

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

VALANT NOTICE D'INFORMATION  
À DESTINATION DES ADHÉRENTS ASSURÉS

# GARANTIE LOYERS IMPAYÉS GROUPE

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



## SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>3</b>
<b>ARTICLE 1 - DÉFINITIONS</b> .....	<b>3</b>
<b>ARTICLE 2 - QUELS BIENS PEUVENT ÊTRE ASSURÉS ?</b> .....	<b>5</b>
2.1 - LES LOGEMENTS GARANTIS .....	5
2.2 - EXCLUSIONS .....	5
<b>ARTICLE 3 - QUELLES SONT LES CONDITIONS DE SOLVABILITE ?</b> .....	<b>5</b>
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
<b>ARTICLE 4 - QUELLE EST LA DATE D'EFFET DES GARANTIES</b> .....	<b>8</b>
4.1 - PRISE D'EFFET ET DURÉE DES GARANTIES .....	8
4.2 - CESSATION DES GARANTIES .....	8
<b>ARTICLE 5 - QUELLES SONT VOS GARANTIES ?</b> .....	<b>8</b>
5.1 - OBJET DE LA GARANTIE : LOYERS IMPAYÉS .....	8
5.2 - OBJET DE LA GARANTIE : RECONSTITUTION DU PRÉAVIS .....	8
5.3 - OBJET DE LA GARANTIE : DÉGRADATIONS LOCATIVES .....	9
5.3.1 - ETAT DES LIEUX D'ENTRÉE .....	9
5.3.2 - ETAT DES LIEUX DE SORTIE .....	9
5.4 - OBJET DE LA GARANTIE : DÉFENSE ET RECOURS .....	10
<b>ARTICLE 6 - QUELLES SONT LES LIMITES DE VOTRE ASSURANCE ?</b> .....	<b>10</b>
6.1 - PLAFOND DE GARANTIE DES LOYERS IMPAYÉS .....	10
6.2 - PLAFOND DE GARANTIE DE LA RECONSTITUTION DE PRÉAVIS .....	10
6.3 - PLAFOND DE GARANTIE DES DÉGRADATIONS LOCATIVES .....	10
6.4 - PLAFOND DE GARANTIE EN DÉFENSE ET RECOURS .....	10
<b>ARTICLE 7 - QU'EST CE QUI N'EST PAS GARANTI ?</b> .....	<b>11</b>
7.1 - EXCLUSIONS GÉNÉRALES .....	11
7.2 - EXCLUSIONS PROPRES À LA GARANTIE « LOYERS IMPAYÉS » .....	11
7.3 - EXCLUSIONS PROPRES À LA GARANTIE « RECONSTITUTION DU PRÉAVIS » .....	11
7.4 - EXCLUSIONS PROPRES À LA GARANTIE « DÉGRADATIONS LOCATIVES » .....	12
7.5 - EXCLUSIONS PROPRES À LA GARANTIE « DÉFENSE ET RECOURS » .....	12
<b>ARTICLE 8 - COMMENT PAYER VOS COTISATIONS ?</b> .....	<b>12</b>
8.1 - CALCUL DES COTISATIONS .....	12
8.2 - PAIEMENT DES COTISATIONS .....	12
8.3 - RÉVISION DU TAUX DE COTISATION .....	13
<b>ARTICLE 9 - QUELLES DÉMARCHES EN CAS DE SINISTRE ?</b> .....	<b>13</b>
9.1 - LA DÉCLARATION DE SINISTRE LOYERS IMPAYÉS .....	13
9.2 - L'INDEMNISATION DE SINISTRE : LOYERS IMPAYÉS .....	14
9.3 - LA DÉCLARATION DE SINISTRE : RECONSTITUTION DE PRÉAVIS .....	15
9.4 - L'INDEMNISATION DU SINISTRE : RECONSTITUTION DE PRÉAVIS .....	15
9.5 - LA DÉCLARATION DE SINISTRE : DÉGRADATIONS LOCATIVES .....	15
9.6 - L'INDEMNISATION DU SINISTRE : DÉGRADATIONS LOCATIVES .....	16
9.7 - LA DÉCLARATION DE SINISTRE EN DÉFENSE ET RECOURS .....	16
9.8 - L'INDEMNISATION DE SINISTRE EN DÉFENSE ET RECOURS .....	17
<b>ARTICLE 10 - COMMENT RÉSILIER ?</b> .....	<b>18</b>
10.1 - CAS DE RÉSILIATION .....	18
10.2 - MODALITÉS DE LA RÉSILIATION .....	18
<b>ARTICLE 11 - CHANGEMENT D'ASSUREUR</b> .....	<b>19</b>
<b>ARTICLE 12 - QUELS SONT LES DROITS QUI VOUS PROTÈGENT ?</b> .....	<b>19</b>
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

Les présentes Dispositions Générales valant notice d'information ont pour objet de décrire les garanties et prestations accordées au titre de la convention de groupe à adhésion facultative souscrite par l'Administrateur de Biens à qui a été confié la gestion du bien objet des garanties auprès de la compagnie ACASTA.

ACASTA Europe Insurance Compagny Limited est une entreprise d'assurance immatriculée à Gibraltar sous le n° 96218, dont le siège social est situé PO Box 1338 – 1st Floor, Grand Ocean, Plaza Ocean Village, Gibraltar, soumise au contrôle de l'ACPR : Autorité de Contrôle Prudentiel, 61 rue Taitbout 75 436 PARIS Cedex 09

ACASTA est également désigné par le terme «Assureur» dans la présente Notice.

L'Administrateur de Biens est également désigné par le terme «Souscripteur » dans la présente Notice.

