


**ARTICLE 1  
L'OBJET DU CONTRAT**

Le présent Contrat est un contrat d'assurance de groupe souscrit par Le Club des Propriétaires auprès de la compagnie d'assurance AXA, pour le compte des bénéficiaires définis au § 2.

Le Contrat est régi par le Code des Assurances, par les présentes conditions générales et par les conditions particulières telles qu'elles sont définies dans le Bulletin d'Adhésion.

Comme tout Contrat d'assurance, le Contrat est un Contrat aléatoire : l'évènement qui déclenche sa mise en œuvre ne doit pas être connu de Vous lors de l'adhésion au Contrat. En l'absence d'aléa, le Contrat est nul et la garantie n'est pas due.

**1.1 Les parties**

**L'ASSUREUR** : AXA France IARD, ci-après appelé L'ASSUREUR, Entreprise d'assurances régie par le Code des Assurances, Société Anonyme ayant son siège social sis, 313, terrasses de l'Arche - 92 000 NANTERRE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) de Nanterre sous le numéro 722 057 460 et enregistré à l'ORIAS n° 13 004 246.

**L'INTERMEDIAIRE D'ASSURANCES** : VERLINGUE, Société de courtage d'assurance, Société par Actions Simplifiée au capital de 2.083.498 €, ayant son siège social 12 Rue de Kerogan, CS 44012, 29335 QUIMPER CEDEX immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) de QUIMPER sous le numéro 440 315 943 et au Registre des Intermédiaires en Assurance (ORIAS) sous le numéro 07 000 840.

**LE SOUSCRIPTEUR** : Le Club des Propriétaires SARL, ci-après appelé CLUB, courtier d'assurances ayant son siège social sis, 8, avenue du parc de Procé - 44 100 NANTES immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) de Nantes n° 482 419 470 et enregistré à l'ORIAS n° 14 000 36 et agissant pour le compte des bénéficiaires.

**VOUS/L'ADHERENT/L'ASSURE** : Les bénéficiaires de la garantie tels que définis au § 2.

**1.2 Les définitions**

**LOCAUX ASSURABLES** : Locaux à usage exclusif d'habitation et ses accessoires à l'habitation principale : garages, emplacements de parking et caves.

Locaux à usage mixte (professionnel et habitation),

Locaux meublés dont la durée des baux est d'au moins un an,

Locaux meublés dont la durée des baux est d'au moins 9 mois si le locataire a la qualité d'Etudiant.

**NOTA** : Par résidence principale il faut comprendre un logement occupé au moins 8 mois par an par le locataire sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

**BAIL** : 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.

**NOTA** : Le(s) garantie(s) ne s'applique(nt) qu'aux lots bénéficiant d'un bail conforme à la législation et la réglementation en vigueur.

**LOCATAIRE** : Occupant d'un logement donné à bail par un propriétaire. Le locataire demeurera tiers au présent contrat d'assurance.

**CAUTION/GARANT** : Personne qui en cas de défaillance de paiement du locataire se substitue à ce dernier.

**CONFLIT** : Opposition d'intérêts, différend ou litige au sens de l'article L127-1 du code des assurances conduisant l'assuré à faire valoir un droit contre un tiers lorsqu'il subit un préjudice, ou à faire défendre ses droits, à l'amiable ou devant une juridiction.

**FRANCHISE** : Part du dommage qui reste à la charge de l'Assuré en cas de sinistre.

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

**DIRECTION DU PROCES** : Maitrise des directives ou des mesures pouvant s'avérer nécessaires durant la procédure, auprès des intervenants judiciaires.

**INDEMNITE D'OCCUPATION** : Indemnités fixées par le tribunal en dédommagement de l'occupation d'un bien après constatation judiciaire de la résiliation du bail.

**PRINCIPE INDEMNITAIRE** : L'assurance ne peut être une cause de bénéfice pour l'assuré. Elle ne lui garantit que la réparation de ses pertes réelles.

**QUITTANCEMENT** : Montant du loyer augmenté des provisions pour charges, régularisation de charges, des taxes éventuelles ou les indemnités d'occupation fixées par le tribunal.

**REPORT DE GARANTIE** : Délai pendant lequel l'indemnisation est suspendue et reportée à la date à laquelle se trouverait l'assuré et l'assureur si les diligences avaient été effectuées conformément aux obligations du présent contrat.

**FAIT GENERATEUR DU SINISTRE** : Par fait générateur, il faut entendre l'évènement à l'origine du sinistre causant le dommage à l'assuré. Il est propre à chaque garantie. Le fait générateur du sinistre doit être postérieur à la date de prise d'effet du présent contrat, et antérieur à la date de résiliation du contrat d'assurance. Les sinistres sont appréciés de manière indépendante par type de garantie.

**INTERETS EN JEU** : Montant en principal du conflit, hors pénalités de retard, intérêts et demandes annexes.

**ARTICLE 2  
LE BENEFICIAIRE DES GARANTIES**

Personne physique ou morale, propriétaire d'un logement donné à bail, ayant un Bulletin d'Adhésion en cours et à jour de ses cotisations avec le CLUB des propriétaires.

Les garanties s'exercent en France métropolitaine, qu'il s'agisse de la situation géographique des lots ou des actions en demande et en défense consécutives à un litige avec le locataire.

**ARTICLE 3  
LES 3 GARANTIES du contrat loyers impayés et risques annexes**
**3.1 Les trois garanties du contrat**

Le contrat a pour objet de garantir les pertes pécuniaires telles qu'elles sont définies ci-dessous que l'assuré peut subir en qualité de propriétaire du bien immobilier donné à bail.

**3.1.1 Loyers impayés**

L'assureur garantit à l'assuré le remboursement des :

- **Loyers, charges et taxes** dus par le locataire conformément aux termes du bail,
- Indemnités d'occupation des lieux fixées par décision de justice,
- Régularisations de charges et taxes d'ordures ménagères effectuées annuellement,
- Frais de commandement de payer, frais d'huissier de justice, honoraires d'avocat/avoué relatifs à la procédure d'expulsion et de recouvrement,
- Dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion et facturés par l'huissier de justice (remplacement de la porte fracturée et changement de serrure à l'identique, frais de déménagement, ...).

Le montant mensuel de loyer charges et taxes maximum garanti par ce contrat est porté à 3.200 € (trois mille deux cents euros) charges et taxes comprises pour les loyers de biens situés France métropolitaine.

**3.1.2 Détériorations immobilières**

L'assureur s'engage à indemniser l'assuré :

- Des dégradations immobilières et/ou destructions causées par le(s) locataire(s) aux biens immobiliers exclusivement (à savoir immeuble par nature ou par destination tels que définis aux articles 516 et suivants du Code Civil), en ce étendu aux éléments de cuisine et de salle de bains.
- 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 et garantis suite à un sinistre détériorations immobilières pris en charge,
- Des frais d'état des lieux de sortie établi par huissier répondant du cadre légal du constat locatif loi de 1989 (réf. § 3.2).

**3.1.3 La protection juridique**

L'assuré est garanti pour tout conflit avec son locataire ayant son origine dans l'exécution du contrat de location des locaux assurables, à l'exception des conflits pris en charge au titre de la garantie loyers impayés et détériorations immobilières, et notamment :

En cours de bail :

- Cession ou sous-location sans autorisation,
- Demande de réalisation de travaux injustifiés,
- Refus du locataire de laisser exécuter des travaux de conservation,
- Réalisation de travaux de transformation sans autorisation,
- Contestation des augmentations de loyer, des répartitions de charge,
- Usage non paisible ou non conforme à la destination du bien immobilier,
- Défaut d'assurance, etc ...

En fin de bail :

- Contestation des modalités de renouvellement du bail,
- Contestation du congé,
- Refus de laisser visiter les lieux loués,
- Non-respect du délai de préavis,
- Défaut de présentation à l'état des lieux, de remise des clés,
- Non-exécution des réparations locatives, mauvais entretien des équipements, dégradations importantes,
- Contestation du montant restitué au titre du dépôt de garantie.

A ce titre, l'assureur assume à ses frais, soit à l'amiable, soit devant toute juridiction, les diligences ou actions que l'assuré devrait subir de la part du locataire ou serait en droit d'exercer contre le locataire ou son éventuelle caution en vertu du contrat de location.

