

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

VALANT NOTICE D'INFORMATION
À DESTINATION DES ASSURÉS

GARANTIE LOYERS IMPAYÉS INDIVIDUEL

L'assurance n'est plus ce qu'elle était.



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
ARTICLE 1 - DÉFINITIONS	3
ARTICLE 2 - QUELS BIENS PEUVENT ÊTRE ASSURÉS ?	4
2.1 - LES LOGEMENTS GARANTIS	4
2.2 - OBLIGATIONS DE L'ASSURÉ	5
2.3 - DÉCLARATION DU LOGEMENT GARANTI	5
ARTICLE 3 - QUELLES SONT LES CONDITIONS DE SOLVABILITE ?	
3.1 - LES LOCATAIRES ENTRANT	5
3.2 - LES LOCATAIRES EN PLACE	7
3.3 - CAS SPÉCIFIQUE DES ÉTUDIANTS / APPRENTIS ET DES MEUBLÉS : RECOURS À UNE CAUTION	7
ARTICLE 4 - QUELLE EST LA DATE D'EFFET DES GARANTIES ?	8
ARTICLE 5 - RÉSILIATION DU CONTRAT	8
5.1 - MOTIFS DE RESILIATION	8
5.1.1 - PAR L'ASSURÉ OU PAR L'ASSUREUR	8
5.1.2 - PAR L'HÉRITIÈRE OU L'ACQUÉREUR, D'UNE PART, OU PAR L'ASSUREUR D'AUTRE PART	8
5.1.3 - PAR L'ASSUREUR	8
5.1.4 - PAR L'ASSURÉ	8
5.1.5 - PAR LES PARTIES EN CAUSE	9
5.1.6 - DE PLEIN DROIT	9
5.2 - MODALITES DE RESILIATION	9
5.3 - RISTOURNES DE COTISATION - INDEMNITES DE RESILIATION	9
5.4 - RISTOURNES DE COTISATION - INDEMNITES DE RESILIATION	9
ARTICLE 6 - QUELLES SONT VOS GARANTIES ?	9
6.1 - OBJET DE LA GARANTIE LOYERS IMPAYÉS	9
6.2 - OBJET DE LA GARANTIE DÉGRADATIONS LOCATIVES	10
6.2.1 - ETAT DES LIEUX D'ENTRÉE	11
6.2.2 - ETAT DES LIEUX DE SORTIE	11
6.3 - OBJET DE LA GARANTIE EN DÉFENSE ET RECOURS	11
ARTICLE 7 - QUELLES SONT LES LIMITES DE VOTRE ASSURANCE ?	11
7.1 - PLAFOND DE GARANTIE DES LOYERS IMPAYÉS	11
7.2 - PLAFOND DE GARANTIE DES DÉGRADATIONS LOCATIVES	12
7.3 - PLAFOND DE GARANTIE EN DÉFENSE ET RECOURS	12
ARTICLE 8 - QU'EST CE QUI N'EST PAS GARANTI ?	12
8.1 - EXCLUSIONS GÉNÉRALES	12
8.2 - EXCLUSIONS PROPRES À LA GARANTIE « LOYERS IMPAYÉS »	12
8.3 - EXCLUSIONS PROPRES À LA GARANTIE « DÉGRADATIONS LOCATIVES »	13
8.4 - EXCLUSIONS PROPRES À LA GARANTIE « DÉFENSE ET RECOURS »	13
ARTICLE 9 - COMMENT PAYER VOS COTISATIONS ?	14
9.1 - CALCUL DES COTISATIONS	14
9.2 - PAIEMENT DES COTISATIONS	14
9.3 - RÉVISION DU TAUX DE COTISATION	14
ARTICLE 10 - QUELLES DÉMARCHES EN CAS DE SINISTRE ?	14
10.1 - LA DÉCLARATION DE SINISTRE LOYERS IMPAYÉS	16
10.2 - L'INDEMNISATION DES LOYERS IMPAYÉS	16
10.3 - LA DÉCLARATION DE SINISTRE DÉGRADATIONS LOCATIVES	16
10.4 - L'INDEMNISATION DES DÉGRADATIONS LOCATIVES	16
10.5 - LA DÉCLARATION DE SINISTRE EN DÉFENSE ET RECOURS	17
10.6 - L'INDEMNISATION DE SINISTRE EN DÉFENSE ET RECOURS	17
ARTICLE 11 - CHANGEMENT D'ASSUREUR	18
ARTICLE 12 - QUELS SONT LES DROITS QUI VOUS PROTÈGENT ?	19
12.1 - DROIT DE RENONCIATION	19
12.2 - DROIT D'ACCÈS, D'OPPOSITION ET DE RECTIFICATION	19
12.3 - RECOURS EN CAS DE LITIGE	19
12.4 - PRESCRIPTION	19
12.5 - RÉCLAMATIONS	20

PRÉAMBULE

Le contrat a pour objet de garantir les conséquences pécuniaires telles qu'elles sont définies aux Dispositions Générales, à la demande de souscription, que l'Assuré peut subir en qualité de propriétaire du bien immobilier donné à bail.

Le présent contrat est souscrit par April Immobilier auprès de la compagnie d'assurance ACASTA Europe Insurance Compagny Limited, PO Box 1338 - 1st Floor, Grand Ocean, Plaza Ocean Village, Gibraltar, Immatriculée à Gibraltar réf n° 96218.

ACASTA Europe est soumise à l'autorité de contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel, 61 rue Taitbout 75436 PARIS cedex 09.

ACASTA Europe est également désignée par le terme « Assureur » dans la présente notice.

L'**organisme gestionnaire du contrat** est, par délégation de l'Assureur, **APRIL Immobilier**, Société Anonyme au capital de 75 000€ inscrit au RCS de Lyon sous le n°442 444 782, Intermédiaire en Assurances inscrit à l'ORIAS sous le n°07 003 787,90 avenue Félix Faure, CS 13345,69439 LYON Cedex 03.

Le présent Contrat est régi par le Code des Assurances, par les présentes Dispositions Générales et leur annexe, ainsi que les Dispositions Particulières, le tout faisant partie intégrante de votre Contrat.

Les garanties du présent contrat s'exercent exclusivement en France Métropolitaine.

ARTICLE 1 - DÉFINITIONS

Pour vous faciliter la compréhension, les mots figurant dans ce document en caractères gras et comportant une majuscule sont définis ci-dessous.

Assuré : Personne physique ou morale, propriétaire d'un logement donné à **Bail**.

Assureur : ACASTA Europe Insurance Compagny Limited, PO Box 1338 - 1st Floor, Grand Ocean Plaza Ocean Village, Gibraltar.

Bail : Le contrat qui régit les rapports entre le propriétaire et le (les) locataire(s), signé par toutes les parties et comprenant obligatoirement une clause résolutoire de plein droit en cas de non-paiement de loyer.

Bien : Bien immobilier situé en France Métropolitaine à usage d'habitation principale et destinée à la location.

Caution solidaire: La caution est l'engagement pris par une personne physique de se porter garant du paiement des loyers et des charges en cas de défaillance du locataire. Dans le cas d'une caution solidaire, le créancier peut décider de poursuivre indifféremment le débiteur ou la personne qui s'est porté caution. L'acte de caution doit être écrit et conforme à la législation en vigueur à la signature du contrat de bail. Il peut-être établi par acte sous-seing privé ou par acte authentique.

Clause résolutoire

Une clause résolutoire prévoit qu'en cas de manquement à une obligation contractuelle de l'une des parties, le contrat sera résolu de plein droit.

Date d'exigibilité du loyer

Date de paiement des loyers fixée par le contrat de bail.

Dépôt de garantie

Somme prévue par le bail et versée par le locataire pour garantir l'exécution de ses obligations. Pour un bail d'habitation, conclu à compter du 10 février 2008 inclus, le dépôt de garantie est fixé à 1 mois de loyer hors charges et taxes locatives, sur la base du loyer figurant au contrat de bail ;

Pour un bail d'habitation, conclu avant le 10 février 2008 le dépôt de garantie est fixé à 2 mois de loyer, charges et taxes locatives comprises, sur la base du loyer figurant au contrat de bail.

Délai d'attente : Période pour laquelle aucune indemnité n'est due.

Etats des lieux d'entrée et de sortie : Actes écrits et paraphés sur toutes les pages, datés, contresignés par l'**Assuré** ou son représentant et par le **Locataire**, ou fait par huissier, qui constate l'état des lieux loués à l'entrée ou à la sortie du **Locataire**. Les états des lieux d'entrée et de sortie doivent répondre au formalisme exigé par la loi.

Franchise : C'est la part de l'indemnité qui reste à la charge de l'**Assuré** en cas de sinistre, déduite du montant versé lors de l'indemnisation.

