
GARANTIE RECOUVREMENT DES LOYERS IMPAYES BAILLEUR INDIVIDUEL

INSURED R.L.I

CONDITIONS GENERALES

SOMMAIRE

Dispositions Générales	3
Définitions des mots clés	3
Objet du contrat	4
La vie du contrat	4
Territorialité	5
Obligations de l'Assuré	5
Cotisations	6
Garantie Recouvrement des loyers, charges et taxes impayés	7
Objet de la garantie	7
Etendue et plafond de la garantie	7
Franchise	7
Fin de la garantie	7
Présentation de la garantie	7
Dossier du Locataire	8
Procédure à suivre en cas d'impayé du Locataire	10
La constitution du dossier sinistre	10
La procédure judiciaire	10
Les exclusions spécifiques à la garantie	11
Recouvrement des loyers impayés	11
Garantie des détériorations immobilières	11
Objet de la garantie	11
Durée et plafond de la garantie	11
Franchise	12
Procédure à suivre en cas de détériorations immobilières	12
En cas de Sinistre	12
Les exclusions spécifiques aux détériorations immobilières	13
Dispositions diverses	16

Dispositions Générales

No. C 55905

Définitions des mots clefs

Le Contrat :

Contrat d'assurance distribué par Insured Services SAS au capital de 300 000 €, siège social, 12 rue Saint Antoine du T 31000 Toulouse, Courtier gestionnaire en assurance sous le RCS Toulouse 793 993 890, Certifié URS ISO 9001:2008 ; N° Orias 14 000 256 www.orias.fr

Les garanties sont souscrites auprès de :

AXERIA Insurance, Business Centre 380, Level 2, Canon Road Santa Venera, SVR 9033 MALTA. Enregistré à Malte No. C 55905

Le Contrat d'assurance est régi par le Code des assurances.

Il est constitué par :

- Les présentes Conditions Générales
- Les Conditions Particulières, qui précisent les caractéristiques du risque, les options choisies lors de la souscription, et l'adaptation des garanties aux besoins particuliers de l'Assuré.
- Les Annexes et/ou intercalaires, si mention en est faite aux Conditions Particulières, le tout faisant partie intégrante du contrat.

Les mêmes dispositions sont valables pour tout avenant au contrat.

Insured Services de même que la commercialisation du Contrat sont soumis au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, 61 rue Taitbout, 75436 Paris Cedex 09.

Axeria Insurance est soumis au contrôle du Malta Financial Services Authority, Notabile Road, Attard, BKR 3000, Malta

Pour l'application du Contrat on entend par :

Affaire

Différend entraînant la saisine d'une juridiction par des parties qui s'opposent sur des mêmes faits afin que leurs positions soient tranchées et ce, quels que soient les développements procéduraux mis en œuvre devant cette juridiction.

Assuré

La personne physique ou morale, souscriptrice du présent contrat, propriétaire bailleur des locaux désignés aux conditions particulières du contrat. L'Assuré est le seul responsable du paiement des cotisations ainsi que des déclarations faites à l'occasion de la souscription du contrat.

Assureur

AXERIA Insurance, Business Centre 380, Level 2, Canon Road Santa Venera, SVR 9033 MALTA. Enregistré à Malte

Bail

Contrat de location de lots à usage d'habitation principale ou mixtes (habitation/professionnel d'un bien immobilier répondant aux dispositions légales en vigueur incluant une clause de solidarité et une clause résolutoire signée et paraphée sur tous les documents ;

Courtier

Le Courtier d'assurances qui a reçu une délégation de pouvoir des Assureurs pour la souscription et la gestion des garanties accordées par ce contrat. Il bénéficie du pouvoir d'agir au nom et pour le compte des Assureurs dans la limite des mandats qui lui ont été donnés.

Fait générateur du Litige

Apparition d'une difficulté juridique matérialisée par l'atteinte à un droit ou par le préjudice que l'Assuré a subi ou qu'il a causé à un tiers avant toute réclamation s'y rattachant.

Franchise

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

Incident de paiement

Tout retard de paiement égal ou supérieur à un mois de loyer ou 2 termes consécutifs ou non d'impayé total ou partiel de loyers

Indemnités d'occupation

Indemnités fixées par le juge à hauteur du dernier loyer, en compensation des loyers, charges et taxes dus après résiliation du bail.

Intérêts en jeu

Le montant en principal du conflit, 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 conflit correspond à une échéance.

Litige ou différend

Opposition d'intérêts, désaccord ou refus opposé à une réclamation dont l'Assuré est l'auteur ou le destinataire et le conduisant à faire valoir ses prétentions en demande ou en défense, que ce soit à l'amiable ou devant une juridiction.

Locataire

La ou les signataire(s) du bail.

Premier terme impayé

Le Premier terme impayé est le premier jour du mois dont le loyer, charges et taxes n'ont pas été réglés par le Locataire, au plus tard le quinze du mois qui suit son échéance.

Objet du Contrat

L'objet du contrat est de garantir le propriétaire contre le risque financier et les conséquences qui s'y rattachent dans le cadre de baux d'habitation garantis par le présent contrat.

Le présent contrat s'applique à la location de lots à usage d'habitation principale ou mixtes (habitation/professionnel) dont le Bail est établi conformément à la législation en vigueur .

Le présent contrat peut également s'appliquer aux garages, places de stationnement, lots meublés, avec pour ces derniers un bail de douze mois minimum conforme à la législation en vigueur (sauf pour les étudiants pour lesquels la durée du bail peut être ramenée à neuf mois).

