salariées et non étudiantes,
- Photocopie de la carte d'Identité ou passeport ou carte de séjour,
- Relevé d'identité bancaire ou postal,
- Dernière quittance de loyer ou attestation de sa dernière taxe foncière ou Attestation sur l'honneur de la mise à disposition d'un logement à titre gratuit,

- Attestation de l'employeur datant de moins d'un mois précédant la date de signature du bail ou copie du contrat de travail,
- Justificatifs des autres revenus au dossier,
- Etudiant uniquement : photocopie de la carte d'étudiant ou récépissé d'inscription dans un établissement d'enseignement supérieur,
- Gérant non salarié : l'avis d'inscription au répertoire des métiers, registre du commerce ou copie de la carte professionnelle,
- Locataire personne morale, civile ou commerciale (exclusivement pour les baux mixtes et professionnels) : 2 derniers bilans et 2 derniers comptes d'exploitation précédant la signature du bail, les statuts de la société et un extrait du K-bis de moins de 3 mois.

2. CALCUL DE LA SOLVABILITÉ

Le montant du loyer charges et taxes prévus au bail doit représenter une part inférieure ou égale au taux d'effort prévu aux Dispositions Particulières (en pourcentage) des revenus nets du ou des locataires, majorés des revenus complémentaires pris en compte dans le tableau suivant.

Rappel : seules les charges prévues au bail doivent être intégrées dans le calcul. Si aucune charge ne figure sur le bail le calcul de solvabilité se fera exclusivement sur le loyer.

2.1. Conditions d'acceptation : Cf. tableau ci-dessous

Statut du locataire	Accepté	Refusé	Étude Cie obligatoire pour la validation du dossier locataire
<ul style="list-style-type: none"> • Salariés en CDI • Retraité • Fonctionnaires Titulaires • Fonctionnaires Contractuels • CDD avec durée résiduelle de plus de 12 mois 	X		
Contrat avec une durée résiduelle de moins de 12 mois : <ul style="list-style-type: none"> • CDD • Stagiaire de la fonction publique • Fonctionnaire contractuel 		X	
<ul style="list-style-type: none"> • Intérimaire • Intermittent du spectacle • Gérant non salarié • Commerçant • Profession libérale De moins de 2 ans d'ancienneté dans ce statut		X	
<ul style="list-style-type: none"> • Intérimaire • Intermittent du spectacle • Gérant non salarié • Commerçant • Profession libérale Justifiant de ce statut sur les 2 dernières années			X
• Etudiant / apprenti avec caution en CDI	X		
• Etudiant / apprenti avec caution autre			X
• Frontalier			X
<ul style="list-style-type: none"> • Pré-retraite • Demandeur d'emploi dispensé de recherche • Congé maternité 	X		
• Demandeur d'emploi		X	

2.2. Ressources et ressources complémentaires

Type de ressources	Accepté	Refusé	Validation Cie obligatoire	Commentaires
• Salaire fixe	X			
• Salaire fixe plus commissions	X			Les commissions doivent figurer sur les 3 derniers bulletins de salaire et sur le dernier avis d'imposition
• 13 ^{ème} mois / prime de vacances	X			Uniquement si stipulé dans le contrat de travail
• Heures Supplémentaires	X			Prise en considération uniquement si le locataire est en CDI
• Pôle emploi • RSA		X		Sauf pour les bénéficiaires dispensés de recherche
• Revenus locatifs / fonciers	X			100% des montants déclarés sur le dernier avis d'imposition
• Salaire de l'étranger			X	Domiciliation fiscale et bancaire en France obligatoire et en CDI depuis plus de 6 mois (attestation employeur de moins d'un mois)
• Dossier avec saisie sur salaire		X		
• Dossier avec mutation	X			Avis de mutation obligatoire
• AAH (allocation aux adultes handicapés) • Autres pension d'invalidité	X			100% de l'allocation ou de la pension
• Pension alimentaire		X		
• Pension compensatoire	X			100% de la pension sous réserve de fournir la copie du jugement
• Arrêt maladie	X			Prise en considération uniquement si le locataire est en CDI à 100% des versements de la CPAM
• Allocations - APL (aide personnalisée au logement) - Autres allocations logement (ALS, ...) - PAJE (prestation d'accueil jeune enfant) - CLCMG (complément du libre choix du mode de garde) - ASF (allocation soutien familial) - AES (allocation éducation spécialisée) - APE (allocation parentale d'éducation) - CF (complément familial) - API (allocation parent isolé)	X			Prise en considération maximum de 20% du montant de l'allocation
• Allocations - AJE (allocation jeune enfant) - AA (allocation adoption) - AFEAMA (aide à la famille pour l'emploi d'une assistante maternelle) - AGED (allocation garde à domicile)		X		

Si le locataire est un étudiant ou un apprenti, le lot ne pourra être mis en garantie que si le locataire présente une caution solvable.

- Le dossier de la caution devra réunir les mêmes pièces que celles du dossier du locataire.
- Le dossier devra aussi comporter un engagement de caution écrit de façon manuscrite et signé de la main de chaque caution (maximum 2), dans le respect de la législation en vigueur.

Un acte d'engagement est obligatoire par caution, même si les deux cautions nécessaires pour atteindre le seuil de solvabilité, sont mariées sous le régime de la communauté,

- Le montant du loyer, charges et taxes du locataire ne devra pas excéder 33% des revenus nets de la caution ou des cautions.
- Les prestations et allocations ne doivent pas entrer dans le calcul de la solvabilité de la caution.

Les revenus du ou des locataires et les revenus de la ou des cautions ne se cumulent pas. Les revenus des différents locataires peuvent se cumuler. Les revenus des différentes cautions peuvent être cumulés.

L'assureur se réserve un contrôle a posteriori du dossier du locataire et en particulier de sa solvabilité, au moment de la déclaration de sinistre. Il pourra opposer une déchéance de garantie, si le souscripteur n'a pas respecté les règles contractuelles d'agrément du locataire. Dans ce cas le souscripteur ne pourra réclamer le remboursement de la cotisation d'assurance.

B.1-1.2 CAS PARTICULIER : SPECIFICITE DES RESIDENCES SENIORS

Le souscripteur s'engage avant l'établissement du bail, à constituer un dossier complet du locataire, à vérifier sa solvabilité et à respecter les règles en vigueur pour l'établissement d'un bail.

Le souscripteur constitue le dossier de solvabilité et donne l'agrément du locataire après avoir vérifié si le restant à vivre est conforme au contrat et en appliquant les règles de calcul pour déterminer le restant à vivre.

Une attestation sur l'honneur devra être signée par le locataire ou le couple.

L'assureur peut demander des contrôles des dossiers sur la base d'un échantillonnage et également un contrôle a posteriori de la solvabilité du locataire dans le cadre de la gestion du sinistre.

1. COMPOSITION DU DOSSIER DU (DES) LOCATAIRE(S)

- Une fiche de renseignements dûment complétée et signée pour chaque locataire.
- Une copie du passeport, de la carte d'identité ou de la carte de séjour du ou des locataires.
- Une attestation d'assurance incendie, dégâts des eaux pour le lot garanti.
- Un état des lieux d'entrée, contradictoire paraphé sur toutes les pages, daté et signé par l'assuré ou le souscripteur et par chaque locataire ou un état des lieux dressé par huissier.
- Les preuves de la solvabilité du ou des locataires.