**3.2 Les garanties de base**

	Loyer impayés	Détériorations immobilières	Protection juridique
Plafond	90 000 €	10 000 €	6 000 €



de garantie par sinistre	Ce plafond s'épuisera au fur et à mesure des indemnités versées et se reconstituera dès récupération des sommes versées par le locataire.	La perte pécuniaire consécutive au temps nécessaire à la remise en état du lot est comprise dans ce plafond. Elle est proportionnelle à la durée des travaux, sans pouvoir excéder deux mois du dernier loyer charges et taxes quittancés.	La prise en charge des honoraires et des frais des intervenants judiciaires s'effectue selon les modalités et dans la limite des montants définis au § 5.1.
Franchise	Néant	Dépôt de garantie <sup>(1)</sup>	Néant
Seuil	Néant	Néant	230 € Montant des intérêts en jeu, à la date de la déclaration du conflit.
Durée d'indemnisation	Néant	Néant	Néant

<sup>(1)</sup> : L'assuré conservera à sa charge une franchise égale au dépôt de garantie (de 1 à 2 mois selon date du bail) en nombre de mois de loyers charges et taxes. Dans tous les cas, la garantie de l'assureur n'interviendra qu'après épuisement du dépôt de garantie.

**IMPORTANT** En l'absence ou en cas d'impayé du dépôt de garantie, une franchise d'un mois de loyer sera déduite de l'indemnité versée

**3.3 Subrogations générales**

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

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

**3.4 Les exclusions générales**

L'ASSUREUR N'INTERVIENT JAMAIS POUR :

**3.4.1 Les logements ou baux suivants :**

- Baux commerciaux,
- Baux professionnels,
- Baux portant sur des résidences secondaires,
- Baux ruraux,
- Baux artisanaux,
- Baux conclus entre le propriétaire, son conjoint, ses ascendants, descendants ou collatéraux,
- Baux non conformes à la législation en vigueur ou ne répondant pas aux normes d'habitabilité permettant leur mise en location,
- Baux précaires,
- Logements dans des 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,
- Logement de type HLM,
- Logements de fonction,
- Logements donnés en location à une association,
- Location accordée aux personnels d'ambassade, de consulat et aux diplomates en général,
- Location accordée à une personne morale pour y loger des personnes physiques dans le cadre de son activité sociale,
- Location saisonnière,
- Résidences étudiantes et de services,
- Sous location.

**3.4.2 Les situations suivantes :**

- En cas de sinistre dont le fait générateur est antérieur à la prise d'effet du contrat ou postérieur à la date de résiliation du contrat d'assurance,
- En cas de dommages causés intentionnellement par l'assuré, le propriétaire du lot assuré ou avec leur complicité,
- En cas de non-respect par le propriétaire ou par son mandataire des obligations légales ou réglementaires à l'égard du locataire,
- En cas de dommages matériels causés par la transformation des locaux suite à des travaux autorisés ou effectués par le propriétaire,
- En cas de non-paiement dû à une grève généralisée sur une commune, un département ou au niveau national,
- En cas de non-paiement du loyer par le locataire (charges et taxes), à la suite d'une action concertée de plusieurs locataires occupant le même ensemble immobilier,
- En cas de survenance d'un dommage dû à des tremblements de terre, éruptions volcaniques, inondations, raz de marée et autres cataclysmes,
- En cas de guerre civile ou étrangère, en cas d'émeutes ou mouvements populaires, d'actes de terrorisme ou de sabotage,
- En cas de sinistre dû à des effets directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation, provenant de transmutation de noyau d'atome, de la radioactivité,
- En cas de dommages normalement couverts par une garantie multirisques habitation selon l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989,
- En cas de litiges avec des tiers étrangers au contrat de location,
- En cas de litiges avec le CLUB,
- En cas de réquisition du logement par les autorités judiciaires ou

administratives,

- En cas de détérioration totale ou partielle le rendant impropre à l'habitation,
- Les honoraires de résultats des auxiliaires de justice,
- Les amendes et condamnations éventuelles prononcées à l'encontre du propriétaire tant en principal qu'en dommages et intérêt, dépens, et/ ou au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

**ARTICLE 4  
LA GARANTIE LOYERS IMPAYES**

**4.1 Conditions de mise en garantie du lot et fait générateur :**

Le lot peut être mis en garantie :

- dès le début du bail § 4.1.1 : vérification de la capacité locative avant la signature du bail - locataire non encore dans les lieux,
- ou en cours de bail § 4.1.2 - locataire dans les lieux.

**4.1.1 La prise de garantie de l'assurance Loyer impayé avant la signature du bail**

Le lot peut être mis en garantie dès le début du bail. Dans ce cas les conditions de mise en garantie du lot font suite à la vérification de la capacité locative avant la signature du bail (locataire non encore dans les lieux),

**4.1.1.1 Capacité locative**

La vérification des conditions de capacité locative des candidats locataires, et le cas échéant des garants ainsi que la constitution du dossier de location relève de la seule responsabilité du CLUB et de l'assuré.

Le CLUB contrôle notamment que le candidat locataire (et les garants éventuels). Pour ce faire, il recueille les éléments lui permettant d'établir l'identité du candidat locataire (ou des garants), sa situation professionnelle, financière et familiale avant la signature du bail.

Le CLUB s'assurera de la cohérence et de l'authenticité des documents présentés.

Le CLUB s'engage à vérifier que les candidats locataires et les garants éventuels répondent aux conditions de capacité locative énoncées ci-dessous à la date de signature du bail.

L'assuré devra fournir les pièces conformément aux conditions exposées ci-après. Lors d'un sinistre et en cas de non-respect de ces conditions, l'assureur pourra opposer à l'assuré un refus de garantie.

L'assureur renonce à refuser d'accorder la garantie pour défaut de capacité locative aux conditions cumulatives suivantes :

- que le lot soit mis en garantie depuis la date d'effet du bail du locataire,
- que le locataire n'ait connu aucun incident de paiement dans les 12 mois qui suivent la mise en garantie du lot sans interruption dans le paiement des primes d'assurance.

**4.1.1.2 Calcul de la capacité locative**

La capacité locative du candidat locataire est acquise à la condition que ses revenus nets imposables en France multipliés par le taux d'effort de 37% soit supérieure ou égale au quittancement figurant sur le bail.

Sont pris en compte dans le calcul de la capacité locative les revenus principaux, éventuellement additionnés par un ou des revenus complémentaires indiqués dans le tableau ci-après. Les revenus complémentaires pourront être pris en considération uniquement en complément des revenus principaux.

Dans tous les cas, il appartient au CLUB de vérifier la véracité puis la corrélation des revenus entre le dernier justificatif fiscal et les documents justifiant de la situation professionnelle.

$$\begin{array}{r}
 \text{Revenus principaux}^* \\
 + \text{Revenus complémentaires} \\
 \hline
 \text{Total revenus} \\
 \times 37\% \\
 \hline
 = \text{Capacité locative}
 \end{array}$$

\* Sur la base du net imposable

Revenus principaux	Mode de calcul	Justificatifs
Salarié en CDI <i>(y compris en période d'essai)</i>	Moyenne du revenu net imposable sur les 3 derniers mois, additionné du 1/12 <sup>ème</sup> du montant net du 13 <sup>ème</sup> mois (si prévu contractuellement)	Salarié en CDI : - Les 3 derniers bulletins de salaire précédant la date de signature du bail, - Le contrat de travail ou à défaut une attestation de l'employeur. Cette attestation de l'employeur doit préciser l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonction et, le cas échéant, la durée de la période d'essai et si nécessaire dans le calcul le montant du 13 <sup>ème</sup> mois. - Le dernier avis d'imposition ou de non-imposition ou un document tenant lieu d'avis d'imposition provenant d'un autre Etat ou territoire. <b>IMPORTANT - Exigences supplémentaires pour les Salarié en CDI en période d'essai :</b> Le Salarié en période d'essai devra payer régulièrement le loyer, charges et taxes au mois le mois pendant toute la durée de la période d'essai prévue à son contrat de travail. <b>A défaut la garantie ne sera pas acquise.</b>
Fonctionnaire	Moyenne du revenu net imposable sur les 3 (trois) derniers mois	- Les 3 derniers bulletins de salaire précédant la date de signature du bail ou 3 (trois) bulletins de salaire précédant les 6 mois de la date de signature du bail et/ou copie écran en remplacement des bulletins de salaires issus du site officiel de la fonction publique - Le dernier avis d'imposition ou de non-imposition ou un document tenant lieu d'avis d'imposition provenant d'un autre Etat ou territoire.
Travailleur non salarié <b>avant une activité de plus de 24 mois</b> <i>(Gérant, commerçant, Artisan, Travailleur indépendant, Profession libérale, Auto-entrepreneur)</i>	Moyenne du revenu net imposable sur les 12 (douze) derniers mois	- Le dernier avis d'imposition, - L'attestation comptable du dernier exercice ou, pour les auto-entrepreneurs, le dernier récapitulatif annuel Urssaf, - Et : o pour une entreprise commerciale : l'extrait K ou K bis du registre du commerce et des sociétés de moins de trois mois, o pour un artisan : l'extrait D 1 original du registre des métiers de moins de trois mois, o pour un travailleur indépendant : la copie du certificat d'identification de l'INSEE comportant les numéros d'identification, o pour une profession libérale : la copie de la carte professionnelle ou tout autre justificatif officiel.
Titulaire d'une pension de retraite	Moyenne du revenu net imposable	- Le dernier avis d'imposition ou de non-imposition ou un document tenant lieu d'avis d'imposition provenant d'un autre Etat ou territoire, - Et :