Si de nouvelles dispositions législatives, en cours de location de lots à usage d'habitation principale ou mixtes (habitation/professionnel, imposaient la modification du contrat de location, les garanties ne seraient maintenues que si le contrat était rendu conforme à la loi.

Le contrat ne s'applique pas :

- aux baux commerciaux ;
- aux baux ruraux ;
- aux baux professionnels ;
- aux baux verbaux ;
- aux baux précaires ;
- aux locations saisonnières ;
- aux résidences secondaires ;
- aux baux soumis à la loi de 1948 ;
- aux baux portant sur des locaux de type HLM ;
- aux baux portant sur des locaux sous-loués ;
- aux logements accordés à des personnes morales pour y loger des personnes physiques dans le cadre de leur activité sociale ;
- aux logements de fonction ;
- aux lots déclarés insalubres ou en état de péril selon le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- aux lots pour lesquels le Locataire serait le conjoint, le concubin, un ascendant, un descendant ou un collatéral du propriétaire bailleur ;
- aux lots loués au personnel d'ambassades, de consulats et aux diplomates en général.

Le Sinistre est constitué par :

- Recouvrement des Loyers impayés : tout retard de paiement, loyer, charges et taxes, non réglés par le Locataire, au plus tard le quinze du mois suivant son échéance.
- Dégradations immobilières : toutes dégradations immobilières aux biens immeubles tels que définis aux articles 516 et suivants du Code Civil imputables au(x) Locataire(s) et causées durant sa période d'occupation, devant être constatées par comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement, ou à défaut par constat d'Huissier de Justice.

Il convient de noter que les Sinistres Recouvrement des Loyers Impayés et Dégradations immobilières constituent bien deux Sinistres distincts.

La vie du contrat

Formation et prise d'effet du contrat

Le contrat qui lie l'Assuré et l'Assureur, est formé dès l'accord des parties. Il prend effet à la date indiquée sur les Conditions particulières. Ces conditions s'appliquent à tout avenant au contrat.

Durée du contrat

Le contrat est conclu pour une durée d'un an et renouvelé chaque année par tacite reconduction sauf résiliation par l'Assuré ou l'Assureur dans les conditions fixées ci-après.

Résiliation du contrat

Par l'Assuré ou par l'Assureur :

Chaque année, à sa date d'échéance principale, moyennant préavis de deux mois au moins ou dans les délais prévus aux Conditions Particulières.

Par l'Assuré :

- En cas de diminution du risque, si l'Assureur refuse de réduire la prime en conséquence ;
- En cas de résiliation par l'Assureur d'un autre de ses contrats ;
- En cas de majoration de prime par la clause de révision de prime ;
- 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.

Lorsque l'Assuré a la faculté de résilier le contrat, il peut le faire au choix, soit par lettre recommandée, soit par une déclaration contre récépissé.

La lettre recommandée et la déclaration devront être adressées soit au siège social de l'Assureur, soit au siège social de son mandataire.

Le délai de préavis est décompté soit à partir de la date d'envoi de la lettre recommandée, soit à partir de la date indiquée sur le récépissé de la déclaration.

Par l'Assureur :

- En cas de non-paiement de prime ; toutefois dans le cadre d'une résiliation pour non-paiement de prime l'Assuré doit l'intégralité de la prime annuelle échue. La portion de prime 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, est acquise à l'Assureur à titre d'indemnité ;

- En cas d'aggravation du risque ;
- En cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque à la souscription du contrat ;
- Après Sinistre. L'Assuré 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 ;
- En cas de déchéance des droits à indemnités prévue aux paragraphes objet du contrat et vie du contrat des conventions spéciales.

La résiliation soit par l'Assureur, soit par son mandataire doit être notifiée par lettre recommandée adressée au dernier domicile connu de l'Assuré.

Le délai de préavis est décompté à partir de la date de réception ou de présentation de la lettre recommandée, à l'exception de la résiliation pour non-paiement pour laquelle le délai est décompté à partir de la date d'envoi.

Par les parties en cause :

- En cas de redressement ou de liquidation judiciaire ;

De plein droit :

- En cas de retrait total de l'agrément de l'Assureur ;
- En cas de perte totale des biens sur lesquels repose l'assurance, lorsque cette perte repose sur un événement non garanti ;

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

Toutefois dans le cadre d'une résiliation pour non-paiement de prime l'Assuré doit l'intégralité de la prime annuelle échue. La portion de prime 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, est acquise à l'Assureur à titre d'indemnité.

Territorialité

Les garanties du présent contrat s'exercent en France métropolitaine, qu'il s'agisse des situations géographiques des lots ou des actions en demande et en défense, consécutives à un litige avec le locataire.

Obligations de l'Assuré

Les déclarations à la souscription du contrat

L'Assuré doit répondre exactement aux questions posées et

expliquer les circonstances qui sont de nature à permettre à l'Assureur d'évaluer le risque.

Les déclarations en cours de contrat

L'Assuré doit déclarer à l'Assureur par lettre recommandée toute modification à l'une des circonstances déclarées lors de la souscription du contrat.

Cette déclaration doit être faite préalablement à la modification si celle-ci résulte de son fait et dans les huit jours du moment où il en a eu connaissance, dans les autres cas. Toutefois, la déchéance pour déclaration tardive au regard du délai de quinze 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, tel 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 prime plus élevée, l'Assureur pourra conformément à l'article L. 113-4 du Code des assurances :

- Soit dénoncer le contrat ;
- Soit proposer un nouveau montant de prime ;

Dans le premier cas, la résiliation ne peut prendre effet que dix jours après notification et l'Assureur devra alors rembourser la prime afférente à la période pendant laquelle l'assurance n'a pas couru.