2. CALCUL DE LA SOLVABILITE ET L'AGREMENT DES LOCATAIRES

Niveau d'endettement des candidats locataires : ce niveau d'endettement est fixé en fonction d'un restant à vivre calculé de la manière suivante : total des revenus déduction faite des charges. Les revenus pris en compte à condition d'être justifiés, sont les retraites, les pensions, les salaires, les revenus fonciers ainsi que les revenus mobiliers. Les charges prises en compte à conditions d'être justifiées sont les emprunts immobiliers, les emprunts à la consommation, tous les impôts et taxes dont le candidat locataire est redevable. Une déclaration sur l'honneur sur l'exactitude des informations données sera demandée aux candidats locataires.

Pour que le locataire ou le couple soit agréé, ce restant à vivre doit être :

- pour un couple au minimum de 800€/mois et un revenu minimum de 1 500 €/mois.
- pour une personne seule au minimum de 600€/mois et un revenu minimum de 1 200 €/mois.

B.1-1.3 CAS PARTICULIER : MISE EN GARANTIE DU LOT APRES L'ETABLISSEMENT DE SON BAIL ET POSTERIEUREMENT A LA PRISE D'EFFET DU CONTRAT

Le lot pourra être mis en garantie uniquement si le locataire est à jour des loyers charges et taxes et que le bail à une antériorité de plus de 12 mois sans incident de paiement. La garantie sera acquise avec application d'un délai de carence de 6 mois.

B.1-1.4 SIGNATURE DU BAIL

- Le bail devra comprendre une clause résolutoire de plein droit.

- Il devra être paraphé sur toutes les pages, daté et signé par le souscripteur ou l'assuré.

- Il devra être paraphé et signé par tous les locataires dont les revenus ont compté dans le calcul de la solvabilité.

B.1-2 : Signature du bail antérieurement à la prise d'effet du contrat

B.1-2-1 LOT PRÉCÉDEMMENT ASSURÉ HORS GRL (OU DISPOSITIF ASSIMILÉ)

Le souscripteur devra prouver que le lot était assuré et qu'il était à jour de l'intégralité de ses loyers, charges et taxes au moment de la mise en garantie.

B.1-2-2 LOT GRL (OU DISPOSITIF ASSIMILÉ) OU PRÉCÉDEMMENT NON ASSURÉ

- Si le locataire en place est à jour de ses loyers charges et taxes, qu'il possède un dossier complet répondant au taux d'effort mentionné aux Dispositions Particulières et qu'il peut justifier d'un minimum de 12 mois **sans incident** de paiement, la garantie sera acquise.
- Si le locataire en place est à jour de ses loyers, charges et taxes, qu'il possède un dossier complet répondant au taux d'effort mentionné aux Dispositions Particulières et qu'il peut justifier d'un minimum de 12 mois **avec incident** de paiement, la garantie sera acquise avec application d'un délai de carence de 6 mois.

Si le locataire en place ne possède pas de dossier de solvabilité complet ou qu'il ne répond pas au taux d'effort mentionné aux Dispositions Particulières le lot ne pourra être mis en garantie qu'à la prochaine relocation sous réserve que le nouveau locataire réponde aux conditions du chapitre B.1-1.

B.2 Délai de carence

Si un délai de carence est prévu aux Dispositions Particulières, tout sinistre survenu durant ce délai ne pourra faire l'objet d'une prise en charge.

CHAPITRE C

● Déclaration du risque, formation, durée et résiliation du contrat

C.1 Déclarations obligatoires

C.1-1 Lors de la souscription

Le contrat ainsi que le montant de la cotisation sont établis en fonction des réponses aux questions posées sur le formulaire de déclaration du risque ("Proposition d'assurance"). Au vu de ces éléments, l'assureur apprécie les risques qu'il prend en charge.

Le souscripteur doit donc répondre exactement à ces questions sous peine des sanctions du chapitre C.2 des Dispositions Générales.

C.1-2 En cours de contrat

Sous peine de déchéance le souscripteur ou à défaut l'assuré doit, sauf cas fortuit ou de force majeure déclarer à l'assureur par lettre recommandée, dans un délai de 15 jours où il en a eu connaissance, les circonstances nouvelles qui ont pour effet soit d'aggraver le risque soit d'en créer de nouveaux et rendent de ce fait inexacts ou caduques les réponses faites à l'assureur notamment dans le formulaire de déclaration.

Toutefois, la déchéance pour déclaration tardive au regard du délai de 15 jours ne peut être opposée à l'assuré que si l'assureur établit que le retard dans la déclaration lui a causé un préjudice.

En cas d'aggravation du risque en cours de contrat, telle que, si les circonstances nouvelles avaient été déclarées lors de la conclusion ou du renouvellement du contrat, l'assureur n'aurait pas contracté ou ne l'aurait fait que moyennant une cotisation plus élevée, l'assureur pourra conformément à l'article L.113-4 du Code :

- Soit résilier le contrat ;
- Soit proposer un nouveau montant de cotisation.

Si dans un délai de 30 jours le souscripteur ou l'assuré ne donne pas suite à la proposition de l'assureur l'informant de la faculté de résiliation ou la refuse expressément, l'assureur pourra résilier le contrat au terme de ce délai.

C.2 Sanctions

Toute réticence, fausse déclaration intentionnelle, toute omission ou inexactitude dans la déclaration du risque est sanctionnée par :

- si la mauvaise foi de l'assuré est établie, la nullité du contrat (même si elle a été sans influence sur le sinistre).
- si la mauvaise foi de l'assuré n'est pas établie et qu'elle est constatée :
 - avant sinistre : par une augmentation de cotisation ou la résiliation du contrat ;
 - après sinistre : par une réduction d'indemnité du sinistre en proportion des cotisations payées par rapport aux cotisations qui auraient été dues si l'assuré avait déclaré exactement et complètement le risque.

Le tarif pris pour base de cette réduction est, selon le cas, celui applicable soit lors de la souscription du contrat, soit au jour de l'aggravation du risque ou, si celui-ci peut être déterminé lors de la dernière échéance précédant le sinistre.

C.3 Déclaration des éléments variables

Selon la fréquence mentionnée aux Dispositions Particulières, le souscripteur informe l'assureur mensuellement ou trimestriellement des nouveaux propriétaires qu'il souhaite voir garantis et de ceux qui doivent être exclus de l'assurance, notamment pour les locaux dont il n'assume plus la gestion.

Dans l'un ou l'autre cas, le souscripteur communique à l'assureur impérativement avant le 10 du mois qui suit la période de garantie la liste des lots assurés, comprenant les noms et prénoms des propriétaires, les noms et prénoms des locataires, l'adresse complète des lots garantis, le montant du loyer, charges et taxes, et le montant total de la prime.

La garantie ne sera acquise que si les deux conditions suivantes sont respectées :

- les bordereaux doivent être remis à l'assureur dans les délais énoncés ci-dessus ;
- le paiement des cotisations doit être joint aux bordereaux pour la période de référence.

C.4 Autres assurances

Si les événements, les risques et les conséquences dommageables garantis par le présent contrat sont ou viennent à être couverts par un autre contrat d'assurance, le souscripteur ou l'assuré doit en faire la déclaration par lettre recommandée conformément aux dispositions de l'article L.121-4 du Code.

C.5 Formation et prise d'effet du contrat

Le contrat est formé dès l'accord des parties.

Il prend effet à la date indiquée aux Dispositions Particulières sous réserve de la réception du bordereau fixant la liste des lots assurés et de la prime y afférente dans le mois suivant la date d'effet dudit contrat.

Exception à la prise d'effet :

Les garanties du contrat sont sans effet :

- lorsqu'une interdiction de fournir un contrat ou un service d'assurance s'impose à l'assureur du fait de sanction, restriction ou prohibition prévues par les lois et règlements,
- ou
- lorsque les biens et/ou les activités assurées sont soumis à une quelconque sanction, restriction, embargo total ou partiel ou prohibition prévus par les lois et règlements.