	sur les 12 (douze) derniers mois	<ul style="list-style-type: none"> <li>pour un retraité de plus de 2 ans : le dernier avis d'imposition,</li> <li>pour un retraité de moins de 2 ans : le justificatif de l'ouverture des droits établis par l'organisme payeur ou l'attestation de paiement ou les derniers bulletins de pension ou le récapitulatif des différentes caisses.</li> </ul>
Titulaire d'une pension de veuvage ou d'invalidité	Montant mensuel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le justificatif de l'ouverture des droits établi par l'organisme payeur ou les 3 (trois) derniers relevés de paiement émanant de la CAF ou des caisses de régimes obligatoires,</li> <li>- Le dernier avis d'imposition ou de non-imposition ou un document tenant lieu d'avis d'imposition provenant d'un autre Etat ou territoire.</li> </ul>
Contrats dont la durée restant à courir est supérieure à 6 mois à la date de signature du bail (Salaire en CDD, Contractuel de la fonction publique, Intérimaire, Intermittent et Militaire)	Moyenne du revenu net imposable sur les 3 derniers mois	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les 3 derniers bulletins de salaire précédant la date de signature du bail,</li> <li>- Le contrat de travail ou à défaut, une attestation de l'employeur. Cette attestation de l'employeur doit préciser l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonction et, le cas échéant, la durée de la période d'essai et si nécessaire dans le calcul le montant du 13<sup>ème</sup> mois.</li> <li>- Le dernier avis d'imposition ou de non-imposition ou un document tenant lieu d'avis d'imposition provenant d'un autre Etat ou territoire.</li> </ul> <p><b>IMPORTANT - Pour les contrats à durée déterminée de la Fonction publique</b>, sont éligibles les contrats en cours dont la durée restant à courir n'est pas supérieure à 6 mois à condition que le candidat locataire justifie d'une promesse d'embauche pour un nouveau CDD ou pour un CDI dans la même fonction ou dans le même établissement. Le mode de calcul de sa capacité locative et la fourniture des pièces justificatives énoncées ci-dessus restent inchangées.</p>
Bénéficiaire AAH Allocation d'Adulte Handicapé	Montant mensuel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les justificatifs des relevés d'allocations perçus sur les 3 derniers mois,</li> <li>- Le dernier avis d'imposition ou de non-imposition ou d'un document tenant lieu d'avis d'imposition provenant d'un autre Etat ou territoire.</li> </ul>

**EXCLUSIONS** Ne pourront jamais être pris en considération :

- les revenus issus de :
  - Travailleur non salarié dont l'activité est inférieure à 24 mois,
  - CDD, intérimaire, intermittent dont la durée du contrat restant à courir est inférieure à 6 mois à la date de signature du bail,
  - Promesse d'embauche,
  - De l'étranger non imposable en France.
- Les pensions alimentaires,
- Les prestations compensatoires,
- Les revenus présentant une SAISIE SUR REMUNERATIONS ou un AVIS A TIERS DETENTEUR.

**CAS PARTICULIER** Pour le candidat **ETUDIANTS**, le dossier doit présenter impérativement :

- Carte étudiant ou certificat de scolarité de l'année en cours,
- Acte de cautionnement physique conforme à la législation en vigueur dès la conclusion du contrat. En cas de pluralité de cautions (3 maximum cumulables), et quels que soient les liens qui les unissent, chacune devra remplir un acte séparé et s'engager individuellement pour chaque locataire pour la durée du bail et ses deux premiers renouvellements. La capacité locative du ou des garants doit répondre aux conditions § 4.1.1.1,
- Ou acte de cautionnement bancaire : l'établissement bancaire doit s'engager pour un montant d'au moins de 12 mois de quittance sur une période minimale de 3 ans.

**CAS PARTICULIER** En cas de départ d'un ou plusieurs COLOCATAIRES et maintien dans les lieux d'un ou des autres colocataires, si un nouveau colocataire souhaite entrer dans le logement, il convient d'établir un avenant au bail actant des colocataires sortant, ceux restant dans les lieux et compléter des locataires entrants.

Au préalable à l'établissement de l'avenant il convient de distinguer :

- Si le nouveau candidat est étudiant, il devra satisfaire aux conditions du cas particulier des étudiants ci-dessus tant dans la constitution du dossier que pour l'acte de cautionnement physique,
- Pour tous les autres candidats locataires, le nouveau colocataire devra disposer de la capacité locative nécessaire à faire face à sa quote-part du dernier quittance conforme au bail.

La quote-part du locataire est calculée en divisant le dernier quittance conforme au bail par le nombre de colocataires figurant sur le ou les baux.

La garantie sera acquise aux conditions cumulatives ci-dessous :

- Le lot a satisfait dès la prise d'effet de la garantie aux conditions de mise en garantie conformément au § 4.
- La capacité locative du nouveau colocataire est acquise à savoir que ses revenus nets imposables en France multipliés par le taux d'effort de 37% soit supérieure ou égale à sa quote-part de quittance prévu au bail.

**4.1.1.3 Documents complémentaires au dossier de location**

En complément des documents relatifs à la capacité locative énumérés au § 4.1.1.1, le CLUB devra obtenir du ou des locataire(s), l'un des documents suivants :

- Carte nationale d'identité française ou étrangère,
- Passeport français ou étranger,
- Permis de conduire français ou étranger,
- Document justifiant du droit au séjour du candidat à la location étranger, notamment, carte de séjour temporaire, carte de résident, carte de ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen.

En présence de garant(s) physique(s), le souscripteur devra obtenir du ou des garant(s), l'un des documents suivants :

- Carte nationale d'identité française ou étrangère,
- Passeport français ou étranger,
- Permis de conduire français ou étranger.

**IMPORTANT** Faute de pouvoir produire ces documents lors de la déclaration de sinistre, l'assureur pourra opposer à l'assuré un refus de garantie.**4.1.2 La prise de garantie de l'assurance Loyer impayé en cours de bail**

Un lot dont le bail est déjà en cours peut être mis en garantie sous réserve du respect des conditions exposées ci-après :

**4.1.2.1 Pour un bail dont la durée écoulée est inférieure à 6 mois.**

La garantie sera acquise à l'assuré sous réserve que :

- Le solde locatif soit à zéro à la date de la mise en garantie et qu'aucun incident préalable de paiement n'ait été relevé depuis la prise d'effet du bail. Durant cette période, le quittance devra être payé dans le mois de son échéance,
- Le locataire et son garant éventuel satisfont aux conditions de capacité locative prévues au § 4.1.1.1,
- Le CLUB a en sa possession le dossier complet de location exposé aux § 4.1.1.1, § 4.1.1.2 et § 4.1.1.3.

**4.1.2.2 Pour un bail dont la durée écoulée est supérieure ou égale à 6 mois**, la garantie sera acquise à l'Assuré sous réserve que :

- Le solde locatif soit à zéro à la date de la mise en garantie,
- Du paiement au mois le mois du loyer, charges et taxes au cours des 6 derniers mois précédant la mise en garantie.

**4.1.2.3 Quelle que soit la durée du bail en cours**, pour un lot précédemment assuré, la garantie sera acquise à l'assuré sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Le lot a été précédemment assuré auprès d'un autre assureur,
- Le solde locatif est inférieur à un mois de quittance à la date d'adhésion,
- La date d'adhésion de l'assuré au présent contrat intervient au plus tard dans le mois qui suit la date de résiliation du précédent contrat,

NOTA Pour les lots mis en garantie dont le bail est déjà en cours, si le bailleur cotise pour ce lot depuis plus de 12 mois sans interruption de cotisation et que le locataire a régulièrement réglé ses loyers au mois le mois sur les 12 mois précédant le premier impayé de loyer de la déclaration de sinistre, la garantie pourrait être acquise sans vérification des conditions initiales de mise en garantie.

**IMPORTANT** Les propriétaires assurés dans le cadre du dispositif d'assurance GRL® (Garantie des Risques Locatifs) ne pourront pas être garantis au titre du présent contrat, à l'exception de ceux qui disposent d'un solde locatif à zéro à la date d'adhésion au présent contrat et qui répondent à l'une des deux conditions suivantes :

- les locataires répondaient aux critères de capacité locative définis au § 4.1.1.1 du présent contrat lors de la signature du bail,
- Les locataires sont en place depuis au moins 12 mois sans incident ni retard de paiement ou sinistre.