Dans le second cas si l'Assuré ne donne pas suite à la proposition de l'Assureur ou s'il refuse expressément le nouveau montant, dans un délai de 30 jours, l'Assureur pourra résilier le contrat au terme de ce délai.

Sanctions

Toute réticence, fausse déclaration intentionnelle, omission ou inexactitude dans la déclaration des circonstances ou aggravations sont sanctionnées, même si elles ont été sans influence sur le Sinistre, dans les conditions prévues par les articles L 113-8 et L 113-9 du Code des assurances.

Autres assurances

Si les événements, les risques et les conséquences dommageables garantis par le présent contrat sont ou viennent à être couverts par une autre assurance, l'Assuré doit le déclarer à l'Assureur par lettre recommandée, ce conformément aux dispositions de l'article L121-4 du Code des assurances.

Cotisations

Calcul de la prime

Le mode de calcul de la prime annuelle et frais accessoires est fixé aux Conditions Particulières suivant un pourcentage appliqué au montant des loyers, charges et taxes annuels récupérables.

A défaut du paiement de cette prime, l'Assureur pourra suspendre les garanties, puis résilier le contrat et en poursuivre l'exécution dans les conditions prévues au paragraphe ci-après.

Paiement des cotisations et conséquences du non-paiement

La prime ou, en cas de fractionnement de celle-ci, les fractions de primes et les frais accessoires, dont le montant est indiqué aux Conditions Particulières, ainsi que les impôts et taxes sur les contrats d'assurance sont payables, aux dates indiquées aux Conditions Particulières, soit au siège de l'Assureur, soit au domicile du mandataire éventuellement désigné par lui à cet effet, sous réserve des dispositions de l'article L 113-3 du Code des assurances.

Les dates d'échéances sont fixées aux Conditions Particulières.

A défaut de paiement d'une prime ou d'une fraction de prime, 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 visé 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 prime ne dispense pas de payer les primes suivantes à leur échéance.

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 prime sera modifié à la première échéance annuelle.

L'Assuré aura alors le droit de résilier le contrat, par l'envoi d'une lettre recommandée à l'Assureur, dans les quinze jours qui suivent celui où il aura eu connaissance de cette majoration.

La résiliation prendra effet un mois après cette notification. L'Assuré sera alors redevable, jusqu'à la date de résiliation, du prorata de prime calculé sur les bases de la prime précédente.

Exclusions

Indépendamment des exclusions particulières à chaque

garantie, le contrat ne garantit jamais :

- les dommages causés ou provoqués par la faute intentionnelle ou dolosive de toute personne assurée ou avec sa complicité (si le contrat a été souscrit par une personne morale, sont exclus les dommages intentionnellement causés ou provoqués par les mandataires sociaux ou le personnel de direction de la personne morale assurée) ;
- les dommages causés par les événements suivants : guerre étrangère, guerre civile, révolution, mutinerie militaire, éruption de volcan, tremblement de terre, inondation, raz de marée, effondrement, glissement et affaissement de terrain, avalanche, ou autre cataclysme et catastrophes naturelles ;
- les dommages causés en temps de guerre par des engins de guerre ou après la date légale de cessation des hostilités par les engins de guerre dont la détention est interdite et dont l'Assuré ou les 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 ;
- les dommages d'origine nucléaire ou causés par toute source de rayonnements ionisants ;
- les dommages causés par l'amiante ;
- les dommages causés par des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome ;
- les dommages occasionnés par saisie, embargo, confiscation, capture, destruction ordonnés par tout gouvernement ou autorité publique ;
- les dommages résultant de la détention ou de l'utilisation d'armes à feu ou d'explosifs ;
- les amendes et les frais qui s'y rapportent ;
- 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 ;
- les conséquences de dommages d'actions concertées ou non, de terrorisme, d'attentat, de sabotage ou de vandalisme ;
- les Litiges trouvant leur origine dans une catastrophe naturelle ayant fait l'objet d'un arrêté ministériel ou préfectoral, une guerre civile ou étrangère, une émeute, un mouvement populaire, une manifestation, une rixe, un attentat, un acte de vandalisme, de sabotage ou de terrorisme ;
- les Litiges en rapport avec une violation intentionnelle des obligations légales ou incontestables, une faute, un acte frauduleux ou dolosif que l'Assuré a commis volontairement contre les biens et les personnes en pleine conscience de leurs conséquences dommageables et nuisibles ;
- les Litiges garantis par une assurance dommages ou responsabilité civile et ceux relevant du défaut de souscription par l'Assuré d'une assurance obligatoire ;
- les Litiges et les dommages dont les manifestations initiales sont antérieures à la prise d'effet du contrat ou qui présentent une probabilité d'occurrence à la souscription ;
- les Litiges relatifs à la gestion ou à l'administration d'une société civile ou commerciale, d'une association ou d'une copropriété ;
- les Litiges relevant du droit de l'urbanisme et de l'expropriation ;

- les Litiges relatifs aux constructions et gros travaux immobiliers soumis à l'obligation d'assurance dommage ouvrage ;
- les Litiges liés aux servitudes, au bornage et aux actions en recherche de mitoyenneté, les actions pétiatoires et possessoires ;
- le droit des personnes (Livre 1er du Code Civil), des successions, libéralités et contrats de mariage ;
- les Litiges et les détériorations relatifs aux immeubles déclarés insalubres ou en état de péril selon le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- les Litiges de nature fiscale.