Incident de paiement

Tout retard de paiement d'un montant supérieur à 1 mois de loyer.

Indemnité d'occupation : Indemnités prévues par le juge, en compensation des loyers, après acquisition de la clause résolutoire.

Litige : Situation conflictuelle opposant l'**Assuré** au **Locataire**.

Locataire : Occupant d'un logement donné à **Bail** par un propriétaire. Le **Locataire** demeure tiers au présent contrat.

Locaux assurables :

- Les locaux à usage exclusif d'habitation et ses accessoires à l'habitation principale : garages, emplacements de parking et caves.
- Les locaux à usage professionnel ou mixte, à l'exclusion de tout Bail commercial.
- Les meublés dont les baux sont d'au moins un an.
- Les meublés dont les baux sont d'au moins 9 mois si le locataire a la qualité d'Étudiant.

Les garanties ne s'appliquent qu'aux lots bénéficiant d'un **Bail** conforme à la législation en vigueur.

Premier terme impayé :

Tout loyer, charges comprises, appelé et non réglé totalement ou partiellement avant le dernier jour du mois de son échéance.

Quittance subrogative

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

Quittancement :

Le montant du loyer augmenté des provisions pour charges et leur régularisation, des taxes éventuelles ou les indemnités d'occupation fixées par le Tribunal sans qu'elles puissent excéder le dernier montant du loyer et charges émis.

Sinistre :

La réalisation de l'évènement susceptible de mettre en jeu la garantie du contrat.

Souscripteur : l'Assuré c'est-à-dire la personne physique ou morale qui souscrit au présent contrat et qui paie les cotisations.

Vétusté :

Dépréciation de la valeur du bien, causée par l'usage ou le vieillissement, ou correspondant à son obsolescence ou à sa désuétude.

ARTICLE 2 - QUELS BIENS PEUVENT ÊTRE ASSURÉS ?

2.1 - LES LOGEMENTS GARANTIS

Les garanties du présent contrat s'appliquent exclusivement aux locations consenties sur les locaux assurables définis au contrat bénéficiant d'un **Bail** conforme à la réglementation en vigueur. Si de nouvelles dispositions législatives, en cours de **Bail**, imposaient la modification du contrat de location, la garantie ne serait maintenue que si le contrat était rendu conforme à la loi.

L'**Assuré** doit respecter l'ensemble des obligations légales à sa charge en matière d'urbanisme et de salubrité conformément au code de la construction et de l'habitation en matière d'entretien des locaux loués.

2.2 - OBLIGATIONS DE L'ASSURÉ

L'Assuré s'engage à ce que la qualité et la solvabilité des candidats locataires et de leurs cautions éventuelles répondent aux conditions fixées à l'Article 3 des Dispositions Générales.

L'Assuré s'engage à :

- obtenir du ou des **Locataire(s)** toutes les garanties nécessaires concernant la solvabilité de ces derniers et de leurs cautions éventuelles lors de la conclusion du **Bail** ;
- constituer un dossier pour le **Locataire(s)** et pour leurs cautions éventuelles et obtenir tous les justificatifs correspondants.

Ce dossier est tenu à la disposition de l'Assureur qui pourra le consulter à posteriori.

Le dossier locataire comportera :

- une fiche de renseignements signée par chacun des **Locataires** précisant leurs nom, prénoms, date et lieu de naissance, profession, situation de famille, ainsi que leur dernière adresse ;
- la copie recto/verso d'une pièce d'identité ou d'un titre de séjour en cours de validité ;
- copie des trois (3) dernières quittances de loyers ;
- en cas de première location, une attestation d'hébergement ;
- attestation d'assurance multirisques habitation ;
- domiciliation bancaire ou postale ;
- dossier de solvabilité conformément aux éléments précisés dans l'Article 3 des Dispositions Générales.

A défaut :

- **des éléments constitutifs du dossier de solvabilité ;**
- **de la preuve de solvabilité selon les critères et modalités prévus à l'Article 3 les garanties au présent contrat ne seront pas accordées.**

L'Assuré procède lui-même et sous sa responsabilité à l'agrément du ou des **Locataire(s)**.

Le **Bail** devra être paraphé sur toutes les pages et signé par tous les locataires dont les revenus sont pris en compte dans le calcul de la solvabilité.

2.3 - DÉCLARATION DU LOGEMENT GARANTI

Le logement à garantir est déclaré sur la demande de souscription signée et complétée par l'Assuré.

ARTICLE 3 - QUELLES SONT LES CONDITIONS DE SOLVABILITÉ ?

3.1 - LES LOCATAIRES ENTRANT

a) Définition du nouveau **Locataire**

On entend par «nouveau **Locataire**» tout **Locataire** entré dans les lieux postérieurement à la date de mise en garantie du lot.

b) Taux de solvabilité

La solvabilité du ou des **Locataire(s)** s'apprécie au moment de la signature du contrat de **Bail**.

Pour apprécier la solvabilité du ou des **Locataire(s)**, le montant du loyer mensuel, charges comprises, ne doit pas être supérieur à :

1) Taux d'effort entre 0 % et 35 %

Si le(s) locataire(s) est (sont) salarié(s), travailleurs non salariés, commerçants, artisans, professions libérales, retraités.

2) Taux d'effort entre 0 % et 33 %

Si le(s) locataire(s) est (sont) étudiant(s) ou si l'un des colocataires n'est pas salarié travailleurs non salariés, commerçants, artisans, professions libérales, retraités.

3) Taux d'effort entre 0 % et 25 %

Si le(s) locataire(s) est (sont) intermittent(s) du spectacle, intérimaire(s), étranger(s) employé(s) par une société étrangère et envoyé(s) en mission en France.

Le calcul du taux d'effort s'effectue de la façon suivante :
(Loyer + provisions sur charges mensuelles) / revenu mensuel net permanent imposable en France

c) Eléments pris en compte pour le calcul de la solvabilité

Avant la signature du **Bail**, l'**Assuré** doit constituer un dossier complet du locataire et de ses cautions éventuelles.

Pour les salariés en CDI hors période d'essai

Les salaires mensualisés nets imposables en France perçus au titre d'un contrat de travail à durée indéterminée, y compris les éléments de rémunération variable prévus au contrat de travail hors frais vestimentaires, indemnités de déplacement, sur présentation :

- des 3 derniers bulletins de salaire précédant immédiatement la date de signature du Bail ;
- du contrat de travail ou d'une attestation d'emploi de moins d'un mois à la date de signature du Bail précisant que le locataire est titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée, qu'il n'est ni en période d'essai, ni en période de préavis ainsi que le montant de son salaire annuel et sa date d'embauche ;
- des 2 derniers avis d'imposition ou du dernier avis d'imposition et dernière déclaration des revenus (justifiant des éléments variables de la rémunération).

Pour les salariés en CDI en période d'essai

Les salaires mensualisés nets imposables en France perçus au titre d'un contrat de travail à durée indéterminée, y compris les éléments de rémunération variable prévus au contrat de travail hors frais vestimentaires, indemnités de déplacement, sur présentation :

- des derniers bulletins de salaire précédant immédiatement la date de signature du Bail lié à son emploi en cours ;
- du contrat de travail ou d'une attestation d'emploi de moins d'un mois à la date de signature du Bail précisant que le locataire est titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée ainsi que le montant de son salaire annuel et sa date d'embauche ;
- des 2 derniers avis d'imposition ou du dernier avis d'imposition et dernière déclaration des revenus (sauf en cas de premier emploi).

Pour les salariés en CDD

Les salaires mensualisés nets imposables en France perçus au titre du contrat de travail, y compris les éléments de rémunération variable prévus au contrat de travail hors frais vestimentaires, indemnités de déplacement, sur présentation :

- des derniers bulletins de salaire précédant immédiatement la date de signature du Bail lié à son emploi en cours ;
- du contrat de travail ou d'une attestation d'emploi de moins d'un mois à la date de signature du Bail précisant que le locataire est titulaire d'un contrat de travail à durée déterminée ainsi que le montant de son salaire annuel et sa date d'embauche et comprenant la date de fin du contrat ;
- des 2 derniers avis d'imposition ou du dernier avis d'imposition et dernière déclaration des revenus (sauf en cas de premier emploi).

Attention. La durée d'emploi restante à courir sur le contrat en cours à compter de la date d'effet du bail doit être au moins de six (6) mois.

Pour les retraités :

- la pension de retraite sur les notifications des droits délivrées par les caisses de retraite ou les deux derniers avis d'imposition sur le revenu.

Pour les non-salariés :

Le revenu net imposable sur les 2 derniers exercices, avant abattement, sur présentation :

- des 2 derniers avis d'imposition ou du dernier avis d'imposition et dernière déclaration des revenus ;
- d'un justificatif attestant que le ou les Locataire(s) exerce(nt) une activité professionnelle rémunérée à la date d'effet du **Bail**.