**4.1.3 Le fait générateur du sinistre**

Par fait générateur du sinistre, il faut entendre le premier jour du premier terme impayé. Le «premier terme impayé» se définit comme étant le quittance, qui n'est pas intégralement réglé par le locataire à la date d'exigibilité prévue au bail et avant le dernier jour du mois de son échéance, même si le locataire a procédé à des règlements postérieurs. Un sinistre est constitué d'un impayé :

- Total : deux mois de quittancements,
- Ou Partiel : cumul de reliquats de quittancements dont la somme atteint au minimum un mois de loyer, déduction faite des aides au logement versées à l'assuré en sa qualité de bailleur.

Sera considéré comme un nouveau sinistre, tout sinistre intervenant après le paiement intégral de la dette par le locataire ou sa caution en principal et frais exigibles lui incombant.

**4.2 Vos Obligations****4.2.1 Calendrier**

La déclaration de sinistre doit être effectuée par l'assuré.

Suivant la date d'exigibilité du premier terme de loyer impayé, l'assuré est tenu de respecter le calendrier suivant :

**Dans les 25 jours suivant** : Adresser au locataire défaillant, une lettre simple réclamant le montant du quittance émis,

**Dans les 35 jours suivant** : Lorsque la relance écrite est restée infructueuse, adresser au locataire défaillant une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure ainsi qu'aux éventuelles cautions,

**Dans les 45 jours suivant** : Si la dette n'est pas intégralement soldée, l'assuré procède à une déclaration complète du sinistre auprès du CLUB en lui adressant les pièces visées au § 6.2.

Faute pour l'assuré d'envoyer une déclaration complète, l'assureur opérera un report de garantie. Ce report sera proportionnel au retard constaté entre la date de réception de la déclaration incomplète et la date de réception de(s) pièce(s) complétant la déclaration de sinistre.

**4.2.2 Composition de la déclaration**

La déclaration de sinistre doit comporter :

- Formulaire de déclaration de sinistre,
- Mandat d'action en justice de l'assuré au profit du courtier,
- Identité complète de l'assuré (nom, prénoms, adresse, date et lieu de naissance, profession, nationalité),
- Bail de location comprenant la clause résolutoire (Acte de cautionnement le cas échéant).





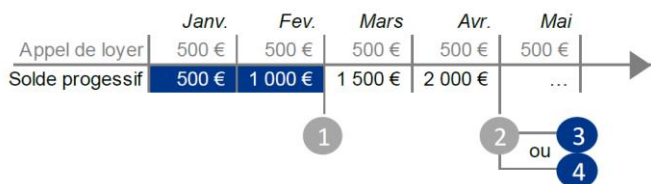
- échéant),
- Lettre simple de relance,
- Lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de payer (et éventuellement à la caution),
- Historique du compte locataire avec l'ensemble des justificatifs des sommes quittancées,
- Dossier du locataire comportant les éléments d'appréciation de sa capacité locative (et celui du garant le cas échéant),
- Ou pour un bail en cours à la date d'effet de la garantie (réf. § 4.4.2) : l'historique du compte locataire pour la période des 6 derniers mois précédant la mise en garantie,
- Nouvelle adresse du locataire en cas de déménagement,
- Tout document ou information nécessaire à l'instruction du dossier et/ou permettant de favoriser une solution rapide du litige.

4.2.3 Procédure judiciaire

A l'expiration du commandement de payer non apuré dans le délai de 2 mois, l'assuré s'engage à transmettre au CLUB un décompte locataire actualisé afin de déclencher la première indemnisation du sinistre.

En parallèle, une assignation en paiement des loyers et résiliation de bail doit être délivrée sans délai à l'encontre du locataire défaillant, et le cas échéant du garant.

Toute autre procédure sans l'accord préalable de l'assureur ne sera pas prise en charge.



- 1 Commandement de payer délivré pour 1000 €
  - 2 Fin du commandement de payer (2 mois)
  - 3 Si total règlements locataire =>1000€ : commandement apuré-FIN
  - 4 Si total règlements locataire < 1000€ : commandement non apuré
- L'assignation en résiliation de bail peut alors être diligentée.

L'assuré laisse la direction du procès à l'assureur qui transmettra le dossier à son avocat partenaire.

L'assureur et le CLUB s'engage à informer l'assuré de l'avancement de la procédure judiciaire.

Pendant toute la durée du sinistre, l'assuré devra prévenir le CLUB de toute modification de situation du locataire et de tout incident ou élément pouvant faire évoluer la procédure contentieuse mise en place.

Les directives prises sans concertation du CLUB ne devront pas porter préjudice aux intérêts de l'assureur, sous peine de déchéance (ex : transaction avec le locataire, effacement de dette, acceptation d'un plan de surendettement, ...) et/ou de restitution des indemnités déjà versées.

En cas de retard pris dans la procédure du fait de l'assuré, l'assureur suspendra les indemnisations pendant la période durant laquelle l'assuré a failli à ses obligations.

4.2.4 Cas particulier du départ du locataire

4.2.4.1 Cas du dossier non encore déclaré en loyers impayés, dans le cas où le locataire a donné congé ou a quitté les lieux avant le 45ème jour de la date d'exigibilité du loyer prévu au bail, la délivrance du commandement de payer est inutile. L'assuré adressera sa déclaration de sinistre immédiatement au courtier.

4.2.4.2 Cas du dossier déjà déclaré en loyers impayés, en présence de détériorations immobilières constatées, l'assuré devra établir une nouvelle déclaration de sinistre pour ces sommes dues au titre de la garantie détériorations immobilières conformément aux obligations définies à l'annexe de garantie « détériorations immobilières ».

En l'absence de détériorations immobilières constatées dans les délais légaux, l'assuré établira le décompte de sortie du locataire dans les 60 jours maximum après le départ du locataire et transmettra les pièces relatives aux modalités de départ au CLUB tels que la lettre de congé, l'attestation de remise des clés, l'état des lieux de sortie contradictoire, etc.

L'assureur poursuivra alors la procédure de recouvrement.

Faute d'avoir transmis l'entier dossier dans les 90 jours suivant le départ, l'assureur pourra opposer une déchéance de garantie et demander la restitution de l'intégralité des sommes versées.

4.3 Indemnisations et fin de garantie

4.3.1 Indemnisations

Le courtier indemniser l'assuré deux mois après la délivrance du commandement de payer sur présentation d'un décompte locatif actualisé.

Les indemnités ne seront pas dues en cas d'apurement des causes du commandement de payer délivré par huissier.

Sous peine de déchéance de garantie, les indemnisations ne doivent jamais être portées au crédit du compte locataire. En effet, celui-ci reste devoir l'intégralité de la dette.

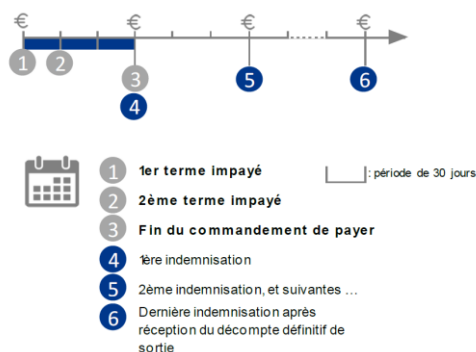
Pour les indemnisations suivantes, le courtier s'engage à indemniser l'assuré tous les trois mois, dans les dix jours suivant sur la base d'un décompte locatif actualisé produit par l'assuré.

Les indemnisations suivantes sont calculées en tenant compte des nouveaux appels de loyers, charges et taxes, déduction faites des règlements du locataire et des indemnisations déjà versées.

L'assureur par l'intermédiaire du CLUB s'engage à indemniser les frais de procédure dans les deux mois suivant la réception des factures de frais et/ou honoraires, accompagnées des actes de procédure le cas échéant.

L'indemnisation des régularisations de charges et taxes d'ordures ménagères effectuées annuellement ne pourra intervenir que sous réserve de la transmission des justificatifs correspondants.

Le dépôt de garantie sera déduit de la dernière quittance sauf à prouver que ce dernier a servi à couvrir des frais d'entretien ou détériorations imputables au locataire et dont le montant est supérieur ou égal au dépôt de garantie.



Dans le cas où le locataire, l'Etat ou tout tiers viendraient à verser pour le compte du locataire défaillant entre les mains de l'assuré toutes sommes déjà payées par l'assureur dans le cadre de l'indemnité contractuelle, celles-ci seraient rétrocédées à l'assureur dans les 30 jours de leur perception.

4.3.2 Fin de la garantie

Les indemnités cesseront lorsque :

- L'assuré refusera de faire jouer la clause résolutoire du bail,
- La dette en principal et frais exigibles auront été intégralement réglés par le locataire défaillant,
- Le plafond de garantie mentionné aux conditions particulières est atteint,
- Une mesure légale ou réglementaire autorise le locataire à ne plus s'acquitter des loyers.

Les indemnités cesseront aussi :

- A la date de remise des clés du locataire (exemple : en cas de départ furtif),
- A la date de la reprise des locaux par l'assuré, ou du PV d'expulsion, soit à la date de la décision du juge de l'exécution statuant sur le sort des meubles dans la limite de deux mois maximums de loyer, charges et taxes à compter de la saisine du juge de l'exécution,
- A compter du jour du décès du locataire.