C.6 Durée du contrat

Le contrat est conclu pour une durée d'un an et reconduit chaque année par tacite reconduction sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties au moins deux mois avant la date d'échéance principale, dans les formes prévues ci-après et conformément à l'article L. 113-12 du Code.

C.7 Résiliation du contrat

C.7-1 Le contrat peut en outre être résilié dans les cas et conditions fixés ci-après :

C.7-1-1 PAR LE SOUSCRIPTEUR

- En cas de diminution du risque, si l'assureur refuse de réduire la prime en conséquence (art. L.113-4 du Code) ;
- En cas de résiliation par l'assureur d'un autre de ses contrats. La résiliation ne peut intervenir que dans le mois qui suit cette dernière ; elle prend effet un mois après la notification à l'assureur (art. R.113-10 du Code) ;

- En cas de majoration de prime par la clause de révision de cotisation ;

- En cas de transfert du portefeuille de l'assureur dans le délai d'un mois à compter de la publication de l'avis de transfert au Journal Officiel (art. L.324-1 du Code).

C.7-1-2 PAR L'ASSUREUR

- En cas de non-paiement des cotisations (art. L.113-3 du Code) ;

- En cas d'aggravation du risque (art. L.113-4 du Code) ;

- En cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque à la souscription ou en cours de contrat (art. L.113-9 du Code) ;

- En cas de déchéance des droits à indemnités prévue aux chapitres I et II des Conventions Spéciales ;

- Après sinistre (art. R.113-10 du Code). Dans ce cas le souscripteur a alors le droit de résilier les autres contrats souscrits par ses soins auprès de la compagnie dans un délai d'un mois à compter de la notification de cette résiliation.

C.7-1-3 PAR L'ASSUREUR OU LE SOUSCRIPTEUR

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).

C.7-1-4 DE PLEIN DROIT

- en cas de retrait total de l'agrément de l'assureur (Dans les cas et conditions des articles L.326-12 et L.326-13 du Code),

- en cas de perte totale des biens sur lesquels repose l'assurance, lorsque cette perte résulte d'un événement non garanti (art. L.121-9 du Code),

- en cas de réquisition de la propriété des biens sur lesquels repose le contrat d'assurance, dans les cas et conditions prévus par la législation en vigueur (art. L.160-6 du Code),

- en cas de procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire : si au terme d'un délai de 30 jours après mise en demeure envoyée par nous, le mandataire n'a pas exercé l'option qui est conférée par les articles L.622-13, L.631-14-1 et L.641-10 du Code de Commerce.

C.7-2 Le contrat peut également être résilié dans les cas et conditions fixées ci-après :

Dans le cas d'une résiliation au cours d'une période d'assurance, la portion de cotisation afférente à la partie de cette période postérieure à la résiliation ne sera pas acquise à l'assureur. Elle sera remboursée au souscripteur si elle a été perçue d'avance.

Toutefois, dans le cadre d'une résiliation pour non-paiement des cotisations (voir le chapitre C.7-1-2 ci-dessus), le souscripteur doit l'intégralité de la cotisation annuelle échue ; la portion de cotisation afférente à la période comprise entre la date de résiliation et la fin de l'année d'assurance au cours de laquelle cette résiliation est intervenue reste acquise à l'assureur à titre d'indemnité.

Lorsque le souscripteur des biens assurés a la faculté de résilier le contrat, il peut le faire par lettre recommandée soit par une déclaration faite au siège de l'assureur soit au domicile de son mandataire contre récépissé.

La résiliation du fait de l'assureur sera notifiée par lettre recommandée au dernier domicile connu ou élu du souscripteur ou de son représentant.

Lorsque la résiliation est faite par lettre recommandée, le délai

de résiliation court à partir de la première présentation de la lettre recommandée.

CHAPITRE D

● Cotisations

D.1 Calcul de la cotisation

Le calcul de la cotisation annuelle et des frais accessoires est fixé aux Dispositions Particulières suivant un pourcentage appliqué au montant des loyers, charges et taxes annuels récupérables, même si ces derniers ne sont pas réglés par le locataire.

A chaque renouvellement de contrat, la cotisation est réajustée en appliquant la tarification prévue aux Dispositions Particulières ou un taux majoré en raison de la charge des sinistres, des éléments variables tels que définis au chapitre C.3 retenus comme base de calcul.

Lorsque des erreurs ou omissions dans les déclarations servant de base au calcul de la cotisation revêtiront par leur nature, leur importance, ou leur répétition un caractère frauduleux, l'assureur sera en droit de demander le remboursement des sinistres déjà payés.

A défaut de fourniture dans les délais prescrits de ces éléments variables, l'assureur pourra mettre en demeure le souscripteur de satisfaire à cette obligation dans les dix jours.

Si passé ce délai, la déclaration n'est pas fournie, l'assureur pourra mettre en recouvrement, sous réserve de régularisation ultérieure, une cotisation provisoire forfaitaire égale à la dernière cotisation majorée de 50%.

A défaut du paiement de cette cotisation, l'assureur pourra suspendre les garanties, puis résilier le contrat et en poursuivre l'exécution dans les conditions prévues au chapitre D.2 ci-après.

D.2 Paiement des cotisations et conséquences du non-paiement

A chaque échéance, le souscripteur est tenu de verser le montant de la cotisation à l'assureur.

Le bordereau et la cotisation correspondante, ou le fractionnement de celle-ci, devront parvenir **impérativement** avant le 10 du mois suivant la période garantie au siège de l'assureur.

Les dates d'échéances sont fixées aux Dispositions Particulières.

Lorsque l'assureur accepte le paiement fractionné de la cotisation, il est formellement convenu que la cotisation de l'année entière ou ce qui en reste dû, deviendra immédiatement exigible en cas de sinistre, de sanctions légales ou réglementaires ou de non paiement d'une fraction de cotisation.

A défaut de paiement d'une cotisation ou d'une fraction de cotisation dans les dix jours de son échéance, indépendamment du droit de l'assureur de poursuivre l'exécution du contrat en justice, il peut, par lettre recommandée valant mise en demeure adressée au dernier domicile connu ou élu, suspendre la garantie trente jours après l'envoi de cette lettre.

L'assureur a le droit de résilier le contrat dix jours après l'expiration du délai de trente jours visés ci-dessus en le notifiant, soit dans la lettre recommandée de mise en demeure, soit par une nouvelle lettre recommandée.

La suspension de garantie pour non-paiement de cotisation ne dispense pas de payer les cotisations suivantes à leur échéance.

Par ailleurs, les frais engendrés par l'envoi de la lettre recommandée sont à la charge du souscripteur.

En cas de pluralités de primes ou de cotisations dues par le souscripteur, l'imputation des sommes payées vient acquitter prioritairement les primes les plus anciennes.

D.3 Révision

Si en dehors de toute variation du niveau général des prix et des services, l'assureur est amené à modifier ses tarifs, le montant de la cotisation sera modifié à la première échéance annuelle dans la même proportion que le tarif.

Le souscripteur aura le droit de résilier le contrat dans les quinze jours qui suivent celui où il aura eu connaissance de cette majoration.

La résiliation prendra effet un mois après l'envoi d'une lettre recommandée. Le souscripteur sera alors redevable, jusqu'à la date de résiliation, du prorata de cotisation calculée sur les bases de la cotisation précédente.

La cotisation doit continuer à être versée ponctuellement tous les mois même pour les lots ayant fait l'objet d'une déclaration de sinistre et ce, sous peine de déchéance de la garantie.

D.4 Remboursement de cotisation

Dans tous les cas, aucun remboursement ou compensation de cotisation ne pourra être réclamée à l'assureur.