Pour les contractuels de la fonction publique :

S'il ressort une activité régulière sur au moins six (6) mois entre la date d'entrée dans les lieux et la fin du contrat de travail sur présentation des 3 derniers bulletins de salaire.

Pour les intermittents du spectacle :

S'il ressort une activité régulière sur les vingt-quatre (24) derniers mois sur présentation du dernier avis d'imposition et dernière déclaration de revenus ou fiches de salaire faisant apparaître le cumul annuel.

Pour les assistantes maternelles et employés de maison rémunérés par chèques emploi service :

S'il ressort une activité régulière sur les vingt-quatre (24) derniers mois sur présentation du dernier avis d'imposition et dernière déclaration de revenus ou fiches de salaire faisant apparaître le cumul annuel.

En complément d'un contrat à durée indéterminée, hors période d'essai, dans le cadre d'une colocation :

- pour les demandeurs d'emploi : les allocations chômage sous réserve que la date de fin de droit soit postérieure à douze (12) mois à compter de la date d'effet du **Bail** et sur présentation de la notification des droits ;
- pour les contrats à durée déterminée de 6 mois minimum entre la date d'entrée dans les lieux et la fin du contrat de travail sur présentation :
 - du contrat de travail ;
 - des trois derniers bulletins de salaire ;
- pour les contrats d'intérim s'il ressort une activité régulière de plus de 6 mois précédant la date d'effet du **Bail** sur présentation :
 - des bulletins de salaires ;
- pour les CDI en période d'essai :
 - copie du contrat de travail.

Autres revenus pris en compte :

- l'allocation logement directement versée à l'Assuré au titre du nouveau logement sur présentation de l'attestation ou la simulation CAF nominative et précisant l'adresse du bien ;
- les prestations versées par la CAF à condition que la période de versement soit égale ou supérieure à six (6) mois à compter de la date d'effet du **Bail** et sur présentation de l'attestation ;
- la pension alimentaire sur présentation de l'ordonnance de non conciliation ou jugement et des 2 derniers avis d'imposition précédant immédiatement la date de signature du **Bail** ;
- la pension de veuvage sur présentation de la notification d'attribution ;
- la pension d'invalidité sur présentation de la notification d'attribution ;
- les revenus fonciers libérés de tout crédit sur présentation de l'avis d'imposition et du tableau d'amortissement du prêt immobilier, ou tout justificatif de versement du loyer (copie du **Bail** et les 3 derniers Quittancements) ;
- les commissions mensualisées, versées régulièrement au vu des 3 derniers bulletins de salaire et du dernier avis d'imposition ;
- les primes contractuelles mensualisées récurrentes sur présentation du contrat de travail.

Ne sont pas pris en considération dans le calcul de solvabilité : les primes occasionnelles, les éléments de rémunération tels que les frais vestimentaires, les indemnités de déplacement, les allocations ou prestations de moins de six (6) mois et d'une manière générale, tout ce qui ne représente pas le caractère d'un revenu fixe, régulier et permanent.

3.2 - LES LOCATAIRES EN PLACE

a) Définition du **Locataire** en place

On entend par «**Locataire** en place » tout **Locataire** présent dans les lieux avant la date de mise en garantie du lot.

b) Taux de solvabilité

Le taux de solvabilité n'est pas imposé. Cependant, afin de mener au mieux nos opérations de recouvrement, en cas de **Sinistre**, l'**Assuré** fera son possible pour fournir à l'assureur les documents demandés au locataire à la date de signature du **Bail**.

c) Eléments pris en compte pour le calcul de la solvabilité

A la date de mise en garantie, l'**Assuré** doit vérifier que le **Locataire** est à jour de ses loyers et charges et qu'il n'a pas connu d'incident de paiement total ou partiel durant les six (6) mois qui précèdent la mise en garantie ou douze (12) mois s'il s'agit d'un lot GRL et que le dépôt de garantie est payé en totalité par le **Locataire** à l'entrée dans les lieux.

Durant cette période le loyer et les charges devront être réglés dans le mois de son échéance.

La preuve en est apportée soit par des extraits de compte et/ou les éléments de solvabilité prévus à l'article 3.1.C.

d) **Délai d'attente**

Il sera fait application d'un **Délai d'Attente** absolue de trois mois aux locataires en place à la prise d'effet de la garantie.

Tout **Sinistre** prenant naissance au cours des trois premiers mois de la prise d'effet de l'assurance ne saurait être pris en charge et ce, dans sa totalité, même si les impayés se poursuivent au-delà de cette période.

3.3 - CAS SPÉCIFIQUE DES ÉTUDIANTS / APPRENTIS ET DES MEUBLÉS : RECOURS À UNE CAUTION

Le statut d'étudiant ou d'apprenti sera justifié sur présentation de la carte d'étudiant ou d'un justificatif d'inscription aux études supérieures ou de la convention d'apprentissage.

La solvabilité de la ou des **Caution(s)** s'apprécie au moment de la signature du contrat de **Bail** dans les conditions définies à l'article 3.1.

L'engagement de **Caution** doit être prévu pour la durée initiale du **Bail** et son renouvellement et être conforme à la législation en vigueur.

En cas de **Cautions** multiples, chaque engagement de **Caution** doit prévoir une clause de solidarité excluant le bénéfice de discussion et de division.

Dans le cas d'une **Caution** bancaire, la banque doit s'engager pour un montant d'au moins douze (12) mois de **Quittancement** sur une période maximale de trois (3) ans.

Pour le calcul du taux d'effort, les revenus des **Cautions** peuvent se cumuler. En revanche, en aucun cas il n'est possible de cumuler les revenus du (des) locataire(s) et la (des) caution(s).
Le taux d'effort des cautions doit être inférieur ou égal à 25%.

ARTICLE 4 - QUELLES SONT LA DATE D'EFFET ET LA DUREE DU CONTRAT?

La souscription prend effet à la date indiquée aux Dispositions Particulières, sous réserve de l'encaissement de la prime d'assurance.

La souscription du contrat et de(s) l'assurance(s) en découlant est conclue pour une durée courant jusqu'à l'échéance principale du contrat précisée aux Dispositions Particulières.

Il est reconduit d'année en année pour une période de douze (12) mois par tacite reconduction, sauf cas de résiliation précisés ci-après ou aux présentes dispositions générales valant notice d'information.

Ces mêmes dispositions s'appliquent pour les modifications par avenant au contrat.

ARTICLE 5 - RÉSILIATION DU CONTRAT

Le contrat peut être résilié dans les conditions fixées par la législation en vigueur.

5.1 - MOTIFS DE RESILIATION

5.1.1 - PAR L'ASSURÉ OU PAR L'ASSUREUR :

A - Chaque année à la date d'échéance principale moyennant un préavis d'un (1) mois au moins en cas de résiliation du fait de l'**Assuré** et de deux mois du fait de l'**Assureur** ;

B - En cas de survenance d'un des événements suivants :

- changement de situation ou de régime matrimonial ;

- changement de profession ;

- retraite professionnelle ou cessation définitive d'activité professionnelle, lorsque le contrat a pour objet de garantie de risques en relation directe avec la situation antérieure, qui ne se retrouve pas dans la situation nouvelle ;

Cette résiliation doit intervenir :

- de votre part dans les trois (3) mois suivant la date de l'événement ;

- de notre part, dans les trois (3) mois suivant le jour où nous avons eu notification de l'événement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;

Elle prend effet un mois après réception de la notification par l'autre partie.

5.1.2 - PAR L'HÉRITIER OU L'ACQUÉREUR, D'UNE PART, OU PAR L'ASSUREUR D'AUTRE PART :

En cas de transfert de propriété de la chose assurée, par suite du décès de l'Assuré ou en cas d'aliénation du lot assuré.

5.1.3 - PAR L'ASSUREUR :

A - En cas de non paiement des cotisations ;

B - En cas d'aggravation du risque ;

C - En cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque à la souscription ou en cours de contrat ;

D - Après sinistre.

5.1.4 - PAR L'ASSURÉ :

A - En cas de diminution du risque si nous ne consentons pas à la diminution de cotisation correspondante ; la résiliation prendra effet trente (30) jours après la dénonciation ;

- B - En cas de cessation de commerce ou dissolution de société ;
- C - En cas de majoration de la cotisation ;
- D - En cas de résiliation, de la part de l'Assureur, d'un autre contrat après sinistre.

5.1.5 - PAR LES PARTIES EN CAUSE :

En cas de redressement ou liquidation judiciaire de vos biens dans les conditions prévues à l'Article L113-6 du Code des Assurances.

5.1.6 - DE PLEIN DROIT :

- A - En cas de perte totale des locaux loués, résultant d'un événement non garanti par le présent contrat ;
- B - En cas de retrait de l'Agrément de l'**Assureur** ;
- C - En cas de réquisition de propriété de la chose assurée ;
- D - En cas de libération de l'appartement par le **Locataire**.