4.4 Exclusions spécifiques à la garantie Loyers Impayés

Outre les exclusions générales prévues au § 3.4, l'assureur ne garantit pas :

- 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 de l'adhésion du propriétaire au présent contrat,
- Le non-paiement des loyers légitimés par une suspension collective du paiement des loyers provenant d'une autorité légale, qu'il s'agisse d'une dispense, d'un report total, partiel, temporaire ou définitif,
- La consignation des loyers,
- Les pertes financières subies par l'assuré résultant du non-versement ou de la non-restitution des fonds espèces ou valeurs reçus par le souscripteur ses collaborateurs ou ses préposés,
- La diminution du loyer ou dispense de paiement accordée par l'assuré ou résultant de la loi,
- Les frais de garde des meubles,
- Les frais de déplacement de l'avocat,
- Les frais et honoraires de l'avocat postulant,
- Le dépôt de garantie payé,
- Les frais d'agence et les honoraires de location,
- Les frais de relance, les clauses pénales, frais administratifs du souscripteur ou les frais de rejet bancaire,
- Les honoraires libres des huissiers de justice sans accord préalable du CLUB.



4.5 Calendrier de la procédure



IMPORTANT Si, sauf cas fortuit ou de force majeure, le souscripteur ne se conforme pas aux obligations prévues ci-dessus, l'indemnité sera réduite du montant du préjudice que ce manquement aura causé à l'assureur.

IMPORTANT L'assuré est entièrement déchu de tout droit à garantie pour le conflit considéré, si l'assuré fait de mauvaise foi des déclarations inexactes sur les faits, les événements ou la situation qui sont à l'origine du conflit ou plus généralement sur tous éléments pouvant servir à la solution du conflit.

5.2.2 Analyse du conflit et suivi de la procédure

Après analyse des informations transmises, l'assureur envisage l'opportunité des suites à donner au conflit à chaque étape significative de son évolution. L'assureur en informe l'assuré.

L'assuré bénéficie des conseils de l'assureur sur les mesures à prendre et les démarches à effectuer. Le cas échéant, en accord avec l'assuré, l'assureur met en œuvre les mesures adaptées. Lorsqu'il est fait appel à un avocat et sous réserve de l'accord préalable de l'assureur sur la procédure à mettre en œuvre, l'assuré peut soit :

- saisir directement un avocat partenaire et négocier avec lui le montant de ses frais et honoraires tout en informant le courtier,
- choisir l'avocat proposé par l'assureur.

L'assuré doit transmettre à l'assureur, dès réception, tous avis, lettres, convocations, actes d'huissiers, assignations et pièces de procédure qui lui seraient adressés, remis ou signifiés. Cette promptitude est nécessaire pour préserver les droits et actions de l'assuré. En cas de non-respect de ces instructions, l'assuré peut exercer l'action, objet du désaccord, à ses frais.

L'assuré sera réputé avoir renoncé aux bénéfices de la présente garantie. Toutefois, s'il obtient une solution définitive favorable, l'assureur le rembourse des frais et honoraires qu'il a engagé pour cette procédure, dans les conditions et limites prévues au contrat.

ARTICLE 5 LA GARANTIE DE PROTECTION JURIDIQUE

5.1 Tableau de prise en charges, conditions de mise en garantie du lot et fait générateur:

5.1.1 Tableau de prise en charges

Le plafond de garantie par sinistre est fixé 6.000 € (réf. au § 3.2). La prise en charge des honoraires et des frais des intervenants judiciaires s'effectue selon les modalités et dans la limite des montants figurant dans le tableau ci-dessous :

Tableau de prise en charges des honoraires. Les montants indiqués ci-après en Euros s'entendent hors taxes. Ils comprennent les frais de secrétariat, de déplacements et de photocopies.

<b>Assistance</b>	
Assistance à expertise, assistance à mesure d'instruction, représentation devant une commission civile .....	<b>310 € par intervention</b>
Assistance à transaction définitive ayant aboutie à un protocole signé par les parties, assistance à médiation ou conciliation ayant aboutie et constatée par le juge.....	[Le montant à retenir est celui qui aurait été appliqué si la procédure avait été menée à son terme devant la juridiction concernée.]
<b>Ordonnance</b>	
Ordonnance en matière gracieuse ou sur requête Assistance à mesure .....	<b>430 € par ordonnance</b>
Ordonnance de référé .....	<b>600 € par ordonnance</b>
<b>Premier instance</b> (y compris les médiation et conciliations n'ayant pas abouti)	
Juge de proximité ayant abouties à une décision définitive.....	<b>530 € par affaire</b>
Tribunal de première instance - TI.....	<b>600 € par affaire</b>
Tribunal de grande instance - TGI.....	<b>900 € par affaire</b>
Juge de l'exécution - JEX.....	<b>600 € par affaire</b>
Autres juridictions.....	<b>500 € par affaire</b>
<b>APPEL</b>	
Toute matière .....	<b>950 € par affaire</b>
<b>HAUTES JURIDICTIONS</b>	
Cour d'assises.....	<b>1.400 € par affaire incluant les conclusions</b>
Cour de cassation et Conseil d'Etat.....	<b>2.100 € par affaire incluant les conclusions</b>

5.1.2 Conditions de mise en garantie du lot

La garantie est acquise à compter de la date d'adhésion de l'assuré. Durant cette période, le lot doit avoir fait l'objet d'un paiement régulier de primes d'assurance, et le fait générateur du sinistre doit être postérieur à cette période.

5.1.3 Fait générateur

Par fait générateur, il faut entendre la date du premier échange écrit, acte constatant la naissance d'un litige entre l'assuré et son locataire.

5.2 Vos obligations

5.2.1 Déclaration du sinistre par l'assuré

Vous êtes tenu de déclarer le sinistre par écrit dans un délai de 5 jours suivant le fait générateur.

La déclaration doit parvenir au CLUB entre la date de prise d'effet du présent contrat et celle de sa résiliation en communiquant notamment :

- Formulaire de déclaration de sinistre,
- Coordonnées précises de l'adversaire,
- Exposé chronologique des circonstances du conflit,
- Toutes pièces permettant d'établir la matérialité des faits, ainsi que tous renseignements et documents utiles à l'instruction du dossier.

En cas d'urgence, le souscripteur prendra les mesures conservatoires nécessaires à la sauvegarde de ses intérêts, et devra en informer le CLUB dans les 48 heures suivant la mise en œuvre desdites mesures.

5.3 Indemnisation et fin de garantie

Le CLUB pour le compte de l'assureur s'engage à indemniser dans les trois mois suivant la réception des factures des frais et/ou honoraires engagés pour sa résolution sur présentation de la copie des actes.

Les indemnités cesseront à :

- l'expiration de la période d'indemnisation,

5.4 Exclusions spécifiques à la garantie Protection Juridique

Outre les exclusions générales prévues à l'article au § 3.4, ne sont pas garantis :

- Les frais engagés et dommages subis par l'assuré consécutifs à des événements exclus par les garanties loyers impayés et détériorations immobilières,
- Les frais relatifs à des événements ayant fait l'objet d'une déchéance de garantie en loyers impayés et détériorations immobilières,
- Les litiges avec la copropriété et/ou d'autres copropriétaires, à l'exception des litiges liés aux rapports bailleur-locataire,
- Les litiges avec des tiers au contrat de location,
- Les frais pris en charge par l'assurance multirisque habitation du locataire ou multirisque immeuble du propriétaire bailleur.

ARTICLE 6 LA GARANTIE DE DETERIORATION IMMOBILIERE

6.1 Conditions de mise en garantie du lot et fait générateur :

6.1.1 Conditions de mise en garantie du lot

La garantie est acquise après un délai d'attente de trois mois, à compter de la date d'adhésion de l'assuré. Durant cette période, le lot doit avoir fait l'objet d'un paiement régulier de primes d'assurance, et le fait générateur du sinistre doit être postérieur à cette période.

6.1.2 Fait générateur

Par fait générateur constitutif du sinistre, il faut entendre l'état des lieux de sortie établi contradictoirement (signé par chacun des locataires), ou le PV de constat (art.3-2 loi 1989) établi par huissier constatant les détériorations immobilières du lot garanti.

Les détériorations immobilières sont déterminées par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie, et/ou PV de constat.

Les sinistres sont appréciés de manière indépendante par type de garantie pour un même propriétaire et locataire. Ainsi dans l'hypothèse où une sinistre détérioration immobilière survient après la prise en charge d'un sinistre loyers impayés, il sera considéré comme un nouveau sinistre. La date de survenance correspondra à la date de réalisation de l'état des lieux de sortie contradictoire ou du PV de constat.

6.2 Vos obligations

Lors du départ du/les locataire(s), un état des lieux sera établi contradictoirement entre le(s) locataire(s) et l'assuré.