Garantie Recouvrement des Loyers, Charges et Taxes Impayés

Objet de la garantie

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.

Etendue et plafond de la garantie

Le Sinistre devra intervenir pendant la période de validité du présent contrat sous réserve de l'application de clauses plus restrictives édictées dans les présentes conditions générales.

Lors de la procédure de recouvrement, tout règlement opéré par le Locataire sera imputé prioritairement sur les frais de contentieux, frais de procédure et frais de garde meuble.

Par extension à la garantie des Détériorations Immobilières (confère article ci-dessous), l'Assureur prendra en charge les 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 de l'Assureur ou du Courtier Gestionnaire 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 présentes Conditions Générales) et notamment les honoraires des auxiliaires de justice.

- Plafond de la garantie Détériorations Immobilières

Dans la limite de 150 Euros par Locataire et par Sinistre.

Franchise

Ce contrat est sans Franchise au titre de la garantie Recouvrement des loyers impayés.

Fin de la garantie

La garantie prend fin :

- au terme du préavis légal, respecté ou non, du Locataire sortant ;
- à la relocation du lot si cette dernière intervient avant le terme du préavis du Locataire sortant ;
- lorsque, le plafond de garantie stipulé aux Conditions Particulières a été atteint ;
- à compter du jour où l'Assuré a été remboursé intégralement de sa dette en principal et frais ;
- 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 l'Assuré de ses obligations légales ou contractuelles ;
- en cas d'abandon du domicile entraînant la résolution de plein droit du contrat de location conformément à l'article 14 de la loi du 06 juillet 89 et, ce à défaut de personnes occupant les lieux et remplissant les conditions prévues au dit article ;
- trois jours, jour pour jour, après la date du procès-verbal de constat de reprise des lieux établi par Huissier de Justice dans le cadre d'une expulsion, d'un départ furtif ou du décès du Locataire ;
- en cas de vente ou d'aliénation du bien immobilier, objet du contrat ;
- en cas de suspension ou de non-paiement des cotisations.

Dossier du Locataire

Les justificatifs ci-après doivent figurer au dossier des Locataires pour que les locaux d'habitation puissent bénéficier des garanties souscrites en cas de déclaration de Sinistre.

Les justificatifs d'ordre général

Le dossier du Locataire doit comporter les justificatifs suivants :

- Contrat de bail comprenant une clause résolutoire de plein droit et une clause de solidarité, **paraphé sur toutes les pages et signé par toutes les parties au contrat** ;
- Une fiche de renseignement pour chaque Locataire ;
- Copie du passeport ou de la carte d'identité de chaque Locataire en cours de validité pour chaque Locataire ou copie de la carte de séjour en cours de validité pour une durée supérieure à 6 mois ou un justificatif de demande de renouvellement ;
- Attestation d'assurance incendie, dégâts des eaux pour les locaux loués ;

- État des lieux d'entrée contradictoire **paraphé sur toutes les pages, daté et signé par le propriétaire et par tous les Locataires ou colataires.**

L'ensemble des Locataires figurant au Bail doit fournir les justificatifs exigés.

L'absence de justificatifs constituant le dossier de location entraînera une déchéance des garanties.

Procédure à suivre en cas d'impayé du Locataire

Les loyers, charges et taxes doivent être payés par le Locataire dans les délais et formes prévus au bail. C'est la date d'exigibilité du loyer.

Première étape - La lettre de relance simple

Dans les vingt jours de la date d'exigibilité du loyer, l'Assuré adresse au Locataire une lettre de relance simple avec si nécessaire un double à la caution.

Deuxième étape – la lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Dans les trente-cinq jours de la date d'exigibilité du loyer l'Assuré adresse au Locataire une lettre recommandée avec accusé de réception le mettant en demeure de payer sous huitaine et lui rappelant la clause résolutoire insérée au bail.

Troisième étape – le commandement de payer

Dans les soixante jours de la date d'exigibilité du loyer, l'Assuré saisit un Huissier de Justice afin qu'il délivre au Locataire et à ses éventuelles cautions un commandement de payer. L'Assuré devra signifier le commandement de payer à la Caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au Locataire.

Dans les soixante-quinze jours au plus tard de la date d'exigibilité du loyer et si les loyers n'ont pas été complètement régularisés par le Locataire ou la Caution, l'Assuré devra déclarer le Sinistre à l'Assureur.

Si l'Assuré ne respecte pas cette procédure et son calendrier, l'Assureur pourra lui opposer une déchéance de garantie.

Règlements partiels et les engagements de règlement du Locataire ou de la caution

Entre les mains de l'Assuré

- Premier cas : Les règlements partiels
Les règlements partiels du Locataire ou de la caution interrompent la procédure dans la mesure où le solde restant dû après imputation des règlements est inférieur à 50 % du montant du loyer mensuel. Dans le cas contraire, la procédure suivra son cours.

- Deuxième cas : Les engagements de règlement
Lorsque le Locataire ou la caution sollicite des aménagements dans le règlement de la dette locative, l'Assuré devra en informer l'Assureur qui formalisera cet engagement par écrit. L'échéancier ne devra pas comporter plus de 6 mensualités.

Chaque échéance devra être intégralement payée à la date prévue.

Si le calendrier n'est pas respecté, il y aura déchéance du terme et exigibilité immédiate du solde restant dû. L'Assuré devra alors immédiatement reprendre la procédure et déclarer le Sinistre à l'Assureur.

L'Assuré devra informer l'Assureur des règlements partiels ou complets du Locataire ou de la caution.