5.2 - MODALITES DE RESILIATION

Lorsque l'Assuré, l'héritier ou l'acquéreur, a la faculté de résilier le contrat, il peut le faire à son choix et exclusivement, soit par lettre recommandée, soit par une déclaration faite contre récépissé au siège social d'**APRIL Immobilier**, soit par acte extrajudiciaire.

La résiliation de l'**Assureur** doit être notifiée par lettre recommandée adressée au dernier domicile de l'Assuré connu. S'il est fait application des dispositions de l'article 5.2.1.B. ci-dessus, la résiliation ne peut être notifiée par la partie intéressée que par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant la nature et la date de l'événement invoqué. Si elle émane de l'**Assuré**, elle doit comporter toutes précisions de nature à établir que la résiliation est en relation directe avec ledit événement. Hormis le cas de résiliation pour non paiement de la cotisation, le délai de préavis court à compter de la date du cachet de la poste figurant sur la lettre recommandée.

5.3 - RISTOURNES DE COTISATION - INDEMNITES DE RESILIATION

A l'expiration d'un délai d'un an à compter de la première souscription de votre contrat, l'Assuré peut demander à le résilier hors échéance annuelle sans frais ni pénalités.

Pour cela, conformément aux dispositions des articles L113-15-2 et R113-12 du Code des assurances, vous devez nous adresser votre demande par lettre ou tout autre support durable à l'adresse APRIL Immobilier :

90, avenue Félix Faure
CS 13345
69439 Lyon Cedex 03

La résiliation prendra effet un mois après que nous en ayons reçu la notification par lettre ou tout autre support durable.

5.4 - RISTOURNES DE COTISATION - INDEMNITES DE RESILIATION

Dans le cas de résiliation au cours d'une période d'assurance, la portion de cotisation afférente à la partie de cette période postérieure à la résiliation n'est pas acquise à l'**Assureur**. Elle est remboursée à l'**Assuré** si elle a été perçue d'avance. Toutefois, l'**Assureur** a le droit à une indemnité de résiliation égale à la portion de cotisation afférente à la période postérieure à la résiliation dans le cas prévu à l'article 5.1.3.A ci-dessus.

ARTICLE 6 - QUELLES SONT VOS GARANTIES ?

6.1 - OBJET DE LA GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

Cette garantie est délivrée à la condition préalable que l'**Assuré** justifie d'avoir satisfait aux vérifications de la solvabilité du locataire conformément aux dispositions de l'Article 3 des Dispositions Générales.

En cas de non paiement par le **Locataire** des loyers, charges et taxes comprises afférents aux locaux assurés, dans les délais prévus à l'Article 10 des présentes Dispositions générales, l'**Assureur** garantit à l'**Assuré** le remboursement des pertes pécuniaires subies dans les limites fixées aux Dispositions Particulières.

Les pertes pécuniaires garanties comprennent :

- Les loyers, charges et taxes éventuelles prévus au **Bail** ;
- Ou les indemnités d'occupation fixées par le Tribunal dans la limite du dernier **Quittancement** émis ;
- Les frais de procédure d'expulsion et de recouvrement ;
- Les régularisations de charges et taxes d'ordures ménagères qui interviendront au plus tard 12 mois après la sortie du locataire.

Ne sont pas couverts :

- **Le dépôt de garantie impayé,**
- **Les frais d'agence,**
- **Les honoraires de location,**
- **Les clauses pénales,**
- **Les frais de relance,**
- **Les frais d'envoi,**
- **Les frais de rejet bancaire.**

6.2 - OBJET DE LA GARANTIE DÉGRADATIONS LOCATIVES

Cette garantie n'est accordée qu'à la condition préalable que l'**Assuré** justifie d'avoir satisfait aux vérifications de la solvabilité du locataire conformément aux dispositions de l'Article 3 des Dispositions Générales.

L'**Assureur** prend en charge les dégradations et destructions imputables au locataire, aux biens immobiliers exclusivement (à savoir immeubles par nature et par destination tels que définis aux articles 516 et suivants du Code Civil) constatées après son départ par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par huissier.

Sont ainsi pris en charge :

- Les frais de réparation consécutifs à toutes les dégradations, destructions et altérations occasionnées par le locataire, sur les biens immobiliers faisant l'objet du Bail ainsi que pour les équipements désignés dans le Bail dont le preneur a la jouissance exclusive et devenus biens immobiliers par destination ;
- Les dommages matériels consécutifs à une procédure d'expulsion initiée par l'Assuré ou l'autorité publique ;
- Les frais et honoraires de l'expert qui pourrait éventuellement être missionné ;
- Les frais d'état des lieux de sortie établi par l'huissier pour moitié, représentant la part du locataire défaillant conformément aux dispositions légales ;
- la perte pécuniaire résultant de la perte de loyers consécutive à l'impossibilité de relocation pendant la période nécessaire, aux travaux exécutés pour la remise en état du bien garanti suite à un sinistre Dégradations Locatives pris en charge. La durée de prise en charge est proportionnelle à la durée des travaux imputables aux détériorations immobilières commises par le locataire par rapport à celle des travaux envisagés par l'Assuré selon le tableau suivant :

De 1000 € à 2000 €	7 jrs de loyer Charges comprises
De 2001 € à 3000 €	14 jrs de loyer Charges comprises
De 3001 € à 4000 €	21 jrs de loyer Charges comprises
De 4001 € à 5000 €	30 jrs de loyer Charges comprises

L'indemnisation concernant les pertes pécuniaires pourra être portée à 2 mois de loyer charges comprises maximum uniquement à dire d'expert et sera comprise dans le plafond de la garantie Dégradations Locatives.

Important ! Les travaux peuvent être réalisés dès que l'expert a pu constater les dommages relevant de la garantie Dégradations Locatives.

Outre les exclusions communes à toutes les garanties, ne sont pas garanties :

- **Les conséquences des difficultés que le Souscripteur ou l'Assuré peut rencontrer pour trouver des artisans, ni l'indisponibilité de ceux-ci ;**
- **La période écoulée entre la reprise des lieux et la visite de l'expert missionné pour constater les dommages relevant de la garantie Dégradations Locatives.**
- **La période écoulée entre la visite de l'expert et la transmission de son rapport.**

A l'entrée dans les lieux comme à la sortie, un état des lieux contradictoire ou par Huissier est obligatoire. **A défaut, une déchéance de garantie sera prononcée.**

6.2.1 - ETAT DES LIEUX D'ENTRÉE

L'état des lieux d'entrée sert de base à l'application de la garantie. En l'absence d'état des lieux d'entrée, la garantie ne sera pas applicable.

6.2.2 - ETAT DES LIEUX DE SORTIE

Lors du départ du locataire un état des lieux sera établi contradictoirement entre le **Locataire** et l'**Assuré**.

Dans le cas où le **Locataire** se fait représenter par une tierce personne lors de l'état des lieux de sortie, une procuration devra être accordée au préalable par le **Locataire**.

En cas de refus manifesté par le **Locataire** d'être présent ou représenté à la sortie des lieux, l'**Assuré** devra adresser au locataire, dans les cinq jours, par lettre recommandée avec AR, une mise en demeure d'avoir à assister à un état des lieux de sortie.

Huit jours après cette mise en demeure restée infructueuse, l'**Assuré** fera appel à un huissier pour établir l'état des lieux de sortie.

En cas de départ sans préavis et si sa nouvelle adresse est inconnue, l'**Assuré** fera appel directement à un huissier pour établir l'état des lieux de sortie.

En l'absence d'état des lieux d'entrée et de sortie contradictoires ou de constat d'huissier, l'Assureur sera dégagé de toutes obligations de paiement et de recours du fait des Dégradations locatives.

6.3 - OBJET DE LA GARANTIE EN DÉFENSE ET RECOURS

En cas de **Litige** garanti, l'**Assureur** prend en charge dans les conditions prévues au présent contrat, la défense des intérêts de l'**Assuré** par voie amiable ou voie judiciaire.

L'intervention de l'**Assureur** comprend :

- la fourniture à l'**Assuré** de tous conseils et informations utiles à apprécier la portée ou les conséquences du Litige, et à rechercher toute solution amiable la plus conforme à ses intérêts ;
- la prise en charge des honoraires d'avocat et frais nécessaires au règlement du **Litige** dans les limites prévues aux dispositions particulières.

Sous réserve des exclusions visées à l'Article 8 ci-après, sont garantis tous les **Litiges** découlant de l'exécution du contrat de location portant sur le local assuré, opposant l'**Assuré** aux **Locataires**, lorsque les intérêts en cause dépassent le seuil de déclenchement indiqué aux dispositions particulières, autres que ceux déjà couverts par le contrat et relevant des dispositions spécifiques applicables aux garanties Loyers Impayés et Dégradations locatives.