Dans le cas où, l'un ou des locataires se ferait représenter par une tierce personne lors de l'état des lieux, une procuration devra être accordée au préalable par le locataire. La promesse de porte-fort ne constitue pas une procuration.



En cas d'impossibilité de dresser un état des lieux de sortie contradictoire (ex : départ furtif du locataire, refus manifeste du locataire,...), l'assuré fera établir après convocation des parties un PV de constat par un huissier dans un délai de 20 jours maximum.

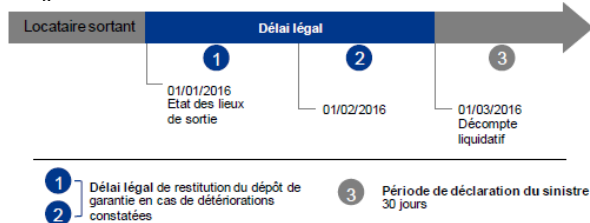
**IMPORTANT** En l'absence d'état des lieux de sortie contradictoire ou de PV de constat d'Huissier (art.3-2 loi 1989), l'assureur sera déchargé de toutes obligations de paiement du fait des détériorations immobilières.

Dans un délai de deux mois à compter de l'établissement de l'état des lieux de sortie (ou du PV de constat d'huissier) constatant les détériorations immobilières, l'assuré établit le décompte liquidatif de sortie détaillé comprenant les devis/factures des détériorations immobilières, toutes sommes imputables au locataire sortant (ex : TOM, régularisation de charges, reliquat de loyer,...), déduction faite du dépôt de garantie.

Sans délai supplémentaire, l'assuré adresse une mise en demeure de payer (lettre recommandée avec AR) à la nouvelle adresse du locataire sortant, ou à défaut à sa dernière adresse connue, ainsi qu'à la caution le cas échéant.

Dans un délai de 30 jours à compter de la mise en demeure de payer restée infructueuse, l'assuré déclare le sinistre au courtier en assurance en transmettant les documents suivants :

- Formulaire de déclaration de sinistre,
- Bail de location (et acte de cautionnement le cas échéant),
- Etats des lieux contradictoires d'entrée et de sortie ou PV de constat d'huissier,
- Décompte liquidatif de sortie, justifiant des sommes retenues,
- Devis détaillé (dénomination des postes de réparation, par pièces),
- Facture originale conforme au devis,
- Lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de payer adressée au locataire (et à la caution le cas échéant),
- Justificatif de la dernière réfection ou de la date de livraison du lot,
- Toutes correspondances échangées entre le(s) locataire(s), l'assuré et/ou le souscripteur relatives aux modalités de départ du locataire ou à tout litige sur l'état du logement.



**Faute pour l'assuré d'envoyer une déclaration complète à l'assureur, et que ce dernier ne peut pas, de ce fait, évaluer le sinistre et la responsabilité du locataire sortant, il pourra opposer à l'assuré un refus de garantie.**

### 6.3 Indemnisation

L'assureur interviendra après épuisement du dépôt de garantie ou de la franchise prévue aux conditions particulières.

Le dépôt de garantie est affecté en priorité sur les dommages imputables au locataire non garantis par le présent contrat.

Les dommages seront indemnisés par l'assureur sur la base des devis HT ou des factures à concurrence du montant de garantie, vétusté déduite.

En présence de justificatifs, la vétusté sera calculée sur la base de 6% par an et appliquée à partir de la dernière réfection du lot ou de la date de livraison.

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

Le CLUB pour le compte de l'assureur s'engage à indemniser dans les 3 mois suivant la réception du dossier sinistre complet à concurrence du montant HT du devis, après application du coefficient de vétusté. Le montant de la TVA sera réglé après transmission des factures originales.

Les dommages seront indemnisés par l'assureur sur la base des devis HT, chiffrage de cabinet de conseils ou des factures à concurrence.

**IMPORTANT** Si une convention ou une transaction de paiement intervient entre l'assuré et le locataire défaillant sans l'accord préalable de l'assureur, elle lui sera inopposable. Dans ce cas, l'assureur se réserve la possibilité de demander le remboursement des indemnités déjà versées.

### 6.4 Exclusions spécifiques à la Garantie détérioration immobilière :

Outre les exclusions générales prévues au § 3.4 des conditions générales, ne sont pas garantis :

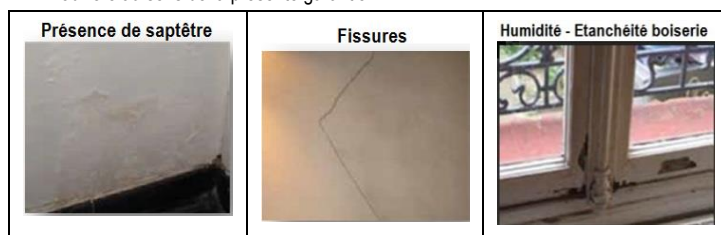
- Les frais d'entretien ou de nettoyage,
- Le défaut d'entretien ou l'usure normale,
- La vétusté,
- Les dégradations du bien due à l'humidité, la condensation ou à la buée,
- Les dommages causés au mobilier, même mentionné au contrat de bail,
- Les dommages causés aux équipements électroménagers,
- Les dommages causés aux éléments intégrés des cuisines et salles de bain, ou aux chaudières,
- Les dommages en l'absence d'état des lieux d'entrée et/ou de sortie, opposable

au locataire (c'est à dire établi contradictoirement ou, en cas d'impossibilité, par huissier de justice) et établi dans les délais impartis au contrat,

- Les dommages causés à l'extérieur du lot d'habitation, dont notamment dommages aux éléments de clôture et de fermeture, piscine et accessoires liés à son fonctionnement, paraboles et antennes, parking, garage, cave, cellier,
- Les dommages aux espaces verts, arbres et plantations,
- Les dommages de nature strictement esthétique pouvant générer un retard dans la relocation du lot,
- Les dommages aux parties communes,
- Les dommages occasionnés par un vice, un défaut ou une malfaçon relatifs au bâtiment,
- Les dommages causés par la transformation autorisée par l'assuré du bien garanti,
- Le vol des biens mobiliers ou immobiliers.

### 6.4.1 EXEMPLES DE DETERIORATIONS NON GARANTIES

Une moquette sale, une cheminée mal entretenue, de la peinture qui s'écaille ou qui jaunit, ou un meuble sous évier abîmé ne peuvent pas être considérés comme une détérioration immobilière au sens de la présente garantie.



### ARTICLE 7

#### L'APPLICATION DES GARANTIES

Le présent contrat est régi par le droit français et notamment le Code des Assurances. La loi applicable au contrat et à la relation précontractuelle est la loi française, y compris les dispositions impératives applicables aux départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle et sous réserve, pour les risques situés dans la Principauté de Monaco, des dispositions impératives de la loi monégasque. Toute relation entre les parties se fait en langue française, ce que chaque partie accepte expressément.

### 7.1 L'application dans le temps

#### 7.1.1 La durée, prise d'effet de du contrat

Le présent contrat est parfait dès sa signature par l'Assuré et le Club des Propriétaires.

Sa date d'effet est indiquée aux conditions particulières.

Le contrat est souscrit pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction, l'échéance principale qui détermine le point de départ d'une période annuelle d'assurance est fixée aux conditions particulières.

Il est à son expiration reconduit automatiquement, d'année en année, sauf résiliation par l'une ou l'autre des parties.

Les garanties du Contrat prennent effet dès l'adhésion, sous réserve du règlement de la prime, et sont applicables pendant toute la durée de l'adhésion. Elle se renouvelle chaque année par tacite reconduction sauf résiliation.

L'adhésion prend fin en cas de :

- résiliation, pour quelque cause que ce soit, de l'adhésion au Contrat à la date d'échéance de l'adhésion par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de deux (2) mois,
- de perte de la qualité d'adhérent au contrat groupe du CLUB,
- ou de résiliation du présent Contrat, le CLUB s'engageant alors à informer les bénéficiaires de la fin de la garantie.
- En cas de résiliation de l'adhésion avant la date d'échéance de l'adhésion au Contrat, la prime annuelle restera acquise en totalité à l'Assureur.

#### 7.1.2 La prescription

La prescription est la date ou la période au-delà de laquelle aucune réclamation n'est plus recevable. Elle est régie par les règles ci-dessous, édictées par le Code des assurances, lesquelles ne peuvent être modifiées, même d'un commun accord, par les parties au contrat d'assurance.

Aux termes de l'article L114-1 du Code des assurances :

« Toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance.

Toutefois, ce délai ne court :

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

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





Aux termes de l'article L114-2 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. »

Les causes ordinaires d'interruption de la prescription sont les suivantes :

- Toute assignation ou citation en justice, même en référé,
- Tout acte d'exécution forcée,
- Toute reconnaissance par l'assureur du droit à garantie de l'assuré,
- Toute reconnaissance de dette de l'assuré envers l'assureur,
- Une mesure conservatoire prise en application du Code des procédures civiles d'exécution.