Les déclarations des lots garantis et le calcul des cotisations y afférentes demeurent sous la responsabilité du souscripteur.

CHAPITRE E

● Dispositions diverses

E.1 Déchéance

Si de mauvaise foi, l'assuré ou le souscripteur faisait de fausses déclarations, employait comme justificatifs des documents inexacts ou usait de moyens frauduleux, il serait déchu de tout droit à indemnité sur le sinistre en cause.

E.2 Subrogation

L'assureur est subrogé, conformément à l'article L.121-12 du Code, à concurrence des indemnités payées par lui dans tous les droits et actions de l'assuré ou du souscripteur contre les locataires défaillants ainsi que les cautions.

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.

E.3 Réquisition

Conformément à l'article L.160-6 du Code, la réquisition de la propriété de tout ou partie d'un bien entraîne de plein droit, la suspension des effets du contrat relatif à ce bien, dans la limite de la réquisition et dans la mesure de la responsabilité de l'Etat.

E.4 Information de l'assuré

Le souscripteur s'engage à remettre à chaque assuré un résumé des garanties du présent contrat et à l'aviser par lettre

recommandée des modifications apportées au dit contrat, de sa suspension ou résiliation, quels qu'en soient les motifs et la partie qui en a pris l'initiative.

E.5 Prescription

La prescription est le délai à l'expiration duquel une action ne peut plus être entreprise.

Les dispositions relatives à la prescription des actions dérivant du contrat d'assurance sont fixées par les articles L.114-1 à L.114-3 du Code reproduits ci-après :

Article L 114-1 du Code

Toutes actions dérivant du contrat d'assurance sont prescrites par 2 (Deux) ans à compter de l'événement qui lui 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 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.

Article L.114-2 du Code

La prescription est interrompue par une des causes ordinaires d'interruption de la prescription et par la désignation d'experts à la suite d'un sinistre. L'interruption de la prescription de l'action peut, en outre, résulter de l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée par l'assureur à l'assuré en ce qui concerne l'action en paiement de la cotisation et par l'assuré à l'assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité.

Article L.114-3 du Code

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.

Information complémentaire :

Les causes ordinaires d'interruption de la prescription sont énoncées aux articles 2240 et suivants du Code civil ; parmi ces dernières figurent notamment : la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait, demande en justice même en référé, acte d'exécution forcée. Pour connaître l'exhaustivité des causes ordinaires d'interruption de la prescription, se reporter aux articles du Code civil précités.

E.6 Médiation

En cas de difficulté dans l'application du présent contrat le preneur d'assurance interroge son intermédiaire habituel.

Si le désaccord persiste il a ensuite la faculté de saisir par courrier le Service Relations Clientèle & Médiation à l'adresse suivante :

Sada Assurances - Service Relations Clientèle - Médiation
4 rue Scatisse 30934 Nîmes Cedex 9
Courriel : accueilmediation@sada.fr

Lorsque les recours précédents n'ont pas permis de trouver une solution, sous réserve que le dossier soit éligible à la Médiation, le médiateur pourra être consulté.

Ses coordonnées vous seraient alors communiquées sur simple demande.

Il s'agit d'un organe indépendant, qui après avoir instruit le dossier avec le concours des parties, rend un avis motivé dans les trois mois.

E.7 Contrôle des Assurances

Les activités de SADA Assurances sont soumises à l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) – 61 rue Taitbout 75436 Paris cedex 09.

E.8 Droits d'accès aux informations

Les informations communiquées par le preneur d'assurance ne feront en aucun cas l'objet d'une quelconque utilisation par SADA Assurances, autre que celle nécessaire à la gestion, l'exécution du contrat, au suivi qualité et à la définition de la politique technico commerciale interne.

Pour ces besoins, les destinataires des informations sont les différents services de l'assureur : informatiques, production, sinistres, commerciaux, contrôle, leurs sous traitants, prestataires, intervenants, les assureurs, les réassureurs partenaires et organismes professionnels et de contrôle de l'assureur.

Conformément à la Loi Informatique et Libertés du 6 janvier

1978 modifiée en 2004 le preneur d'assurance bénéficie d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations le concernant, qui peut être exercé auprès du Service Relations Clientèle - Informations CNIL - 4 rue Scatisse, 30934 Nîmes cedex 9 - Courriel : infocnil@sada.fr

Egalement, SADA Assurances, pour répondre à ses obligations légales, informe le preneur d'assurance qu'elle met en œuvre un traitement de surveillance ayant pour finalité la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

E.9 Lutte contre le blanchiment

Les contrôles que nous sommes légalement tenu d'effectuer au titre de la lutte contre le blanchiment d'argent et contre le financement du terrorisme, notamment sur les mouvements de capitaux transfrontaliers, peuvent nous conduire à tout moment à vous demander des explications ou des justificatifs, y compris sur l'acquisition des biens assurés ou sur les sommes versées au contrat.

CHAPITRE 1

● Protection juridique Propriétaire bailleur

1.1 Objet de la garantie

L'assureur s'engage à entreprendre à ses frais soit à l'amiable, soit judiciairement, toutes les diligences, actions et recours que l'assuré serait en droit d'exercer contre son ou ses locataire(s) ou toute personne dont ce ou ces dernier(s) est (sont) responsable(s).

L'assureur s'engage aussi à pourvoir à la défense de l'assuré devant toute juridiction civile, pour toute contestation du locataire ayant son origine dans l'exécution du contrat de location du lot assuré.

Seront pris en charge par l'assureur et avec son accord :

- les frais d'huissier ;
- les frais et honoraires des experts désignés par le tribunal ;
- les frais et honoraires d'avocat dans les limites prévues au chapitre 1.2 ci-après.

Ces actions ne devront pas être atteintes par la prescription et doivent être déclarées à l'assureur avant l'engagement d'une procédure judiciaire.

1.2 Montant de la garantie

La garantie de l'assureur ne pourra pas excéder par sinistre le montant mentionné aux Dispositions Particulières étant précisé qu'à l'intérieur de ce montant la prise en charge des honoraires d'avocat et avoué sera limitée à 1 000 euros.

Les honoraires d'un seul avocat sont pris en charge par procédure. L'assureur s'engage à régler directement l'avocat à concurrence du plafond contractuel.

Si l'assuré a lui-même fait l'avance des honoraires, le remboursement incombant à l'assureur interviendra après réception de la décision de justice définitive.

1.3 Seuil d'intervention

L'assureur n'interviendra pas pour tout litige où l'enjeu financier est inférieur au montant minimum mentionné aux Dispositions Particulières.

1.4 Libre choix de l'avocat ou du représentant

Conformément aux dispositions de l'article L.127-3 du Code, lorsqu'il est fait appel dans les circonstances prévues au contrat, à un avocat ou une personne légalement qualifiée pour défendre, représenter ou servir les intérêts de l'assuré, ce dernier a la liberté de les choisir et peut choisir son conseil habituel ou le choisir parmi ceux inscrits au barreau du tribunal compétent. L'assureur peut, si l'assuré le souhaite, lui proposer un avocat partenaire, **sur demande écrite de sa part.**

Cette liberté de choix est également ouverte à l'assuré en cas de conflit d'intérêts entre lui et l'assureur.

L'assuré doit être assisté ou représenté par un avocat lorsque l'assureur ou l'assuré est informé de ce que la partie adverse est défendue ou représentée dans les mêmes conditions.

Le remboursement des frais et honoraires d'avocat et d'avoué se fera sur présentation de factures détaillées d'honoraires d'intervention et de frais d'actes et dans les limites prévues au chapitre 1.2 des Conventions Spéciales ci-dessus.

Le remboursement ne pourra se faire qu'après réception de la décision de justice définitive.