Les versements ainsi que ceux de la caution devront toujours être imputés par l'Assuré, sur la dette la plus ancienne.

Tout accord amiable conclu sans l'aval de l'Assureur lui sera inopposable.

La constitution du dossier Sinistre

Le dossier devra comporter les justificatifs suivants :

- Numéro du contrat ;
- Noms, prénoms et état civil (date et lieu de naissance) et adresse du (des) propriétaire(s) Assuré(s) ;
- Copie complète du Bail ;
- Acte(s) d'engagement de caution(s) éventuel(s) répondant aux dispositions légales en vigueur et prévoyant un engagement minimum sur une période d'un bail renouvelable 2 fois ;
- Décompte exact des sommes dues ;
- Copie de la lettre simple et du courrier de mise en demeure
- Copie du Commandement à payer ;
- Eléments de dossier du Locataire exigés à la page 6
- et de manière générale, tous les documents ou informations utiles à l'instruction du dossier ou pouvant permettre une solution rapide et efficace du Litige.

Il sera opposé une déchéance des garanties à l'Assuré en cas de non production des pièces mentionnées ci-dessus.

Le courtier gestionnaire se réserve le droit d'imposer le choix de l'intervenant judiciaire.

A défaut, une déchéance sur l'indemnisation due au titre des frais de procédure pourra être prononcée.

La procédure judiciaire

Il appartient au Courtier Gestionnaire de piloter la procédure en résiliation de bail et recouvrement de créance, avec son propre réseau d'intervenants judiciaires ; il se réserve le droit de demander tout document nécessaire à l'Assuré pour la conduite de cette procédure.

A défaut, une déchéance sur l'indemnisation due au titre des frais de procédure pourra être prononcée.

Les exclusions spécifiques à la garantie Recouvrement des Loyers impayés

Outre les exclusions prévues aux Dispositions Générales, les événements suivants ne sont pas garantis :

- Frais de timbre et de courrier recommandé,
- Les honoraires de résultat des Avocats,
- 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 celui-ci 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 ;
- Le non-paiement des loyers par un Locataire qui bénéficierait d'un dispositif 1% logement ;
- Le non-paiement des loyers par un Locataire qui présenterait une saisie arrêt sur salaire de quelque nature qu'elle soit au moment de la date de prise d'effet du contrat ;
- 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 ;
- Les pertes financières subies par l'Assuré résultant de son non-respect ou du non-respect par le propriétaire, des obligations légales ou contractuelles à l'égard du Locataire ;
- Les lots pour lesquels l'Assuré ne serait pas titulaire d'un titre de propriété ;
- 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
- Le non-paiement des loyers si le bien est impropre à sa destination ;
- 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.

La Garantie des Détériorations Immobilières

Objet de la garantie

L'Assureur s'engage dans les conditions du contrat, à garantir le paiement des détériorations immobilières causées par le Locataire et constatées à son départ par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement.

A ce titre l'Assureur s'engage notamment à indemniser l'Assuré :

- des dégradations et destructions causées par le Locataire aux locaux à usage d'habitation principale ou mixte (habitation/professionnel) et constatées à son départ par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par huissier, dans les conditions et limites prévues aux présentes conventions spéciales ;
- des frais de nettoyage et d'entretien dûment justifiés en accord avec l'Assureur et, dans la limite du dépôt de garantie ;
- de la perte pécuniaire consécutive au temps nécessaire, à dire d'expert, à la remise en état des locaux, à concurrence d'une somme maximale égale à deux mois de loyer, charges et taxes, dans les limites de garanties prévues au contrat.
- des frais d'état des lieux de sortie établi par Huissier.

La présente garantie peut également s'appliquer aux garages, places de stationnement, lots meublés, avec pour ces derniers un bail de douze mois minimum conforme à la législation en vigueur (sauf pour les étudiants pour lesquels la durée du bail peut être ramenée à neuf mois).

Durée et Plafond de la garantie

La garantie prend effet dès la souscription du contrat l'assurance. Elle est limitée dans son montant à la somme de 9.500 € T.T.C. par Sinistre.

Le calcul et le paiement des indemnités

Si dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la déclaration de Sinistre par l'Assureur, ce dernier n'a pas notifié son intention de mandater un expert de son choix, l'Assuré pourra faire exécuter les travaux.

De manière générale, le dossier devra contenir tous les documents ou informations utiles à l'instruction du dossier ou pouvant permettre une solution rapide et efficace du litige, ainsi que tout changement dans la situation du Locataire (changement de compte bancaire, de n° de téléphone, d'employeur) dont l'Assuré ou son mandant a pris connaissance.

Il sera opposé une déchéance des garanties à l'Assuré en cas de non production des pièces mentionnées ci-dessus et en cas de non-respect du calendrier de procédure.

Par ailleurs, un Sinistre « dégradations immobilières » réalisé après la résiliation du contrat d'assurance ne sera pas garanti,

et ce, même si d'autres Sinistres sont en cours pour le même Locataire.

L'Assureur indemnifiera l'Assuré dans les conditions prévues au présent contrat et dans la limite de la garantie fixée aux Conditions Particulières.

Le taux de vétusté appliqué au montant des dégradations immobilières retenues est fixé contractuellement comme suit : L'Assureur s'engage à indemniser l'Assuré dans les limites de la garantie, vétusté déduite, cette dernière étant contractuellement calculée sur la base de 6% l'an et appliquée à partir de la date de construction ou de réfection du lot concerné dans la limite de 50 % de vétusté maximum.