A titre d'exemple, la garantie s'exerce notamment dans les cas suivants :

- résiliation abusive du contrat de location par le **Locataire** ;
- exercice d'un droit de reprise ;
- instance en fixation de loyer ;
- usage non conforme à la destination du bien ;
- défaut de production d'assurance du **Locataire**.

ARTICLE 7 - QUELLES SONT LES LIMITES DE VOTRE ASSURANCE ?

Le montant maximum garanti par l'Assureur pour toute la durée de l'adhésion et pour toutes les garanties est de 90 000 € (frais et honoraires compris), avec une durée maximum de prise en charge de 36 mois.

7.1 - PLAFOND DE GARANTIE DES LOYERS IMPAYÉS

L'**Assureur** rembourse les pertes pécuniaires à compter du premier terme impayé et ce jusqu'à la remise des clés ou la reprise des lieux, sans pouvoir excéder le montant du plafond indiqué aux Dispositions Particulières.

En cas de décès du **Locataire**, la garantie cesse au jour du décès du **locataire**, le **Bail** étant résilié de plein droit.

La garantie de l'**Assureur** n'intervient qu'après épuisement du dépôt de garantie.

En cas d'absence ou d'impayé du dépôt de garantie, une **Franchise** sera déduite de l'indemnité versée correspondant à 1 mois de loyer.

7.2 - PLAFOND DE GARANTIE DES DÉGRADATIONS LOCATIVES

La garantie des dommages matériels ainsi que la garantie des pertes pécuniaires sont acquises à l'**Assuré** à concurrence d'un montant maximum prévu aux Dispositions Particulières.

Dans tous les cas, la garantie de l'**Assureur** n'intervient qu'après épuisement du Dépôt de Garantie.

En cas d'absence ou d'impayé du Dépôt de Garantie, une **Franchise** sera déduite de l'indemnité versée correspondant à un (1) mois de loyer.

Le Dépôt de Garantie est affecté en priorité à la couverture des dépenses occasionnées par le **Locataire** au préjudice de l'**Assuré** et qui ne seraient pas couvertes par les garanties du présent contrat.

Le solde du Dépôt de Garantie restant après imputation des frais non couverts par le contrat, sera déduit de l'indemnité dégradations locatives et si le Dépôt de Garantie n'est pas épuisé, le solde, après cette deuxième imputation, sera déduit de l'indemnité des loyers impayés.

7.3 - PLAFOND DE GARANTIE EN DÉFENSE ET RECOURS

Seuls les consultations et actes de procédure engagés avec l'accord de l'**Assureur** sont pris en charge.

L'**Assureur** acquittera directement les frais, émoluments et honoraires de l'avocat que l'**Assuré** aura choisi, par référence aux honoraires d'usage et dans la limite du plafond fixé aux Dispositions Particulières. Si le total des frais, honoraires et émoluments de l'avocat est supérieur au plafond de prise en charge, l'excédent restera à la charge de l'**Assuré**.

En cas de contestation des honoraires réclamés par l'avocat de l'**Assuré**, ce dernier peut saisir le bâtonnier de l'ordre dont l'avocat dépend, afin qu'il rende une décision.

Les actions garanties doivent résulter de l'application des règles de droit et ne pas être atteintes par la prescription.

ARTICLE 8 - QU'EST CE QUI N'EST PAS GARANTI ?

8.1 - EXCLUSIONS GÉNÉRALES :

Sont exclus de l'application des garanties du présent contrat :

- le non-respect par le propriétaire ou par son mandataire, des obligations découlant du bail et de la réglementation en vigueur à l'égard du locataire ;
- les lots non conformes à la législation en vigueur ou ne répondant pas aux normes d'habitabilité permettant leur mise en location ;
- les dommages causés intentionnellement par l'Assuré ou avec sa complicité ;
- les dommages occasionnés par la guerre étrangère ou civile ; il appartiendra à l'Assuré ou son représentant de prouver que le sinistre résulte d'un fait non causé par la guerre étrangère et civile ;
- les dommages dus à des tremblements de terre, éruptions volcaniques, inondations, raz de marée et autres cataclysmes ;
- les dommages, ou l'aggravation des dommages, causés par des armes, engins et tout combustible nucléaire, produit ou déchet radioactif ou par toute autre source de rayonnements ionisants.

8.2 - EXCLUSIONS PROPRES À LA GARANTIE « LOYERS IMPAYÉS » :

Sont exclus de la présente garantie les pertes pécuniaires relatives à :

- les biens dont le montant du loyer mensuel excède trois mille (3 000) euros ;
- les impayés résultant d'un litige antérieur à la date d'effet du contrat ;
- le non-paiement du dépôt de garantie par le locataire ;
- les locations saisonnières ;
- les résidences secondaires ;
- les baux commerciaux ;
- les baux ruraux ;
- les baux artisanaux ;
- les baux portant sur des locaux sous-loués ;
- les baux de colocation ne comportant pas de clause de solidarité entre colocataires ;
- les logements donnés en location à une Association ;
- les logements de fonction ;
- les logements loués à du personnel diplomatique ;
- les logements loués par une personne morale, pour y loger des personnes physiques dans le cadre de son activité sociale ;
- les locations de garages ouverts, emplacements de parking et caves isolés c'est-à-dire lorsque la location de tels locaux accessoires n'est pas rattachée à la location du local à usage d'habitation ou professionnel ;
- les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, en vertu des articles L511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;

- le non-paiement des loyers dont le montant mensuel excède le plafond prévu au contrat ;
- le non-paiement des loyers, charges et taxes y afférents lorsque ce non-paiement est légitimé ou consécutif à des dispositions d'ordre général prises par une assemblée, un organisme représentant le locataire ou toute juridiction compétente ;
- le non-paiement des loyers, charges et taxes y afférents à la suite d'une action concertée de plusieurs locataires occupant le même ensemble immobilier ;
- les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non versement ou de la non restitution des fonds, valeurs et espèces reçues par le Souscripteur, ses collaborateurs ou préposés ;
- les pertes de loyers prisent en charge au titre d'un autre contrat ;
- les effets d'une grève généralisée sur une commune, un département ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation représentative reconnue ;
- un sinistre résultant d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât des eaux, d'un vol, d'une catastrophe naturelle, d'une transformation des locaux ou tout dommage pouvant porter atteinte à la jouissance des locaux par le locataire ;
- les dommages et intérêts ou amendes mis à la charge de l'Assuré ;
- un locataire ayant la qualité de conjoint, d'ascendant, de descendant, de concubin ou de collatéraux de l'assuré ;
- une dispense de paiement ou une réduction de loyer accordée par l'Assuré et/ou par les pouvoirs publics ou la législation ;
- les frais et dépens, notamment ceux avancés par votre contradicteur et mis à votre charge par une décision de justice (articles 695 et 700 du Code de Procédure Civile, 475-1 du Code de Procédure Pénale...) ;
- à régularisation des charges quittancées au-delà de 2 ans.

8.3 - EXCLUSIONS PROPRES À LA GARANTIE « DÉGRADATIONS LOCATIVES » :

Sont exclus de la présente garantie :

- les dommages causés à des biens mobiliers, éléments de salle de bain et de cuisine intégrée et en général les éléments d'équipements qui peuvent être enlevés ou démontés sans les détériorer ou sans détériorer leur support ;
- les réparations locatives visées au Décret n°87-712 du 26/08/1987 ;
- l'usure normale et la vétusté des biens immobiliers et embellissements ;
- les dommages causés aux espaces verts, aménagements extérieurs, arbres, plantations, éléments de clôture et de fermeture de terrains privatifs, piscine, barbecue, abris de jardin, vérandas, équipements électriques extérieurs, ... ;
- les dommages résultant de la transformation des locaux, autorisée ou effectuée par l'Assuré ;
- les vols y compris d'appareils électriques et électroménagers ;
- la dégradation du bien due à l'humidité, à la condensation ou la buée ;
- les dommages matériels survenant dans les locaux faisant objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité ;
- les dommages couverts par une police multirisques habitation ;
- les dommages d'esthétique ou d'entretien de l'immeuble ;
- les dommages en cas d'absence d'état des lieux d'entrée et ou de sortie opposables au locataire (établi contradictoirement ou en cas d'impossibilité par huissier de Justice) ;
- les conséquences des difficultés que le Souscripteur ou l'Assuré peut rencontrer pour trouver des artisans, ni l'indisponibilité de ceux-ci ;
- la période écoulée entre la reprise des lieux et la visite de l'expert missionné pour constater les dommages relevant de la garantie dégradations locatives.