1.5 Obligations en cas de sinistre

Le souscripteur est tenu de prévenir l'assureur de tout litige susceptible d'entraîner la mise en jeu de la garantie, dans les **5 jours** où il en a connaissance.

En cas d'urgence, le souscripteur devra informer l'assureur sans délai afin que ce dernier détermine les mesures qu'il convient de mettre en œuvre.

Le souscripteur devra communiquer à l'assureur, sous quarante huit heures, les lettres, convocations, actes, assignations reçus par lui-même ou par l'assuré dans le cadre de la procédure.

1.6 Sanctions du non-respect des obligations par le souscripteur

Pour pouvoir bénéficier de la garantie, l'assuré ne doit pas prendre l'initiative de confier le dossier à un avocat, ou saisir lui-même le tribunal sans avoir obtenu l'accord préalable de prise en charge de l'assureur ou antérieurement à la déclaration de sinistre.

A défaut et en l'absence d'urgence avérée, l'assureur sera contraint d'opposer à l'assuré la perte de ses droits à garantie lorsque l'assureur subira un préjudice du fait de cette initiative.

1.7 Mise en jeu de la garantie - modalités de l'intervention

Principe de subsidiarité entre Aide juridictionnelle et Protection juridique : nous vous rappelons que la prise en charge au titre de l'aide juridictionnelle ne peut être accordée si ces frais sont déjà couverts par un dispositif de Protection juridique.

Après avoir pris connaissance des fondements du litige et des pièces du dossier, l'assureur pourra donner à l'assuré son avis sur l'opportunité de transiger, d'engager une voie de recours ou une procédure judiciaire.

Intervention amiable

L'assureur se rapproche de la partie adverse afin de rechercher une solution amiable de règlement au mieux des intérêts de l'assuré.

L'assureur informa régulièrement l'assuré et les propositions de transaction seront soumises à son approbation.

Procédure judiciaire

L'assuré doit aviser l'assureur, au préalable, avant toute saisine sauf urgence ou lorsqu'aucune issue amiable n'est possible ou lorsque l'assuré fait l'objet d'une action judiciaire.

1.8 Désaccord entre l'assuré et l'assureur

Conformément aux dispositions de l'article L.127-4 du Code, en cas de désaccord entre l'assuré et l'assureur au sujet des mesures à prendre pour régler un différend, cette difficulté pourra être soumise à l'appréciation d'une tierce personne, appelée le conciliateur, désignée d'un commun accord par les parties ou, à défaut, par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés.

Les frais exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à la charge de l'assureur.

Toutefois, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés, peut en décider autrement lorsque le souscripteur ou l'assuré a mis en œuvre cette faculté dans des conditions abusives.

Si le souscripteur ou l'assuré a engagé à ses frais une procédure contentieuse et obtient une solution plus favorable que celle qui lui avait été proposée par l'assureur ou le conciliateur mentionné ci-dessus, l'assureur l'indemniserà des frais exposés pour l'exercice de cette action dans la limite du montant de la garantie et sur présentation de factures détaillées.

1.9 Versement des indemnités

L'assureur devra verser au souscripteur pour le compte de l'assuré et, au plus tard dans le délai d'un mois à compter de leur réception par lui-même, les indemnités obtenues à l'amiable ou judiciairement au profit de l'assuré à l'exception des dépens et des indemnités versées au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ou de l'article 475-1 du Code de Procédure Pénale, qui restent acquis à l'assureur à concurrence des frais de procédure pris en charge par ce dernier.

Si le souscripteur ou l'assuré reçoit directement lesdites sommes, il s'engage à les reverser dans les plus brefs délais à l'assureur.

1.10 Exclusions

Outre les exclusions générales prévues au chapitre A des Dispositions Générales, sont exclus du chapitre Protection Juridique Propriétaire Bailleur :

- les frais engagés et dommages subis par l'assuré consécutifs à des événements exclus par les chapitres loyers impayés ou détériorations immobilières ;
- les litiges ayant fait l'objet d'un refus de prise en charge au titre d'une des autres garanties du présent contrat ;
- les frais relatifs à des événements ayant fait l'objet d'une déchéance de garantie en loyers impayés ou en détériorations immobilières ;
- les litiges résultant d'une situation conflictuelle ou d'un fait générateur antérieur à la date de prise d'effet des garanties ;
- les litiges avec la copropriété et d'autres copropriétaires ;
- les litiges successoraux relatifs au lot ;
- les litiges avec l'administration fiscale ;
- les litiges avec des tiers étrangers au contrat de location ;
- les frais de garde meubles ;
- les amendes, condamnations, frais, dépens et dommages et intérêts mis à la charge de l'assuré par décision de justice ;
- les litiges résultant de faits générateurs dont l'assuré ou le souscripteur a connaissance à la date de prise d'effet du présent contrat ;
- les litiges dont la déclaration est faite lorsque le présent contrat n'a plus d'effet et notamment suite à résiliation ou suspension ;
- les litiges dont la déclaration est faite postérieurement à la résiliation du mandat de gestion initialement donné au souscripteur.

CHAPITRE 2

● Garantie des loyers, charges et taxes impayés

2.1 Définition du sinistre

Le sinistre est constitué par le non-paiement total ou partiel d'un terme de loyer, hors charges et taxes avant l'appel du loyer suivant.

2.2 Nature de la garantie

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 prévues au bail de lots immobiliers dont la gestion est confiée à l'administrateur de biens dans les limites mentionnées aux Dispositions Particulières.

Seuls les locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte définis dans la loi du 6 juillet 1989 sont garantis.

Les pertes pécuniaires se composent :

- des loyers, charges, taxes, indemnités d'occupation dus par le locataire ;
- de tous les frais de procédure engagés à l'exclusion des frais de déménagement et de garde meuble.

2.3 Durée de la garantie

L'assureur s'engage à rembourser à l'assuré, par l'intermédiaire du souscripteur, les pertes pécuniaires successives telles que définies au chapitre 2.2 ci-dessus.

La durée d'indemnisation est composée des défaillances successives.

Elle ne peut excéder la durée mentionnée aux Dispositions Particulières à compter du premier terme impayé, ce dernier correspondant à la première défaillance.

En cas de résiliation du présent contrat, la prise en charge des loyers, charges et taxes et indemnités d'occupation dus par le locataire cessera à la date de cette résiliation.

Toutefois si une assignation à l'initiative de l'assureur a été signifiée au locataire antérieurement à ladite résiliation, l'assureur prendra en charge la totalité des frais de procédure dans les limites contractuelles et assurera le suivi de la procédure jusqu'à son terme. Le commandement de payer signifié avant la résiliation fera également l'objet d'un règlement.

2.4 Plafond de la garantie

En aucun cas l'indemnité de l'assureur ne pourra excéder par sinistre et par locataire le montant mentionné aux Dispositions Particulières.

2.5 Fin de garantie

Les indemnités cesseront :

- A l'expiration de la période d'indemnisation ;
- A la résiliation du présent contrat ;
- A l'arrivée du terme de la garantie ;
- Quand les lieux sont rendus vacants par le déménagement furtif du locataire ;
- Par la fin du préavis du locataire sortant qu'il soit respecté ou non ;
- Dès l'expulsion du locataire par l'huissier soit à la reprise des lieux soit à la date de la décision du juge de l'exécution ;

- A compter du jour où le propriétaire ou le souscripteur a été remboursé intégralement de sa dette en principal et frais ;

- A la date de résiliation du mandat de gestion initialement donné au souscripteur ;

- 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.

2.6 Franchise

A l'occasion de chaque sinistre et quel qu'en soit le montant, l'assuré conservera à sa charge une **franchise égale au montant mentionné aux Dispositions Particulières exprimé en euros ou calculé sur la base du loyer charges et taxes comprises**. Cette franchise sera déduite du premier règlement.