## 7.2 La résiliation

### 7.2.1 Résiliation à échéance

Le contrat pourra être résilié à l'initiative du Club des Propriétaire, ou de l'assuré, chaque année, par lettre recommandée moyennant un préavis de deux mois avant sa date d'échéance principale.

### 7.2.2 Résiliation anticipée

Le contrat pourra être résilié avant la date d'expiration annuelle et prendra effet un mois après réception de sa notification.

#### 7.2.2.1 Par l'assuré :

- En cas de révision du taux de prime (§ 7.4.2 des présentes conditions générales).
- En cas de résiliation par le courtier d'un autre contrat de l'assuré après sinistre.
- En cas de refus du courtier de donner suite à la demande de l'assuré de minoration de la prime d'assurance justifiée par une diminution du risque.
- En cas de départ locataire, le contrat pourra être résilié à la date de sortie du locataire sous réserve d'adresser au courtier une copie de l'état des lieux de sortie dans les 2 mois qui suivent le départ du locataire. La cotisation sera remboursée au prorata temporis mensuel déduction faite de 15 € TTC de frais de départ locataire. Tout mois commencé est dû.

#### 7.2.2.2 Par le CLUB :

- En cas de non-paiement des primes (article L113-3 du code des assurances).
- En cas d'aggravation du risque (article L113-4 du code des assurances).
- Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra prendre effet que 10 jours après sa notification à l'assuré.
- Si le CLUB propose un nouveau taux de prime, l'assuré dispose d'un délai de trente jours afin de donner son accord. Passé ce délai, le courtier pourra résilier le contrat. La résiliation ne pourra prendre effet que 10 jours après sa notification à l'assuré.
- Après sinistre, l'assuré ayant alors le droit de résilier les autres contrats souscrits auprès du courtier (article R113-10 du code des assurances).
- En cas d'omissions ou d'inexactitudes dans la déclaration du risque (articles L113-9 du code des assurances).

#### 7.2.2.3 Par l'assuré :

De plein droit

- En cas de retrait de l'agrément de l'assureur (article L326-12 du code des assurances) ou de disparition du Courtier.
- En cas de destruction ou disparition du bien désigné aux conditions particulières (article L121-9 du code des assurances).
- En cas de réquisition du logement dans les cas et conditions prévus par la législation en vigueur.

## 7.3 Le règlement de prime d'assurance

La prime d'assurance est calculée suivant un pourcentage fixé au Bulletin d'Adhésion, appelé « taux de prime », appliqué au quittancement, hors dépôt de garantie. La prime est payable annuellement par l'assuré au CLUB.

L'assuré devra s'acquitter de la somme de 17 € TTC pour toute nouvelle adhésion, sauf conditions spécifiées dans le Bulletin d'Adhésion.

### 7.3.1 Retard ou absence de paiement :

Les modalités, conditions de paiement de la prime ainsi que les conséquences du non-paiement sont régies par l'article L113-3 du code des assurances.

A défaut de paiement d'une prime ou d'une fraction de prime dans les 10 jours de son échéance, la prime de l'année entière d'assurance ou les fractions de primes non encore échues deviennent immédiatement exigibles. Le CLUB indépendamment de son droit de poursuivre l'exécution du contrat en justice, peut, par lettre recommandée informer l'assuré de la suspension de la garantie. Cette suspension devient effective trente jours après l'envoi de cette lettre.

Cette lettre recommandée indiquera qu'elle est envoyée à titre de mise en demeure, rappellera le montant et la date d'échéance de la prime ou la fraction de prime et reproduira l'article L113-3 du code des assurances.

Le CLUB a le droit de résilier le contrat 10 jours après l'expiration du délai de trente jours visé ci-dessus par notification faite à l'assuré par une nouvelle lettre recommandée.

Si au cours de ce délai de trente jours ou après l'expiration de ce délai et sous condition que le courtier accepte de renoncer au bénéfice de la résiliation intervenue, l'assuré entend régulariser sa situation, il devra en outre acquitter le montant des quittances échues, les frais d'avis et de poursuites s'il y a lieu. Le contrat ne reprendra ses effets que le lendemain à midi du paiement des sommes dues.

**Tout sinistre survenu pendant la période de suspension des garanties ne sera pas pris en charge.**

**Dans le cas d'absence partielle de primes sur un montant quittancé au locataire, l'indemnisation s'effectuera sur la base du montant ayant servi de base au calcul de la prime.**

**Dans le cas de la suspension du paiement des primes durant l'indemnisation d'un sinistre loyers impayés et protection juridique, l'assureur cessera d'indemniser ledit sinistre.**

**L'absence de prime régulière sur un lot sera considérée comme la manifestation de la volonté du propriétaire de ne plus bénéficier de la garantie et aura pour conséquence l'arrêt immédiat de l'indemnisation du sinistre en cours.**

### 7.3.2 Révision du taux de prime :

Le taux de prime peut être réajusté annuellement à l'échéance du contrat en raison de l'aggravation du risque ou à tout moment si le taux de taxes applicable venait à être majoré.

A réception de la notification de révision du taux faite par le courtier, l'assuré dispose d'un délai d'un mois pour résilier le contrat par lettre recommandée adressée au CLUB.

La résiliation prendra effet un mois après la réception par le courtier de la lettre recommandée.

## 7.4 Fin de garantie

Les garanties souscrites par l'assuré cessent à la date de la résiliation du contrat.

Ainsi, quelle que soit la nature des garanties, le CLUB ne prendra en charge dans les limites contractuelles que les sinistres dont le fait générateur se situe à une date antérieure à la prise d'effet de la résiliation, même si la déclaration du sinistre intervient postérieurement à la prise d'effet de la résiliation, et pour autant que les délais contractuels de déclaration soient respectés.

Lorsque l'assuré résilie le contrat avec le CLUB, les garanties cessent à la date de la résiliation du contrat, y compris pour les sinistres en cours. L'assureur n'est engagé que pour les pertes pécuniaires jusqu'à la date de résiliation du contrat.

Les indemnisations des sinistres en cours se poursuivent uniquement pour les cas de résiliation à échéance à l'initiative de l'assureur ou du CLUB, ou en cas de résiliation anticipée énumérées au § 7.3.2, et en cas de résiliation pour aggravation du risque, ou résiliation après sinistre.

En cas de cession du portefeuille de lots assurés par le CLUB, les indemnisations cessent à la date de cession, sauf autorisation de l'assureur de transférer le contrat d'assurance au profit de l'acquéreur.

## 7.5 Pluralité d'assurances

Si les risques garantis par le présent contrat sont ou viennent à être couverts par une autre assurance, l'assuré doit immédiatement donner au CLUB ou à l'assureur connaissance des autres assurances.

L'assuré doit lors de cette communication, faire connaître le nom de l'assureur avec lequel une autre assurance a été contractée et indiquer la somme assurée (article L121-4 du Code des assurances).

Lorsque ces assurances sont souscrites conformément aux dispositions de l'article L121-4, l'assuré peuvent, en cas de sinistre, être indemnisés auprès de l'assureur de leur choix.

## 7.6 Sanction - déchéance

En cas de sinistre, si de mauvaise foi, l'assuré fait de fausses déclarations, emploie comme justification des documents inexacts ou use de moyens frauduleux, il est déchu de tout droit à indemnité pour le sinistre en cause.

Dans le cas d'une indemnisation déjà versée, l'assuré sera tenu de rembourser au CLUB toutes sommes versées au titre de ce sinistre.

## ARTICLE 8

### LA PROTECTION DE VOS INTERETS

#### 8.1 Le droit de renonciation en cas de vente à distance (article L.112-2-1 du Code des Assurances) :

Si le présent contrat a été conclu à distance, Vous pouvez y renoncer dans les quatorze (14) jours à compter de sa conclusion ou de la réception des conditions contractuelles.

Cette faculté peut être exercée par l'envoi d'un courrier recommandé ou d'un envoi recommandé électronique, rédigé selon le modèle suivant :

« Je soussigné(e) ..... (nom, prénom et adresse) déclare renoncer à mon adhésion au contrat ..... proposé par l'assureur que j'ai signé le ..... (Date) par l'intermédiaire de ..... (Nom du courtier en assurance) et demande le remboursement de toute cotisation éventuellement déjà encaissée. (Date et Signature) »

Si la garantie avait pris effet à votre demande expresse avant l'expiration du délai de renonciation, l'Assureur conservera en contrepartie une portion de la cotisation émise, calculée prorata temporis.



## 8.2 Le droit de renonciation en cas de démarchage à domicile (article L.112-9 du Code des Assurances) :

Si le présent contrat a été conclu dans le cadre d'un démarchage à votre domicile, à votre résidence ou sur votre lieu de travail, Vous pouvez y renoncer dans les quatorze (14) jours à compter de sa conclusion.