8.4 - EXCLUSIONS PROPRES À LA GARANTIE « DÉFENSE ET RECOURS » :

Sont exclus de la présente garantie, les litiges :

- nés de la suspension de recouvrement de loyers ou de délais octroyés pour libérer les lieux par mesures légales, réglementaires, judiciaires ou administratives ;
- relevant des garanties et des exclusions prévues aux « I. LA GARANTIE LOYERS IMPAYES » et « II. LA GARANTIE Dégradations locatives » des présentes Dispositions Générales ;
- consécutifs à des impayés de loyers dus par un locataire, dans le cadre d'une action concertée de plusieurs locataires occupant un même ensemble immobilier ;
- avec des squatters, voisins et tous autres tiers au contrat de location ;
- du fait de garde-meubles ;
- antérieurs à la date d'effet de la garantie du local assuré faisant l'objet du litige ;
- déclarés postérieurement à la date de résiliation judiciaire engagée par l'Assuré et relative à ce litige ;
- les litiges entre le Souscripteur et l'Assuré.

Sont exclus également :

- le coût des consultations ou des actes de procédure réalisés avant la déclaration du sinistre, sans notre accord ;
- les frais engagés pour vérifier la réalité de votre préjudice ou en faire la constatation (expertise, photos, constat d'huissier...) ;

- les amendes et les consignations destinées à en garantir le paiement ;
- les sommes mises à la charge de l'Assuré en vertu d'une décision de justice ou d'une transaction au titre du principal et de ses accessoires ;
- les frais et dépens, notamment ceux avancés par votre contradicteur et mis à votre charge par une décision de justice (articles 695 et 700 du Code de Procédure Civile, 475-1 du Code de Procédure Pénale...);
- les honoraires de résultat, c'est-à-dire ceux calculés en fonction du résultat obtenu, quel que soit le mandataire ;
- les droits proportionnels sollicités par un huissier de justice auprès de l'assuré créancier en vertu de l'article 10 du décret du 12 décembre 1996 ;
- si votre avocat doit plaider devant un tribunal où il n'est pas habilité à postuler, les frais de déplacement et les vacations correspondantes et les émoluments du postulant.

ARTICLE 9 - COMMENT PAYER VOS COTISATIONS ?

9.1 - CALCUL DES COTISATIONS

La cotisation annuelle est fixée aux Dispositions Particulières.

9.2 - PAIEMENT DES COTISATIONS

La cotisation et les frais accessoires dont le montant est stipulé au contrat, ainsi que les impôts et taxes sur les contrats d'assurance sont payables annuellement au siège de l'**Assureur** ou chez le mandataire désigné à cet effet : **APRIL Immobilier**.

A défaut de paiement d'une cotisation ou d'une fraction de cotisation dans les dix (10) jours de son échéance, l'assureur indépendamment de son droit de poursuivre l'exécution du contrat en justice, peut, par lettre recommandée adressée au souscripteur, suspendre la garantie. La suspension devient effective trente (30) jours après l'envoi de cette lettre.

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

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

9.3 - RÉVISION DU TAUX DE COTISATION

Si, pour des raisons de caractère technique, l'**Assureur** est amené à augmenter le niveau tarifaire des risques garantis par le présent contrat, la cotisation sera modifiée à partir de la première échéance annuelle qui suit la date de mise en vigueur du nouveau tarif.

L'**Assuré** aura alors le droit de résilier le contrat par lettre recommandée adressée à l'**Assureur** dans les trente jours qui suivent celui où il aura eu connaissance de la majoration tarifaire.

La résiliation prendra effet un mois après la réception par l'**Assureur** ou son mandataire de la lettre recommandée.

L'**Assuré** restera redevable de la portion de cotisation, calculée d'après le tarif précédent, correspondant au temps écoulé entre la date d'échéance normale de la cotisation et la date d'effet de la résiliation.

A défaut de résiliation, la nouvelle cotisation sera réputée acceptée par l'**Assuré**.

ARTICLE 10 - QUELLES DÉMARCHES EN CAS DE SINISTRE ?

L'**Assureur** est subrogé dans les conditions prévues à l'article L121-12 du Code des Assurances dans les droits et actions que possède l'**Assuré** contre ses contradicteurs en remboursement des frais et honoraires, y compris frais d'expertises et les frais irrépétibles (art. 700 du Code de Procédure Civile ou 475.1 du Code de Procédure Pénale ou L761.1 du code de Justice Administrative) que l'Assureur a pris en charge. Toutefois, l'**Assuré** est remboursé en priorité à raison des sommes que l'Assureur n'a pas pris en charge et que l'**Assuré** a acquittées respectivement au titre des dépens et des frais irrépétibles sous réserves de la justification de leur paiement.

L'Assuré devra déclarer les **Litiges à April Immobilier**, dans les meilleurs délais dès qu'il en a connaissance, par écrit et lui transmettre tous les éléments prouvant la réalité du **Litige** et du préjudice.

L'Assuré devra communiquer à son conseil, sur nos instructions ou à la demande de celui-ci, tous renseignements ou justificatifs nécessaires à la représentation de ses intérêts. L'Assureur ne répondra pas du retard qui serait imputable dans cette communication.

Si, en cours de procédure, une transaction est envisagée, celle-ci doit préserver les droits à subrogation de l'Assureur.

Important :

Faute pour l'Assuré d'envoyer une déclaration de Sinistre complète à l'Assureur, quelque soit la garantie, ce dernier pourra lui opposer une déchéance de garantie.

Si une convention ou une transaction intervient entre l'Assuré et le locataire défaillant sans l'accord préalable de l'Assureur, celle-ci sera inopposable à l'Assureur.

Dans ce cas, et si l'Assureur avait préalablement versé des indemnités, il demandera le remboursement des sommes versées.

10.1 - LA DÉCLARATION DE SINISTRE LOYERS IMPAYÉS

A noter ! Les délais exprimés ci-dessous s'entendent en jours calendaires.

Les loyers doivent être réglés par le locataire dans les délais et formes prévus au **Bail**.

A défaut de paiement, **au plus tard dans les vingt (20) jours** qui suivent la date d'exigibilité du loyer prévu au **Bail**, l'Assuré adresse au **Locataire** une relance écrite par lettre simple.

Au plus tard dans les trente-cinq (35) jours qui suivent la date d'exigibilité du loyer prévu au **Bail**, la relance étant restée inopérante, une lettre recommandée avec accusé de réception sera adressée au **Locataire** et à son éventuelle caution avec une sommation de payer dans un délai de 8 jours avec le quittancement du deuxième mois.

Au plus tard dans les quarante-cinq (45) jours de la date d'exigibilité du loyer prévu au **Bail**, l'Assuré adressera une déclaration de **Sinistre** à l'APRIL Immobilier.

Sauf cas fortuit ou de force majeure, la déclaration tardive du sinistre entraîne la réduction, calculée selon les modalités suivantes, de l'indemnité due :

**(Nombre de jours écoulés entre la date de déclaration du Sinistre à APRIL Immobilier
et le 45^e jour suivant la date d'exigibilité du premier terme de loyer impayé x quittancement mensuel)**

30

En cas de déclaration de Sinistre au-delà de cent-quatre-vingts (180) jours suivant la date d'exigibilité du premier terme impayé, il sera appliqué une déchéance de garantie.

L'Assuré doit informer, au minimum tous les trimestres, **APRIL Immobilier** de l'évolution de la dette et de tout accord pris. Il précisera aussi tout paiement fait entre ses mains postérieurement à la déclaration de **Sinistre**.

Le non-respect de l'une ou l'autre des dispositions prévues à l'Article 10.1) ci-dessus, expose l'Assuré à l'application de la déchéance de garantie prévue à l'article L 113-2 du Code des Assurances.

La déclaration de **Sinistre** sera adressée à **APRIL Immobilier** sur papier libre ou sur imprimé de l'Assureur ou par voie électronique à l'adresse bslib@april.com et reprendra la date et les circonstances du **Sinistre** ainsi que les pièces suivantes :

- les copies des courriers de rappel et de mise en demeure adressées au locataire et à la caution ;
- la copie du **Bail** comprenant une clause résolutoire de plein droit signé par le ou les Locataire(s) et paraphé sur toutes les pages ;
- la copie du dossier du ou des **Locataire(s)** et du garant éventuel constitué conformément à l'Article 3 des Dispositions Générales ;
- le décompte détaillé des sommes dues par le **Locataire** défaillant au jour de la déclaration de **Sinistre** (extrait du compte **Locataire** informatique justifiant des dates de règlements, d'émission et du solde négatif) ;
- la nouvelle adresse du **Locataire** s'il a quitté les lieux, et l'adresse de son employeur au jour du **Sinistre**, si elles sont connues ;
- tous documents ou informations nécessaires à l'instruction du dossier et permettant le recherche d'une solution rapide du **Litige**.