2.7 Obligations du souscripteur en cas de sinistre

Les loyers, charges et taxes doivent être payés par le locataire dans les délais et formes prévus au bail.

2.7-1 : Avant la déclaration de sinistre

A défaut de paiement par le locataire, le souscripteur devra impérativement :

2.7-1-1 : Dans les **vingt jours** du 1^{er} terme impayé, adresser au locataire une relance écrite et en transmettre un double à la caution.

2.7-1-2 : Dans les **trente cinq jours** du 1^{er} terme impayé, lorsque la relance écrite est restée infructueuse, adresser à ses frais au locataire ainsi qu'à ses éventuelles cautions une lettre recommandée avec accusé de réception le mettant en demeure de payer sous huitaine. Cette lettre rappelle au locataire la clause résolutoire insérée au bail.

2.7-1-3 : Dans les **quarante cinq jours** du 1^{er} terme impayé, faire délivrer au locataire par ministère d'huissier un commandement de payer visant la clause résolutoire. Il détaillera la dette depuis le premier terme impayé. Une sommation de payer devra être délivrée aux cautions éventuelles, au plus tard dans les quinze jours qui suivent la délivrance du commandement de payer au locataire.

2.7-1-4 : Dans les **cent cinq jours**, du 1^{er} terme impayé si le locataire n'a pas intégralement soldé les causes du commandement, transmettre immédiatement à l'assureur un dossier complet de sinistre.

Le non-respect des délais précités entraînera une diminution de l'indemnité contractuelle proportionnelle au retard constaté.

2.7-2 : Après la déclaration de sinistre

Le souscripteur devra adresser à l'assureur tous les trois mois suivant la 1^{ère} déclaration un extrait du compte actualisé du locataire faisant apparaître tous les versements effectués à l'exception de ceux de l'assureur.

Le souscripteur devra adresser à l'assureur l'état définitif de la dette locative dans les 90 jours du départ du locataire. Le non-respect du délai précité entraînera une diminution de l'indemnité contractuelle proportionnelle au retard constaté.

Le souscripteur devra prévenir l'assureur de toute modification dans la situation matérielle du locataire qui pourrait faire évoluer le recouvrement et le type de contentieux mis en place.

Tous les versements effectués pour le compte du locataire à l'exception de ceux de l'assureur s'imputent toujours sur la dette la plus ancienne.

Le souscripteur devra alors rembourser à l'assureur sous 15 jours le montant des indemnités déjà perçues, sous peine d'action en répétition de l'indu.

L'assuré ou le souscripteur s'engage à ne pas transiger directement avec le locataire ou la caution sans l'accord écrit de l'assureur. A défaut l'assuré ou le souscripteur sera tenu au remboursement intégral de toutes les sommes versées ou engagées par l'assureur.

2.7-3 : Le contenu de la déclaration de sinistre

Elle se compose de :

- Le formulaire de déclaration de sinistre dûment complété ;
- La copie intégrale du bail comprenant une clause résolutoire de plein droit et le cas échéant l'acte de cautionnement
- L'extrait de compte détaillé du locataire ;
- Une copie du mandat de gérance avec identité complète du bailleur ;
- La copie des courriers de rappel et de mise en demeure ainsi que les correspondances échangées avec le locataire ;
- Le dossier complet du locataire tel que prévu aux chapitres B.1 et suivants des Dispositions Générales et le cas échéant celui de la caution ;
- Le commandement de payer visant la clause résolutoire ;
- La sommation à la caution ;
- Le justificatif du règlement du dépôt de garantie.

Faute pour le souscripteur d'envoyer une déclaration de sinistre complète à l'assureur, ce dernier opérera un report d'indemnité proportionnel au retard constaté entre la date de réception de la déclaration sinistre et la réception de ou des pièces rendant la déclaration complète.

Toutes sommes perçues par le souscripteur ou l'assuré avant la signification de l'assignation s'imputeront par priorité au paiement des frais de procédures engagées (ex : commandement et dénoncé). Ces règlements seront restitués sans délai à l'assureur à concurrence des sommes versées par ce dernier.

2.8 Obligations de l'assureur

L'assureur s'engage à indemniser le souscripteur pour le compte de l'assuré comme suit :

2.8-1 : Le premier règlement interviendra à compter du 4^e mois suivant le premier terme impayé, mais prendra en compte les impayés dès le premier mois dans les conditions du contrat.

2.8-2 : Les règlements suivants interviendront trimestriellement à terme échu jusqu'à expiration et/ou épuisement de la garantie, après réception de l'extrait de compte actualisé du locataire faisant apparaître le détail des sommes dues et versées par ce dernier.

Le dépôt de garantie sera déduit de la dernière quittance, sauf à prouver que ce dernier a servi à couvrir des frais d'entretien, ou des détériorations dues par le locataire et supérieures au montant maximum de garantie.

Les règlements s'effectueront contre quittance subrogative comme prévu au chapitre E.2 des Dispositions Générales.

2.9 Exclusions

Outre les exclusions générales prévues au chapitre A des Dispositions Générales, le contrat ne garantit pas :

- Les frais de déménagement et de garde meuble ;
- Les baux consentis à plus de trois locataires ;
- Les locations de complaisance ;
- Les cautions de type LOCA PASS ou bancaires ;
- Le non-paiement des loyers par un locataire qui ne serait pas à jour de ses loyers au moment de la date de prise d'effet du contrat ;
- Le non-paiement des loyers lorsque ce non-paiement est la conséquence d'une grève généralisée sur une commune, un département, ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation de locataires représentative et reconnue ;
- Les pertes financières subies par l'assuré résultant du non-versement ou de la non-restitution des fonds, espèces ou valeurs reçus par le souscripteur, ses collaborateurs ou ses préposés ;
- Le non-paiement des loyers légitimé par une suspension collective du paiement des loyers provenant d'une autorité légale, qu'il s'agisse d'une dispense ou d'un report total ou partiel, temporaire ou définitif ;
- le non-paiement des régularisations de consommation d'eau supérieures à 400 € ;
- Les pertes financières subies par l'assuré résultant du non-respect par le propriétaire ou par son mandataire des obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire ;
- Les lots pour lesquels le souscripteur ne serait pas titulaire d'un mandat de gestion en cours de validité ;
- Le non-paiement des loyers dont le montant mensuel excède 1 500 euros charges et taxes comprises ;
- Le non-paiement des loyers dont le montant d'un terme est supérieur aux revenus mensuels fixes du locataire sauf pour les étudiants et les apprentis ;
- Les intérêts de retard mis conventionnellement à la charge du locataire ;
- Les défaillances postérieures à la résiliation du présent contrat ;
- le non-paiement des charges, taxes et les régularisations de charges et taxes relatives aux années antérieures à la prise d'effet du contrat.

Le contrat ne s'applique pas aux cas suivants :

- Les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, en vertu des articles L.511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;
- Les baux commerciaux, ruraux et artisanaux ;
- Les locations saisonnières ou temporaires ;
- Les résidences secondaires, les pieds à terre ;
- Les logements de fonction ;
- Les logements d'habitation loués à une personne morale ;
- Les locaux pour lesquels le locataire serait le conjoint (marié ou pacsé), le concubin, un ascendant, un descendant ou un collatéral du propriétaire ou du souscripteur ;
- Les locaux loués au personnel d'ambassades, de consulats et aux diplomates en général.

Le montant de l'article 10 du tarif des Huissiers de Justice lorsque les causes du commandement visant la clause résolutoire sont éteintes en application du Décret 96-1080 du 12 décembre 1996.