En l'absence de justificatifs de réfection, ou lorsque la date de réfection ne pourra être déterminée, la vétusté maximum sera déduite, soit 50%

Par dérogation, pour les lots neufs ou intégralement rénovés à la date de signature du dernier bail aucune vétusté ne sera déduite durant les deux premières années.

Cette indemnité sera versée au plus tard :

- dans les vingt jours qui suivent la réception du décompte définitif de la dette ;
- dans le cas de la désignation d'un expert, dans les vingt jours qui suivent la réception du rapport d'expertise ;

Elle sera réglée déduction faite de tous les acomptes que le Locataire ou la caution pourrait verser directement à l'Assuré, sans que ce dernier soit tenu de les reverser à l'Assureur, de la vétusté applicable, du dépôt de garantie ou de la Franchise correspondante.

50% de l'indemnité sera débloquée à réception du devis et le solde sur présentation des factures définitives acquittées, correspondant au devis transmis.

Franchise

A l'occasion de chaque Sinistre et quel qu'en soit le montant, l'Assuré conservera à sa charge une Franchise égale à :

- un mois de loyer hors charges et taxes locatives, sur la base du loyer figurant au contrat de bail pour un bail conclu à compter du 10 février 2008 inclus ;
- deux mois de loyer, charges et taxes locatives comprises, sur la base du loyer figurant au contrat de bail, pour un bail conclu avant le 10 février 2008.

Il sera fait exception à cette règle lorsque le dépôt de garantie aura été retenu au titre des garanties recouvrement des loyers, charges et taxes impayés et frais de nettoyage et d'entretien.

Procédure à suivre en cas de détériorations immobilières

Première étape - Mise en demeure au Locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Si à l'occasion de l'établissement de l'état des lieux de sortie contradictoire ou du constat dressé par l'Huissier, l'Assuré constate des dégradations et (ou) destructions des biens immobiliers, il sommera sous trente jours, le (les) Locataire(s), par lettre recommandée avec accusé de réception, de régler le montant des réparations, résultant d'un devis établi par une entreprise choisie par l'Assuré. Une copie de la lettre sera immédiatement adressée à la caution.

Deuxième étape – Déclaration de Sinistre

Dans les huit jours de la mise en demeure, si le Locataire n'a pas réglé les réparations nécessaires à la remise en état des lieux, l'Assuré adresse à l'Assureur un dossier complet de Sinistre, tel que prévu ci-dessous.

En cas de départ furtif ou d'expulsion du Locataire

Si le Locataire est parti furtivement ou a été expulsé, l'Assuré devra transmettre à l'Assureur une déclaration de Sinistre dans les huit jours qui suivent la date de la constatation des détériorations immobilières par Huissier de Justice. Dans ce cas, la deuxième étape du présent contrat définie ci-dessus n'est pas applicable.

En cas de Sinistre

La constitution du dossier Sinistre

Le dossier devra contenir les justificatifs suivants :

- Numéro de contrat ;
- Noms, prénoms et état civil (date et lieu de naissance) et adresse du (des) propriétaire(s) Assuré(s) ;
- Copie complète du Bail ;
- Acte(s) d'engagement de caution(s) éventuel(s) répondant aux dispositions légales en vigueur et prévoyant un engagement minimum sur une période d'un bail renouvelable 2 fois ;
- Décompte exact des sommes dues ;
- Copie du courrier recommandé avec accusé réception,
- Éléments du dossier du Locataire exigés aux Conditions Générales ;
- Devis détaillé et chiffré, poste par poste, des réparations ;
- Etats des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement, paraphés sur toutes les pages, datés et signés par l'Assuré ou son mandant et par chaque locataire ou un état des lieux de sortie dressé par huissier ;
- Justificatif de la date de construction ou de la dernière réfection du lot sinistré, afin d'évaluer le taux de vétusté applicable.

Les exclusions spécifiques aux détériorations immobilières

Outre les exclusions générales prévues aux page 4 et 6 des Dispositions Générales ;

Sont exclus de la garantie :

- Les dommages matériels causés par la transformation des locaux, suite à des travaux autorisés ou effectués par le propriétaire Assuré ;
- Les dommages normalement couverts par un contrat "multirisque habitation" selon les dispositions de l'article 7 du § 7 de la loi n° 89/462 du 6 juillet 1989 ;
- Les dommages en cas d'absence d'état des lieux d'entrée et (ou) de sortie, opposable au Locataire (établi contradictoirement ou en cas d'impossibilité, par huissier de justice), établi dans les délais impartis au contrat ;
- Les dommages aux biens mobiliers ;
- Les dommages causés aux espaces verts, arbres et autres plantations, aux dépendances à l'habitation principale, aux éléments de clôture et de fermeture des terrains privatifs, aux terrasses, aux piscines, saunas, jacuzzis ;
- Les dommages causés aux biens immobiliers classés ;
- Le vol y compris des appareils électriques ;
- Le défaut d'entretien ou l'usure normale des biens immobiliers et embellissements ;
- Les dommages matériels dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité ;
- Le Sinistre antérieur à la prise d'effet des garanties ou postérieur à la résiliation du contrat ;
- Les embellissements si les locaux ont été rénovés depuis plus de neuf ans. Cette durée étant appréciée à la libération effective des locaux ;
- Les frais de nettoyage et d'entretien au-delà du dépôt de garantie ;
- Les frais de remplacement de serrure ainsi que ceux relatifs à l'utilisation des services d'un serrurier, à l'exception de ceux consécutifs à l'exécution d'une décision judiciaire, ou d'un Commandement d'Huissier de Justice.