10.2 - L'INDEMNISATION DES LOYERS IMPAYÉS

Le premier règlement de l'**Assureur** intervient à trimestre échu, déduction faite de tous les acomptes versés par le locataire, par la caution ou par l'organisme allocataire. Les versements suivants sont effectués trimestriellement par l'**Assureur** sur présentation d'un compte locataire adressé par l'**Assuré**.

A la sortie du **Locataire**, le dernier versement est effectué sur présentation du décompte définitif déduction faite du dépôt de garantie et de la **Franchise** indiquée dans les Dispositions Particulières.

Les acomptes versés par le locataire seront comptabilisés afin d'annuler la dette la plus ancienne.

Dans le cas où le **Locataire** viendrait à verser entre les mains de l'**Assuré** toute somme déjà payée par l'**Assureur** au titre de la garantie, celle-ci sera restituée à ce dernier.

Sera considéré comme un nouveau **Sinistre**, tout **Sinistre** intervenant après le paiement intégral de la dette (loyer et charges) par le locataire ou sa caution y compris le loyer en cours.

Important ! Les indemnités d'assurance versées à l'Assuré ne doivent pas apparaître au crédit du compte locataire lequel reste redevable de l'intégralité de sa dette. Tout règlement entre les mains du Souscripteur ou de l'Assuré au titre des sommes déjà payées par l'Assureur, devra être immédiatement restitué à l'Assureur, en vertu de l'article L112-1 du Code des assurances.

10.3 - LA DÉCLARATION DE SINISTRE DÉGRADATIONS LOCATIVES

Lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie, si l'**Assuré** constate des Dégradations Locatives d'un montant supérieur au Dépôt de Garantie il devra respecter la procédure suivante :

- dans les **vingt-cinq (25) jours suivant** l'établissement de l'état des lieux de sortie, procéder à l'évaluation des dommages en faisant établir des devis strictement conformes aux détériorations constatées ;
- dans les **huit (8) jours qui suivent**, l'**Assuré** devra par lettre recommandée avec accusé réception, sommer le **Locataire**, soit d'effectuer par lui-même ou par l'entreprise de son choix les réparations nécessaires à la remise en état des lieux, soit de régler le montant des réparations telles que déterminées par le devis établi par l'entreprise sélectionnée par l'**Assuré**. Une sommation sera également adressée dans les mêmes délais et conditions à la ou les Cautions ;
- dans les **vingt (20) jours suivant** l'envoi de la lettre recommandée, si le locataire n'a pas effectué les réparations nécessaires à la remise en état des lieux ou réglé le montant des travaux, l'**Assuré** devra transmettre à **APRIL IMMOBILIER**, dans un délai de 5 jours, le dossier **Sinistre** complet.

En cas de départ du locataire sans laisser d'adresse, l'Assuré doit déclarer le Sinistre à APRIL Immobilier dans les dix (10) jours suivant celui où il a pu constater les dommages.

Le non-respect de l'une ou l'autre des dispositions prévues à l'Article 10.3 ci-dessus, expose l'Assuré à l'application de la déchéance de garantie prévue à l'article L 113-2 du Code des Assurances.

L'**Assuré** transmettra la copie des pièces suivantes :

- la déclaration de **Sinistre** dûment complétée ;
- l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie établis contradictoirement ou dressés par l'huissier ;
- les devis ;
- la copie de la lettre de résiliation de **Bail** du **Locataire** ;
- le relevé détaillé des sommes dues par le **Locataire** pour la remise en état des lieux ;
- les copies des correspondances échangées dont le dernier courrier adressé au **Locataire** reprenant le décompte de la dette ;
- la lettre de mise en demeure d'effectuer les travaux ;
- la copie du contrat multirisques habitation du locataire ;
- les pièces du dossier de location s'ils n'ont pas été transmis dans le cadre d'un dossier déclaré en loyers impayés ;
- tous les documents ou renseignements sur la situation du locataire qui permettent le recouvrement de la dette.

A réception de la déclaration de **Sinistre** complète, **APRIL Immobilier** notifiera dans les huit (8) jours qui suivent, à l'**Assuré**, s'il a l'intention de missionner aux frais de l'**Assureur** un expert.

Passé le délai de huit (8) jours et si **APRIL Immobilier** n'a pas notifié la désignation d'un expert, l'**Assuré** pourra commencer les travaux.

Si **APRIL Immobilier** ne peut faire contrôler et ou faire évaluer les dommages, il pourra opposer une déchéance de garantie à l'**Assuré**.

10.4 - L'INDEMNISATION DES DÉGRADATIONS LOCATIVES

A l'occasion de chaque **Sinistre** mettant en jeu la garantie dégradations locatives, l'**Assuré** conserve à sa charge, à titre de franchise absolue, une somme équivalente au montant du dépôt de garantie résiduel après imputation prioritaire sur ce dépôt des frais non pris en charge (notamment les frais d'entretien) au titre du présent contrat sous réserve que l'**Assuré** puisse justifier des déductions effectuées.

APRIL immobilier adresse à l'**Assuré**, une proposition d'indemnisation. Celle-ci est établie après application d'un coefficient de **Vétusté** (selon tableau ci-après) sur le montant des réparations.

Biens immobiliers endommagés	Coefficient de vétusté
Embellissements	6 % par an
Immeubles par destination :	
- Sanitaires	Pas de vétusté
- Accessoires aux sanitaires	6 % par an
- Radiateurs, radians, sèche-serviettes	6 % par an
- Chaudière	Exclu
- Cheminées	Pas de vétusté (vol exclu)
- Miroirs	Pas de vétusté (vol exclu)
- Volets et portes	6 % par an
- Jardins et clôture	Exclu
- Piscine et local technique	Exclu

Le coefficient de **Vétusté** est calculé en fonction des dates d'origine des embellissements ou biens immobiliers endommagés. A défaut de facture d'origine, le coefficient de vétusté applicable est porté à 50% par an.

L'**Assuré** fait part de son accord à **APRIL Immobilier** en lui retournant dûment signée, la lettre d'acceptation des dommages qui accompagne la proposition d'indemnisation.

A défaut d'accord sur le montant ou la nature des travaux à réclamer au Locataire, **APRIL Immobilier** missionne à ses frais, un expert. A réception du rapport, une copie de celui-ci est adressée à l'**Assuré** qui intègre au compte définitif le montant des détériorations immobilières imputables au Locataire. L'indemnisation se fait alors sur la base du compte définitif.

Dans tous les cas, **APRIL Immobilier** se réserve le droit de missionner à ses frais un expert.

Les indemnités dues à l'**Assuré** lui sont versées par l'**Assureur** à réception des factures de réparation ainsi que du compte définitif du locataire et sous déduction :

- des éventuels acomptes versés directement par le locataire ;
- du montant du dépôt de garantie, s'il n'a pas déjà été déduit au titre d'une autre garantie du présent contrat.

Important ! L'exécution des travaux avant accord de l'assureur sur la prise en charge des frais de réparation et leur montant entraînera un refus de garantie.

10.5 - LA DÉCLARATION DE SINISTRE EN DÉFENSE ET RECOURS

La déclaration de **Sinistre** devra parvenir à **APRIL Immobilier**, sous peine de déchéance, dès que vous en aurez connaissance et au plus tard dans un délai de cinq jours ouvrés, de préférence par lettre recommandée à l'adresse indiquée au contrat.

La déclaration de **Sinistre** sera adressée à **APRIL Immobilier** sur papier libre ou sur imprimé d'**APRIL Immobilier**, et reprendra la date et les circonstances du **Sinistre** ainsi que les pièces suivantes :

- la copie du **Bail** comprenant une clause résolutoire de plein droit signé par le ou les locataires et paraphé sur toutes les pages ;
- la copie du dossier du **Locataire** constitué conformément à l'Article 3 des Dispositions Générales ;
- tous documents ou informations nécessaires à l'instruction du dossier et permettant la recherche d'une solution rapide du **Litige**.

Le non-respect des obligations énumérées ci-dessus expose l'**Assuré** à l'application de la déchéance de garantie lorsque ce manquement aura causé un préjudice à l'Assureur.

10.6 - L'INDEMNISATION DE SINISTRE EN DÉFENSE ET RECOURS

Choix de l'Avocat

Lorsque la partie adverse est assistée ou représentée par un avocat, ou lorsqu'une juridiction doit être saisie pour régler le différend, l'**Assuré** pourra choisir un avocat parmi ceux inscrits au barreau du tribunal compétent.

Si l'**Assuré** préfère, il pourra demander à **APRIL Immobilier** par écrit de lui proposer l'un de ses avocats correspondants. En tout état de cause sont pris en charge les honoraires d'un seul avocat par procédure, dans la limite d'un plafond indiqué dans les **Dispositions Particulières**.