CHAPITRE 3

● Garantie des détériorations immobilières

3.1 Nature de la garantie

L'assureur s'engage à indemniser l'assuré des dégradations et destructions causées par le locataire aux biens immobiliers exclusivement, et constatées à son départ par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par huissier, dans les conditions et limites prévues aux présentes Conventions Spéciales.

Pour les locataires se trouvant dans les lieux avant la signature du contrat et dont la location n'a pas été précédée d'un état des lieux, ces derniers seront considérés comme étant en bon état lors de la prise de possession, et ce en vertu de l'article 1731 du Code Civil.

En l'absence d'état des lieux de sortie contradictoire, le propriétaire ou son mandataire fera établir dans un délai de 8 jours maximum un constat par un huissier.

La garantie se compose aussi des frais d'état des lieux de sortie établi par huissier, qui sont pris en charge à **concurrence de 170 euros maximum par sinistre**.

3.2 Montant de la garantie et franchise

L'indemnité due par l'assureur est limitée par sinistre au montant mentionné aux Dispositions Particulières, quelle que soit la nature des lots.

A l'occasion de chaque sinistre et quel qu'en soit le montant, l'assuré conservera à sa charge une **franchise égale au montant mentionné aux Dispositions Particulières exprimé en euros ou calculé sur la base du loyer charges et taxes comprises**.

Dans tous les cas, la garantie de l'assureur n'interviendra qu'après épuisement du dépôt de garantie.

A défaut de dépôt de garantie prévu au bail, une franchise supplémentaire de 2 mois de loyers sera déduite.

3.3 Obligation du souscripteur

3.3-1 : La phase pré-contentieuse

Si à l'occasion de l'établissement de l'état des lieux contradictoire ou du constat dressé par l'huissier, le souscripteur constate des dégradations ou des destructions des biens immobiliers, il adressera sous quinze jours au locataire et à la caution une lettre recommandée avec accusé de réception lui réclamant le montant des réparations conforme au devis établi par une entreprise choisie par le souscripteur. L'assureur pourra faire contrôler par un expert de son choix, ledit devis

A défaut de règlement par le locataire ou la caution dans les vingt jours qui suivent l'envoi de cette lettre recommandée, le souscripteur adressera à l'assureur un dossier complet de sinistre.

3.3-2 : Contenu de la déclaration de sinistre

- Le formulaire de déclaration de sinistre dûment complété ;
- La copie intégrale du bail et le cas échéant l'acte de cautionnement ;
- Le dossier complet du locataire, tel que prévu aux chapitres B.1 et suivants des Dispositions Générales ;
- Les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou dressés par huissier ;
- La copie de la lettre recommandée de mise en demeure ainsi que les correspondances échangées entre le locataire et l'assuré

ou le souscripteur ;

- Tous les documents ou renseignements sur la situation du locataire qui permettent l'appréciation du risque et le recouvrement de la dette ;

- Un devis détaillé des réparations ;

- Le justificatif de la date de construction ou de la dernière réfection du lot sinistré, afin d'évaluer le taux de vétusté applicable ;

- Le décompte définitif du locataire justifiant les sommes retenues.

L'assuré ou le souscripteur s'engage à ne pas transiger directement avec le locataire ou la caution sans l'accord écrit de l'assureur. A défaut, l'assuré ou le souscripteur sera tenu au remboursement intégral de toutes les sommes versées ou engagées par l'assureur.

Si le souscripteur n'a pas transmis à l'assureur une déclaration de sinistre complète, et que l'assureur ne peut pas, de ce fait, évaluer le sinistre et la responsabilité du locataire, l'assureur pourra opposer une déchéance de garantie au souscripteur.

3.4 Obligation de l'assureur

A réception de la déclaration de sinistre complète, l'assureur notifiera au souscripteur dans les quinze jours qui suivent, s'il a l'intention de missionner un expert, avant ou après l'exécution des travaux, quels qu'en soient les conséquences ou le montant.

Au terme d'un délai de trois mois suivant l'état des lieux de sortie, le souscripteur devra transmettre à la compagnie un état définitif de la dette. Le non-respect du délai précité entraînera une diminution de l'indemnité contractuelle proportionnelle au retard constaté.

L'assureur versera au souscripteur, au plus tard dans les quinze jours qui suivent la réception du décompte définitif de la dette, l'indemnité déduction faite :

- En présence de justificatifs, de la vétusté, celle-ci sera calculée sur la base de 6% par an et sera appliquée à partir de la date de construction ou de la dernière réfection ;

- En l'absence de justificatif de réfection, la vétusté maximum sera déduite, soit 50% ;

- De la franchise prévue au chapitre 3.2 des Conventions Spéciales ;

- Du dépôt de garantie ;

- Des acomptes versés directement par le locataire ou la caution au souscripteur ou à l'assuré.

3.5 Exclusions

Outre les exclusions générales prévues au chapitre A des Dispositions Générales et les exclusions prévues dans la garantie des loyers, le contrat ne garantit pas :

- Le défaut d'entretien et/ou les dommages causés aux aménagements extérieurs, aux espaces verts, arbres et autres plantations, aux éléments de clôture et de fermeture des terrains privatifs ;

- Le vol des biens mobiliers et/ou immobiliers ;

- Les dommages causés aux biens mobiliers ;

- Les dommages causés aux piscines, sauna et jacuzzi... ;

- Le défaut d'entretien ou l'usure normale des biens immobiliers et embellissements (exemple : nettoyage et peinture...) ;

CHAPITRE 4

● Garantie de la vacance locative

La garantie n'est acquise à l'assuré que si elle est mentionnée aux Dispositions Particulières.

4.1 Nature de la garantie

L'assureur garantit à l'assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies par ce dernier du fait de l'absence de perception des loyers, charges et taxes, résultant de la non relocation des locaux d'habitation uniquement après le départ du locataire.

La garantie prend effet le lendemain de la date de l'établissement de l'état des lieux de sortie contradictoire ou par huissier, ou le lendemain de la date de fin du congé si le locataire est parti avant la fin de son congé, pour se terminer à la date de la signature du bail du nouveau locataire.

4.2 Etendue de la garantie

L'indemnité due par l'assureur est limitée au montant mentionné aux Dispositions Particulières calculé sur les bases du loyer (hors charges et taxes) du locataire sortant, dans la limite d'une seule déclaration par lot immobilier et année d'assurance du lot.

4.3 Fin de garantie

Les indemnités cesseront :

- A l'expiration de la période d'indemnisation ;
- A la date de résiliation du mandat de gestion initialement donné au souscripteur ;
- En cas de non respect par le propriétaire de ses obligations légales ou contractuelles ;
- A la relocation du lot.

4.4 Franchise

A l'occasion de chaque sinistre et quel qu'en soit le montant, l'assuré conservera à sa charge une franchise égale au montant mentionné aux Dispositions Particulières.

Pour les studios, les F1, les T1 et les meublés, il sera fait application d'une franchise qui ne pourra être inférieure à 2 mois de loyers.

4.5 Limites de garantie

La garantie jouera uniquement pour les lots ayant fait l'objet d'une location et d'une garantie avec cotisation d'au moins 6 mois consécutifs à la date d'établissement de l'état des lieux du locataire sortant.

Le lot en impayés au moment de la signature de la garantie « vacance locative » ou en cours de bail, ne pourra pas être garanti.

Pour les lots n'ayant jamais fait l'objet d'une location, la garantie ne pourra jouer qu'à compter de la sortie du premier locataire.

Le lot exclu pour son caractère impropre à la relocation pourra être mis en garantie après présentation des justificatifs de remise en état du lot, de sa conformité aux normes de sécurité.