Dispositions diverses

Déchéance

Si de mauvaise foi, l'Assuré ou son mandant faisaient de fausses déclarations, employaient comme justificatifs des documents inexacts ou usaient de moyens frauduleux, ils seraient déchus de tout droit à indemnité sur le Sinistre en cause.

Subrogation

L'Assureur est subrogé, conformément à l'article L 121- 12 du Code des assurances, à concurrence des indemnités payées par lui dans tous les droits et actions de l'Assuré ou ses mandants contre les Locataires défaillants. Si du fait de l'Assuré ou de son mandant, la subrogation ne peut plus s'opérer en faveur de l'Assureur celui-ci cesse d'être engagé dans la mesure même ou aurait pu s'exercer la subrogation.

Réquisition

Conformément à l'article L 160-6 du Code des assurances, la réquisition 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.

Prescription

Toute action dérivant du Contrat d'assurance est prescrite par 2 (deux) ans à compter de l'événement qui y donne naissance. La prescription peut notamment être interrompue par la désignation d'un expert à la suite d'un Sinistre, ou par l'envoi - par l'Assureur ou l'Assuré à l'autre partie - d'une lettre recommandée avec avis de réception (Articles L.114-1, L.114-2 et L.114-3 du Code des assurances).

Article L.114-1 du Code des assurances : Toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance. Toutefois, ce délai ne court :

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

2° En cas de sinistre, que du jour où les intéressés en ont eu connaissance, s'ils 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 des assurances : La prescription est interrompue par une des causes ordinaires d'interruption de la prescription et par la désignation d'experts à la suite d'un sinistre. L'interruption de la prescription de l'action peut, en outre, résulter de l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée par l'assureur à l'assuré en ce qui concerne l'action en paiement de la prime et par l'assuré à l'assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité.

Article L.114-3 du Code des assurances : Par dérogation à

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

Juridiction et compétence

En cas de litige entre les parties, ils conviennent d'un commun accord de s'en remettre à la juridiction compétente du siège social de l'Assureur.

Autorité de contrôle

Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution ACPR - 4, Place de Budapest-CS 92459-75436 Paris cedex 09
INSURED Services de même que la commercialisation du Contrat sont soumis au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, 61 rue Taitbout, 75436 Paris Cedex 09.

AXERIA INSURANCE est soumis au contrôle du Malta Financial Services Authority, Notabile Road, Attard, BKR 3000, Malta.

Loi informatique et libertés du 06/01/1978 modifiée par la loi du 06/08/2004

Les données personnelles recueillies sur le présent document sont obligatoires pour l'étude de votre demande d'assurance. Les données recueillies seront conservées pendant une durée maximum de 5 ans après la terminaison du contrat. Elles feront l'objet de traitements à des fins de gestion du contrat d'assurance, du risque, ainsi qu'à des fins statistiques et d'actions commerciales. Les destinataires des données sont l'assureur et ses partenaires, y compris dans les Etats hors Communauté Européenne. En application de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, vous disposez d'un droit d'accès, de modification, de rectification, d'opposition, d'effacement et de verrouillage de ces informations. Ce droit peut s'exercer soit par e-mail à l'adresse suivante : reclamation@insured.fr, soit par lettre adressée à la société INSURED Services, 12 rue St Antoine du T 31000 TOULOUSE

Fourniture à distance d'assurance et souscription par voie de démarchage

Constitue une fourniture d'opérations d'assurance à distance, telle que définie par l'article L 112-2-1 du Code des assurances, la fourniture d'opérations d'assurance auprès d'un souscripteur, personne physique, qui agit en dehors de toute activité commerciale ou professionnelle, dans le cadre d'un système de vente ou de prestation de services à distance organisé par l'assureur ou l'intermédiaire d'assurance qui, pour ce contrat, utilise exclusivement des techniques de communication à distance jusqu'à, y compris, la conclusion du contrat.

Il est précisé que, conformément aux dispositions de l'article L 112-2-1 du Code des assurances, les règles concernant la fourniture d'opérations d'assurance à distance :

- ne s'appliquent qu'au premier contrat, pour les contrats à durée déterminée suivis d'autres contrats de même nature, échelonnés dans le temps, sous condition que pas plus d'un an ne se soit écoulé entre deux contrats ;
- ne s'appliquent qu'en vue et lors de la conclusion du contrat initial, pour les contrats renouvelables par tacite reconduction.

Si le contrat a été conclu à la demande du souscripteur en utilisant une technique de communication à distance ne permettant pas la transmission des informations précontractuelles et contractuelles sur un support papier ou sur un autre support durable, l'assureur ou l'intermédiaire doit exécuter ses obligations de communication immédiatement après la conclusion du contrat.

Le souscripteur, personne physique, qui conclut à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale ou professionnelle un contrat à distance, est informé qu'il dispose d'un délai de quatorze (14) jours calendaires révolus pour renoncer et ce, sans avoir à justifier le motif ni à supporter de pénalité. Ce délai commence à courir soit à compter du jour de la signature des Conditions Particulières, soit à compter du jour où le souscripteur reçoit les conditions contractuelles et les informations conformément à l'article L. 121-20-11 du Code de la Consommation, si cette dernière date est postérieure à la première.

Le souscripteur est informé que le contrat ne peut recevoir commencement d'exécution avant l'arrivée du terme de ce délai sans son accord.