Cette faculté peut être exercée par l'envoi d'un courrier recommandé ou d'un envoi recommandé électronique avec demande d'avis de réception, rédigé selon le modèle suivant :

« Je soussigné(e) ..... (nom, prénom et adresse) déclare renoncer à mon adhésion au contrat ..... proposé par l'assureur que j'ai signé le ..... (Date) par l'intermédiaire de ..... (Nom du courtier en assurance) et demande le remboursement de toute cotisation éventuellement déjà encaissée. (Date et Signature) »

Si Vous avez connaissance d'un Sinistre mettant en jeu la garantie du Contrat, Vous ne pouvez plus exercer le droit de renonciation.

En cas de renonciation, Vous êtes tenu au paiement de la partie de cotisation correspondant à la période pendant laquelle le risque a couru.

## 8.3 L'autorité de contrôle

L'autorité de contrôle de l'Assureur est l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, sise :

ACPR

4, Place de Budapest - CS 92459 - 75 436 PARIS Cedex 09.

## 8.4 L'examen de vos réclamations - la médiation de la consommation

Une réclamation est une déclaration actant le mécontentement d'un client envers un professionnel : une demande de service ou de prestation, d'information, de clarification ou d'avis n'est pas une réclamation.

Toute réclamation concernant le contrat, sa distribution ou le traitement d'un dossier, peut être formulée par priorité à votre interlocuteur habituel :

- par email à l'adresse suivante : [contact@leclubdesproprietaires.com](mailto:contact@leclubdesproprietaires.com)

ou

- par courrier à l'adresse du club : 8, avenue du parc de Procé - 44100 Nantes.

A compter de la réception de la réclamation, l'Assureur s'engage à en accusé réception sous dix (10) jours ouvrables, et, en tout état de cause, à la traiter dans un délai maximum de deux (2) mois.

Si aucune solution n'a pu être trouvée dans le cadre de la réclamation, Vous pouvez saisir gratuitement notre Médiateur de la consommation dont voici les coordonnées :

La Médiation de l'Assurance - TSA 50110 - 75441 Paris Cedex 09

<http://www.mediation-assurance.org>

L'Assureur s'engage par avance à accepter la position qui sera prise par la Médiation de l'Assurance.

## 8.5 La protection de vos données

Aux termes du Règlement Général sur la Protection des Données Personnelles (RGPD) et de la loi Informatique et Libertés modifiée, l'Assureur doit Vous donner plus de contrôle et de transparence sur l'utilisation de vos données personnelles en Vous expliquant quelles données sont collectées, dans quelle finalité, mais également comment il les protège et quels sont vos droits à leur égard.

### 8.5.1 Collecte et finalités d'utilisation de vos données personnelles

Les données à caractère personnel sont recueillies par l'Assureur, directement ou indirectement (par son réseau de courtiers et partenaires). Les données collectées sont essentiellement des données d'identification et de situations familiale et professionnelle. Le traitement de ces données personnelles a pour principale finalité la passation, la gestion (y compris commerciale) et l'exécution du contrat d'assurance. Les données collectées sont également susceptibles, en tout ou partie, d'être utilisées (i) dans le cadre de contentieux éventuel (judiciaire ou arbitral), (ii) pour la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme (LCBFT), (iii) pour le traitement des réclamations clients, (iv) plus largement afin de permettre à l'Assureur de se conformer à une réglementation applicable ou encore (v) afin d'améliorer, le cas échéant, le(s) produit(s) d'assurance, d'évaluer votre situation au regard de vos besoins d'assurance, d'évaluer la qualité des produits ou services fournis (enquête qualité et de satisfaction).

Le responsable du traitement de vos données personnelles est :

Le club des propriétaires, sis, 8 avenue du parc de Procé - 44100 NANTES.

La base juridique du traitement de vos données est fondée soit sur la gestion et l'exécution de votre contrat d'assurance, soit sur le respect des obligations légales et réglementaires de l'Assureur.

Pour les finalités indiquées précédemment, tout ou partie de ces données pourront être utilisées par différents services de l'Assureur et pourront le cas échéant être transmises à ses courtiers, partenaires, mandataires, réassureurs, organismes professionnels, sous-traitants missionnés ainsi qu'aux organismes d'assurance des personnes impliquées et aux organismes et autorités publics.

### 8.5.2 Localisation de vos données personnelles

Les données personnelles collectées par l'Assureur sont hébergées dans l'Union Européenne. Si un transfert hors de l'Union européenne des données personnelles collectées et traitées devait être réalisé, des garanties seraient prises pour l'encadrer juridiquement et assurer un bon niveau de protection de ces données.

### 8.5.3 Durée de conservation de vos données personnelles

Ces données sont conservées durant une période maximale correspondant au temps nécessaire aux différentes opérations ci-dessus listées ou pour la durée spécifiquement prévue par la CNIL (normes pour le secteur de l'assurance) ou encore par la loi (prescriptions légales).

Vos données personnelles ne seront pas conservées plus longtemps que nécessaire pour satisfaire ces finalités.

### 8.5.4 Vos droits à la protection de vos données

Conformément à la loi sur la protection des données personnelles, Vous disposez d'un droit d'accès, de modification, de rectification, d'opposition et de suppression des données Vous concernant en Vous adressant à l'Assureur :

- par email à l'adresse suivante : [contact@leclubdesproprietaires.com](mailto:contact@leclubdesproprietaires.com)

ou

- par courrier à l'adresse du club : 8, avenue du parc de Procé - 44100 Nantes.

Vous disposez également du droit à la limitation du traitement et du droit de demander le transfert de vos données (droit à la portabilité).

Pour exercer l'un quelconque de vos droits, merci de préciser vos nom, prénom et email et de joindre une copie recto-verso d'un justificatif d'identité en cours de validité (carte nationale d'identité, passeport).

Le responsable de traitement se réserve le droit de ne pas accéder à votre demande si le traitement des données est nécessaire à l'exécution du contrat, au respect d'une obligation légale ou à la constatation, l'exercice ou la défense de droits en justice.

Le délégué à la protection des données de l'Assureur traitera votre demande dans les meilleurs délais. En cas de désaccord persistant en lien avec la gestion de vos données personnelles, Vous avez la possibilité de saisir la CNIL à l'adresse suivante :

Commission Nationale Informatique et Libertés,

3, place de Fontenoy - 75007 Paris

<https://www.cnil.fr/>

### 8.5.5 Sécurité

Le CLUB accorde la plus haute importance à la sécurité et à l'intégrité des données personnelles de ses assurés et prospects et s'engage à traiter vos données personnelles en ayant recours à des mesures de sécurité appropriées sur le plan technique et au niveau de l'organisation.

Pour en savoir plus sur les traitements de vos données personnelles et sur l'exercice de vos droits sur ces données, le CLUB Vous invite à consulter la page «Données Personnelles» de son site internet [www.leclubdesproprietaires.fr](http://www.leclubdesproprietaires.fr).

### 8.6 Le secret professionnel (article l127-7 du code des assurances)

Les personnes qui ont à connaître des informations que Vous communiquez pour les besoins de votre cause, dans le cadre du Contrat, sont tenues au secret professionnel.

Aucune information à caractère personnel ou permettant votre identification ne sera communiquée, sauf celle qui devrait l'être afin de respecter les obligations légales et réglementaires afférentes à l'activité de l'Assureur.

### 8.7 L'obligation à désistement

Toute personne, chargée d'une prestation juridique, qui a un intérêt direct ou indirect à son objet, doit se désister.

### 8.8 Le conflit d'intérêts (article l127-5 du code des assurances)

En cas de conflit d'intérêts entre Vous et l'Assureur ou de désaccord quant au règlement du Litige, Vous bénéficiez du libre choix de l'avocat ou de toute autre personne qualifiée par la législation ou la réglementation en vigueur pour Vous défendre, et de la possibilité de recourir à la procédure de désaccord et d'arbitrage.

### 8.9 Le désaccord ou l'arbitrage (article l127-4 du code des assurances)

En cas de désaccord entre Vous et l'Assureur au sujet de mesures à prendre pour régler un Litige, cette difficulté peut être soumise à l'appréciation d'une tierce personne désignée d'un commun accord par les parties ou, à défaut, par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés.

Les frais exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à la charge de l'Assureur ; toutefois, le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en la forme des référés, peut en décider autrement lorsque Vous avez mis en œuvre cette faculté dans des conditions abusives.

Si Vous avez engagé à vos frais une procédure contentieuse et obtenez une solution plus favorable que celle qui Vous avait été proposée par l'Assureur ou par la tierce personne mentionnée à l'alinéa précédent, l'Assureur Vous indemnise des frais exposés pour l'exercice de cette action, dans la limite des montants contractuels garantis.

FIN