Plafonds de prise en charge des honoraires

Les honoraires d'avocat sont pris en charge dans la limite des plafonds suivants :

Actes	Honoraires
Procédure expulsion référé, non production d'attestation d'assurance Tribunal d'Instance	Plafond 475 € HT
Procédure expulsion référé suite impayé Tribunal d'Instance	Plafond 550 € HT
Procédure expulsion fond Tribunal d'Instance	Plafond 600 € HT
Procédure expulsion bail commercial Tribunal de Grande Instance	Plafond 600 € HT
Audience Juge de l'exécution ventes meubles locataire sorti	Plafond 285 € HT
Autres procédures juge de l'exécution	Plafond 630 € HT
Procédure assignation en paiement Fonds Tribunal d'Instance	Plafond 600 € HT
Procédure Dossier défense Tribunal d'Instance Fond	Plafond de 600 € HT à 760 € HT en fonction du temps passé et nombre de jeux de conclusions à établir
Procédure dossier défense Tribunal d'Instance Référé	Plafond 550 € HT
Procédure Appel de Fond	Plafond 940 € HT
Requête rectification erreur	Plafond 190 € HT
Audience réouverture des débats	Plafond 205 € HT
Saisine cabinet enquête	Plafond de 62 € HT
Procédure recours amiable préfecture	Plafond 345 € HT et 175 € HT nouvelle demande

Conduite de la procédure

L'**Assuré** et son avocat ont la direction du procès et décident des moyens de procédure et de droit qu'ils estiment utiles de développer (mesures conservatoires, référé, appel, pourvoi).

Analyse de l'opportunité

Lorsque l'**Assuré** exige d'engager ou de soutenir un procès ou d'exercer les voies de recours contre une décision judiciaire et que l'**Assureur** estime que ces procédures sont dépourvues de chances de succès ou inopportunes, l'**Assuré** pourra soit exercer lui-même et à ses frais l'action en question, soit soumettre le différend pour avis à un arbitre choisi d'un commun accord. En cas de désaccord sur la désignation de cet arbitre, celui-ci est nommé par décision du Président du Tribunal de Grande Instance de votre domicile, statuant en référé. Les frais exposés pour la mise en œuvre de l'arbitrage sont à la charge de l'**Assureur**, sauf décision contraire du Président du Tribunal de Grande Instance si l'**Assuré** a mis en œuvre cette faculté dans des conditions abusives.

Si l'**Assuré** exerce lui-même l'action judiciaire contestée et obtient un résultat plus favorable que celui proposé par l'arbitre ou l'**Assureur**, l'**Assureur** remboursera, sur justificatifs, dans la limite des garanties et plafonds de prise en charge, les frais que l'**Assuré** aura exposés et dont le montant n'aura pas été mis à la charge du contradicteur.

En cas de conflit d'intérêt entre l'Assureur et l'Assuré, l'Assuré aura la liberté de choisir un avocat, ou s'il le préfère, il aura la possibilité de saisir une tierce personne désignée.

ARTICLE 11 - CHANGEMENT D'ASSUREUR

Formalisme de changement d'assureur :

APRIL Immobilier peut décider du changement du porteur de risque, l'**Assureur**. Dès lors que ce changement s'opère sans modification des conditions du contrat d'assurance, une simple lettre d'information auprès de l'Assuré sera adressée pour les en informer.

ARTICLE 12 - QUELS SONT LES DROITS QUI VOUS PROTÈGENT ?

12.1 - DROIT DE RENONCIATION :

L'Assuré a la faculté de renoncer à ses engagements, et ce dans un délai de trente (30) jours à compter de la date d'envoi de la lettre de confirmation de votre assurance. Pour cela, l'Assuré doit envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception adressée à **APRIL Immobilier**, à l'adresse suivante : 90 avenue Félix Faure, CS 13345,69439 LYON Cedex 03. « Je déclare renoncer au contrat souscrit le »

La cotisation versée sera remboursée à l'Assuré dans les trente (30) jours à compter de la réception de la lettre recommandée.

12.2 - DROIT D'ACCÈS, D'OPPOSITION ET DE RECTIFICATION :

Les informations recueillies à l'occasion de l'adhésion sont nécessaires à l'Assureur et ses mandataires pour le traitement de votre dossier. Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, modifiée par la loi du 6 août 2004, l'Assuré peut exercer votre droit d'accès, d'opposition ou de rectification aux informations le concernant qui figureraient sur tout fichier à notre usage, ou à celui de nos mandataires, de nos sous-traitants, de nos réassureurs, de nos co-assureurs ou des organismes professionnels, au sein ou en dehors de l'Union Européenne. Ce droit d'accès, d'opposition ou de rectification peut être exercé auprès de : **ACASTA Europe Insurance Compagny Limited**, PO Box 1338 - 1st Floor, Grand Ocean Plaza Ocean Village, Gibraltar.

12.3 - RECOURS EN CAS DE LITIGE :

APRIL immobilier, organisme gestionnaire de ce contrat d'assurance par délégation d'**ACASTA** met tout en œuvre pour vous apporter le meilleur service. Toutefois, en cas de désaccord, l'Assuré a la possibilité de nous adresser une réclamation.

Si, après avoir épuisé toutes les voies de recours en interne, le désaccord persiste, l'Assuré peut demander l'avis du médiateur de la Fédération Française des Sociétés d'Assurance (FFSA). **ACASTA** lui adressera ses coordonnées sur simple demande.

12.4 - PRESCRIPTION :

Toute action dérivant du présent contrat est irrecevable au terme d'un délai de 2 ans à compter de l'événement qui lui a donné naissance, selon les dispositions des articles L114-1 et L114-2 du code des assurances qui prévoient :

• Article L114-1 « 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.

La prescription est portée à dix ans dans les contrats d'assurance sur la vie lorsque le bénéficiaire est une personne distincte du souscripteur et, dans les contrats d'assurance contre les accidents atteignant les personnes, lorsque les bénéficiaires sont les ayants droit de l'assuré décédé.

Pour les contrats d'assurance sur la vie, nonobstant les dispositions du 2°, les actions du bénéficiaire sont prescrites au plus tard trente ans à compter du décès de l'assuré ».

Article L114-2 « 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 L114-3 « 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. »

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

- la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait (article 2240 du Code civil) ;
- la demande en justice (articles 2241 à 2243 du Code civil) ;
- une mesure conservatoire prise en application du code des procédures civiles d'exécutions ou un acte d'exécution forcée (article 2244 du Code civil) ;

- l'interpellation faite à l'un des débiteurs solidaires par une demande en justice ou par un acte d'exécution forcée ou la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait (Article 2245 du code Civil) ;
- l'interpellation faite au débiteur principal ou sa reconnaissance pour les cas de prescription applicables aux cautions (Article 2246).

12.5 - RÉCLAMATIONS

La qualité de service est au cœur des engagements d'APRIL Immobilier, mais si toutefois vous souhaitez formuler une réclamation relative aux services fournis par APRIL Immobilier, vous pouvez vous adresser à votre interlocuteur habituel.

Si la réponse fournie ne vous satisfait pas, vous pouvez vous adresser à notre Responsable Réclamation dont les coordonnées sont les suivantes :

APRIL Immobilier
90, avenue Félix Faure
CS 13345
69439 Lyon Cedex 03
E-mail : reclamations@april-immobilier.fr
Tel. : 0437464600

APRIL Immobilier fera le maximum pour vous apporter une réponse dans un délai maximal de 48 heures ouvrées et s'engage à vous tenir informé du déroulement du traitement de votre réclamation dans ce même délai si pour des raisons indépendantes de sa volonté celui-ci devait être prolongé.

Si la réponse fournie ne vous donnait pas satisfaction, vous pourrez saisir le Médiateur compétent dont les coordonnées vous seront communiquées par la commission Réclamations sur simple demande, sans préjudice des autres voies de recours légales à votre disposition.

Nous vous informons que les données recueillies pour le traitement de votre réclamation font l'objet d'un traitement informatique par notre société aux fins de suivi du traitement des réclamations, et ne peuvent être communiquées à cette fin qu'à l'organisme assureur, à ses réassureurs et au groupe APRIL. Conformément à la Loi Informatique et Libertés n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, vous disposez d'un droit de communication, de rectification, d'opposition, et de suppression des données vous concernant que vous pouvez exercer auprès de : April Immobilier, 90 avenue Félix Faure CS 13345 69439 Lyon Cedex 03

april | immobilier

90, avenue Félix Faure - CS 13345 - 69439 Lyon Cedex 03
Tél : 04 37 46 46 04
www.april-immobilier.fr

SA au capital de 75 000 € - 442 444 782 RCS LYON - Intermédiaire en assurances - Immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 003 787
www.orias.fr
Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution,
61 rue Taitbout 75436 PARIS cedex 09



L'assurance n'est plus ce qu'elle était.