Le souscripteur, qui souhaite exercer son droit de renonciation dans les conditions susvisées, peut utiliser le modèle de lettre, inséré dans les présentes, dûment complété par ses soins et envoyé à l'adresse suivante :

INSURED Services – 12 rue Saint Antoine du T - 31000
Toulouse

*« Je soussigné (Nom – Prénom), demeurant (Adresse du souscripteur), déclare renoncer, en application des dispositions de l'article L 112-2-1 du Code des assurances, au contrat d'assurance (Numéro du contrat), souscrit le (Date de la signature des Conditions Particulières), par l'intermédiaire de (Nom de l'intermédiaire ayant commercialisé le contrat).
Date (À compléter) Signature (Souscripteur) »*

À cet égard, le souscripteur est informé que, s'il exerce son droit de renonciation, il sera tenu au paiement proportionnel du service financier effectivement fourni, à l'exclusion de toute pénalité, soit un montant calculé selon le règlement suivant : (Montant de la cotisation annuelle figurant aux Conditions Particulières du contrat) x (nombre de jours garantis) / 365

Par dérogation, ce droit de renonciation ne s'applique pas :

- aux contrats d'assurance de responsabilité civile des Véhicules Terrestres à Moteur ;
- aux contrats exécutés intégralement par les deux parties à la demande expresse du souscripteur avant que ce dernier n'exerce son droit de renonciation.

Le souscripteur, personne physique, qui fait l'objet d'un démarchage à son domicile, à la résidence ou à son lieu de travail, même à sa demande, et qui signe dans ce cadre une proposition d'assurance ou un contrat à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale ou professionnelle, est informé qu'il dispose de la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception pendant le délai de quatorze (14) jours calendaires révolus à compter du jour de la conclusion du contrat, sans avoir à justifier de motifs ni à supporter de pénalités.

À cet égard, le souscripteur, qui souhaite exercer son droit de renonciation dans les conditions susvisées, peut utiliser le modèle de lettre, inséré dans les présentes, dûment complété par ses soins et envoyé à l'adresse suivante :

INSURED Services – 12 rue Saint Antoine du T - 31000
Toulouse

*« Je soussigné (Nom – Prénom), demeurant (Adresse du souscripteur), déclare renoncer, en application des dispositions de l'article L 112-2-1 du Code des assurances, au contrat d'assurance (Numéro du contrat), souscrit le (Date de la signature des Conditions Particulières), par l'intermédiaire de (Nom de l'intermédiaire ayant commercialisé le contrat).
Date (À compléter) Signature (Souscripteur) »*

L'exercice de ce droit de renonciation entraîne la résiliation du contrat à compter de la date de réception de la lettre recommandée.

En cas de renonciation, le souscripteur ne peut être tenu qu'au paiement de la partie de cotisation correspondant à la période pendant laquelle le risque a couru, cette période étant calculée jusqu'à la date de la résiliation.

Toutefois, l'intégralité de la cotisation reste due à l'entreprise d'assurance si le souscripteur exerce son droit de renonciation alors qu'un Sinistre mettant en jeu la garantie du contrat et dont il n'a pas eu connaissance est intervenu pendant le délai de renonciation.

Il est précisé que, conformément aux dispositions de l'article L 112-9 du Code des assurances, ce droit de renonciation ne s'applique pas :

- aux contrats d'assurance d'une durée maximum d'un mois ;
- dès lors que le souscripteur a connaissance d'un Sinistre mettant en jeu la garantie du contrat.

Clause réclamation

Sans préjudice du droit pour vous d'engager une action en justice, si, après avoir contacté votre interlocuteur privilégié ou votre service Clients par téléphone ou par courrier, une incompréhension subsiste, vous pouvez faire appel à la Direction Relations Clientèle de votre Courtier à l'adresse précisée dans les Conditions Particulières. « INSURED Services, 12 rue Saint Antoine du T, 31000 TOULOUSE »

Si aucune solution n'est trouvée, vous pourrez faire appel au Médiateur de l'Assurance, en écrivant à l'adresse suivante – La Médiation de l'Assurance TSA 501 10 – 75441 Paris Cedex 09, ou sur son site internet www.mediation-assurance.org

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

En cas de désaccord concernant l'application des conditions générales et/ou particulières du contrat, vous avez la possibilité de vous adresser à votre Assureur, par courrier à **AXERIA** Business Centre 380, Level 2, Canon Road Santa Venera, SVR 9033 MALTA ou par e-mail : complaints.axeria@axeria.com.mt

Votre situation sera étudiée avec le plus grand soin : un accusé

de réception vous sera adressé sous 10 jours et une réponse vous sera alors adressée dans un délai de 2 mois.

Si vous n'êtes pas satisfait du traitement de votre litige par l'Assureur, vous avez la possibilité de saisir le : Office of the Arbiter for Financial Services, First Floor, St Calcedonius Square, Floriana FRN1530, Malte. Telephone +356 2124 9245. Email: complaint.info@financialarbiter.org.mt Website: www.financialarbiter.org.mt

L'Office of the Arbiter for Financial Services a pour mission de résoudre les litiges entre les consommateurs et les compagnies financières. L'Office of the Arbiter for Financial Services est l'organisme compétent pour ce type de recours et peut exiger de l'assureur de verser une indemnisation au consommateur dans le cas où le recours de celui-ci connaît une issue favorable. L'Office of the Arbiter for Financial est un organisme indépendant. Le dépôt d'une plainte n'affecte pas le droit du consommateur à engager des poursuites auprès du tribunal compétent.

Vous avez également la possibilité d'utiliser la plateforme de Résolution des Litiges en Ligne (RLL) de la Commission Européenne en utilisant le lien suivant : <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>

Votre Interlocuteur