4.6 Obligations du souscripteur

Le souscripteur s'engage à mettre en œuvre tous les moyens professionnels dont il dispose pour la recherche de locataires dès réception du préavis du locataire en place. L'assureur peut exiger les preuves des moyens mis en œuvre.

La non-production de ces justificatifs entraînera une déchéance de garantie.

Le souscripteur doit déclarer le sinistre à l'assureur dans les 30 jours qui suivent la signature du bail du locataire entrant et au plus tard dans les 30 jours qui suivent la fin de la période de garantie.

Le souscripteur s'engage à respecter ces délais de déclaration. A défaut, l'assureur fera application d'une réduction d'indemnité calculée comme suit :

Réduction de l'indemnité de 20% cumulative par tranche de 30 jours de retard constaté, dans la limite de 80% de réduction.

Toute déclaration parvenue 365 jours après signature du nouveau bail du locataire entrant ou la fin de la garantie, fera l'objet d'une déchéance de garantie.

4.7 Règlement des indemnités

L'indemnisation n'interviendra qu'à la fin de la durée de la garantie prévue aux Dispositions Particulières ou à la date de la signature du bail du locataire entrant.

L'assureur s'engage à indemniser le souscripteur 15 jours après la réception de la déclaration de sinistre si le dossier sinistre reçu est complet.

4.8 Constitution du dossier

Les pièces à transmettre en cas de sinistre sont les suivantes :

- Le formulaire de déclaration de sinistre dûment complété ;
- La copie du mandat de gérance en cours de validité ;
- Si des travaux ont été nécessaires à la relocation, le justificatif de la date d'achèvement des travaux ;
- Un justificatif des actions publicitaires effectuées depuis la réception du préavis du locataire sortant ;
- En cas d'absence de relocation : une attestation de non relocation établie à la date de fin de garantie ;
- La dernière quittance de loyer du locataire sortant ou le décompte du locataire sortant détaillant le loyer, charges et taxes.

4.8-1 : Concernant le locataire sortant

- Copie intégrale du bail ;
- Etat des lieux de sortie contradictoire ou dressé par huissier ;
- Copie de la lettre de résiliation du bail et réponse faite par l'Administrateur de biens ;
- Justificatif de préavis réduit, le cas échéant ;

4.8-2 : Concernant le locataire entrant

- Copie intégrale du bail ;
- Etat des lieux d'entrée contradictoire ou dressé par huissier.

4.9 Exclusions

Outre les exclusions générales prévues au chapitre A des Dispositions Générales, la garantie du présent chapitre ne couvre pas :

- les locaux à usage commercial, artisanal, industriel, professionnel et mixte ;
- les locations saisonnières et/ou temporaires ;
- les résidences secondaires ;
- les logements de fonction ;

- les mois de juillet, août et septembre pour les lots loués, dont un des locataires a le statut d'étudiant ;
- les lots dont le montant du loyer mensuel, charges et taxes comprises est supérieur à 1 500 euros ;
- les lots pour lesquels à la date de signature du présent contrat comportant la garantie « vacance locative », l'assuré ou le souscripteur a déjà été informé de la résiliation du bail à date certaine, par réception d'un préavis ou accord d'expulsion par l'autorité administrative (date d'octroi de la force publique) ;
- les locaux vacants à la date de signature du présent contrat comportant la garantie « vacance locative » ;
- le non-renouvellement du bail du fait de l'assuré, sauf en cas de manquement du locataire à l'une de ses obligations contractuelles ;

- la carence de locataire due à une relocation à un niveau de loyer supérieur à l'évolution de l'indice ;
- la reprise du lot par l'assuré pour l'habiter ;
- la reprise du lot par l'assuré pour le louer au conjoint (marié ou pacsé), concubin, ascendant, descendant, collatéral du propriétaire ou du souscripteur ;
- la résiliation du mandat de gérance ;
- la vacance locative due à l'état du logement ou de l'immeuble dans lequel il se trouve et qui le rend impropre à la location ;
- la vacance locative liée à un changement important de l'environnement du lot entraînant des nuisances ;
- l'acceptation par l'assuré ou le souscripteur d'un préavis de résiliation inférieur à celui prévu dans le bail ou par la législation.

CHAPITRE 5

● Garantie de la carence locative

La garantie n'est acquise à l'assuré que si elle est mentionnée aux Dispositions Particulières.

5.1 Nature de la garantie

L'assureur garantit à l'assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies par ce dernier du fait de l'absence de perception du loyer hors charges et taxes, résultant de la non location de son lot à dater du Procès-verbal de réception de ce dernier, levé de toutes réserves jusqu'à la date de la 1^{ère} location ou la date du terme de la garantie prévue aux Dispositions Particulières.

Le propriétaire d'un lot dans un programme couvert par la garantie Carence locative garde l'avantage de cette garantie même s'il ne souhaite pas souscrire les garanties « Loyers Impayés » et « Vacance locative ».

5.2 Etendue de la garantie

L'indemnité due par l'assureur est limitée au montant mentionné aux Dispositions Particulières.

5.3 Franchise

A l'occasion de chaque sinistre et quel qu'en soit le montant, l'assuré conservera à sa charge une franchise égale à celle précisée dans les Dispositions Particulières.

La franchise hivernale : la garantie carence d'occupation ne s'applique pas durant la période hivernale du 01 novembre au 28 février. Si la remise des clés d'un lot intervient entre le 01 novembre et le 28 février, la date de départ de la garantie et de sa franchise sera fixée au 01 mars. Si un lot est déjà en garantie au 01 novembre, la garantie est suspendue entre le 01 novembre et le 28 février et l'indemnisation reprendra à partir du 01 mars.

5.4 Obligations du souscripteur

Le souscripteur s'engage à mettre en œuvre tous les moyens professionnels dont il dispose pour une recherche rapide de locataires, et dans tous les cas au moins 6 mois avant la date de réception de l'immeuble.

Le souscripteur devra à tout moment être en mesure de justifier qu'il a engagé toutes les actions commerciales et publicitaires nécessaires pour atteindre cette obligation.

La non-production de ces justificatifs entraînera une déchéance de garantie.

5.5 Constitution du dossier sinistre

Les pièces à transmettre en cas de sinistre sont les suivantes :

- le formulaire de déclaration de sinistre carence locative dûment complété ;
- la copie intégrale du bail du locataire entrant ou une attestation de non location établie à la date de fin de garantie ;
- le Procès verbal de réception du lot garanti sans réserve ;
- le mandat de gestion pour le lot concerné ;
- le Procès-verbal de livraison de l'immeuble ;
- la grille des loyers agréée par l'Assureur ;
- les documents de l'action publicitaire 6 mois précédents la livraison du lot ;
- l'état des lieux du locataire entrant.

5.6 Règlements des indemnités

L'indemnisation n'interviendra qu'à la fin de la durée de la garantie prévue aux Dispositions Particulières ou à la date de première location, sur la base de la dernière grille de loyer validée par la compagnie.

L'assureur s'engage à indemniser le souscripteur 15 jours après la réception de la déclaration de sinistre si le dossier sinistre reçu est complet.

5.7 Règlement des cotisations

La cotisation initiale est collectée par l'intermédiaire d'assurance dont les coordonnées sont précisées sur les Dispositions Particulières et reversée à la compagnie dans son intégralité au plus tard **deux mois avant la livraison des lots garantis.**

5.8 Exclusions

Outre les exclusions générales prévues au chapitre A des Dispositions Générales, le contrat ne garantit pas :

- les résidences non agréées ;
- les lots mis en garantie après livraison ;
- les baux commerciaux ;
- les lots pour lesquels la prime n'a pas été acquittée dans les délais prévus à l'article 5.7 des présentes Conditions Générales.