L'Adhérent est le Propriétaire Bailleur ayant consenti un mandat de gestion au profit du Souscripteur et ayant adhéré à la présente convention. Il est également l'Assuré.

L'organisme gestionnaire de cette Convention est, par délégation de l'organisme assureur, la société APRIL Immobilier, Société Anonyme au capital de 75 000 €, immatriculée au RCS de Lyon sous le n° 442 444 782, intermédiaire en assurances immatriculée à l'ORIAS sous le n° 07 003 787 et dont le siège social est situé : 90 avenue Felix Faure, CS 13345 69439 LYON Cedex 03. April Immobilier est soumise au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution - 61 rue Taitbout, 75436 PARIS Cedex 09.

Le Souscripteur, mandataire de l'Assuré prend en charge la gestion des relations avec APRIL Immobilier et reçoit au nom de l'Assuré les éventuelles indemnités versées par APRIL Immobilier pour le compte des Assurés.

A l'égard des Adhérents, l'adhésion à la présente Convention est constituée par le Bulletin d'Adhésion signé par l'Adhérent, les présentes Dispositions Générales valant notice d'information et l'Attestation d'Adhésion, le tout remis à l'Adhérent par le Souscripteur et s'applique selon les dispositions contenues dans ces documents, qui seules leur sont opposables, sans préjudice des dispositions prévues par le Code des assurances.

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

## ARTICLE 1 - DÉFINITIONS

### **Adhérent/Assuré**

Personne physique ou morale, propriétaire d'un logement donné à Bail, ayant signé un mandat de gérance avec le Souscripteur.

### **APRIL Immobilier**

L'organisme gestionnaire de cette convention d'Assurance par délégation de l'organisme Assureur.

### **Apporteur**

Courtier en assurances, il assure toutes les relations commerciales avec le Souscripteur.

### **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 portée 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 un 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 deux 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. Elle est précisée dans les Dispositions Particulières.

**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'événement susceptible de mettre en jeu la garantie du contrat.

Concernant la garantie prise en charge des frais amiables ou judiciaires

- est considéré comme sinistre le refus qui est opposé à une réclamation dont l'Assuré est l'auteur ou le destinataire,
- la date du sinistre est la date du refus qui est opposé à la réclamation constitutive du sinistre,
- le fait générateur du sinistre est constitué par la survenance de tout événement ou fait constitutif d'une réclamation dont l'assuré est l'auteur ou le destinataire.

### **Souscripteur**

L'Administrateur de Biens, titulaire de la carte professionnelle, agissant pour le compte des propriétaires-bailleurs lui ayant délégué la gestion de leurs biens par un mandat de gérance.

### **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 - EXCLUSIONS**

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

- les lots non conformes à la législation en vigueur ou ne répondant pas aux normes d'habitabilité permettant leur mise en location ;
- les biens dont le montant du loyer mensuel excède 3000 euros;
- les locations saisonnières ou temporaires d'une durée inférieure à 12 mois, ou 9 mois pour les étudiants ;
- 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 ;

## **ARTICLE 3 - QUELLES SONT LES CONDITIONS DE SOLVABILITE ?**

### **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 37 %**

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, le Souscripteur 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 de panier, frais vestimentaires, indemnités de déplacement) sur présentation :

- des 3 derniers bulletins de salaire ou les 2 derniers avis d'imposition précédant immédiatement la date de signature du Bail
- le contrat de travail ou 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 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 :

- les contractuels de la fonction publique s'il ressort une activité régulière sur au moins 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 24 derniers mois sur présentation des deux derniers 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 24 derniers mois sur présentation des deux derniers 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 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 au Souscripteur 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 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, pris en compte à hauteur de 20%),
- les commissions versées régulièrement au vu des 3 derniers bulletins de salaire et du dernier avis d'imposition,
- les primes contractuelles 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 frais de panier, frais vestimentaires, indemnités de déplacement, les allocations ou prestations de moins de 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, le Souscripteur devra nous fournir 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, le Souscripteur 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 6 mois qui précèdent la mise en garantie, ou 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) Cas Particuliers des propriétaires précédemment assurés auprès d'un autre assureur pour un locataire en place à la date d'effet du contrat

Les garanties sont automatiquement acquises, sous réserve que la date d'adhésion de l'Assuré au présent contrat, ne soit pas postérieure de plus d'un mois à la date de résiliation du précédent contrat.

### 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.

Pour le cas de la Caution bancaire, la banque doit s'engager pour un montant d'au moins 12 mois de Quittancement sur une période maximale de 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 - QUELLE EST LA DATE D'EFFET DES GARANTIES

### 4.1 - PRISE D'EFFET ET DURÉE DES GARANTIES

L'Assuré bénéficie des garanties sur simple demande au moyen de tout document écrit, daté et signé par ce dernier attestant de sa volonté d'adhérer au contrat (mandat, bulletin d'adhésion, coupon réponse etc.).

L'Administrateur de Biens agissant au nom et pour le compte de ses mandants s'engage à :

- remettre les Dispositions Générales du contrat valant notice d'information avant toute adhésion et à tenir à la disposition de ces derniers un exemplaire des documents contractuels applicables aux adhésions et aux garanties souscrites ;
- informer ces derniers de toute modification des conditions de garanties ou de tarifs applicables au contrat collectif ou de toute cessation des garanties et des adhésions en cas de résiliation du contrat collectif.

Les garanties prennent effet au plus tôt le 1er jour du mois qui suit la demande d'adhésion de l'Assuré, sous réserve du délai d'attente prévu aux Dispositions Particulières le cas échéant et que le lot soit quittancé et la cotisation soit réglée à APRIL Immobilier pour la période correspondante.

### 4.2 - CESSATION DES GARANTIES

La cessation des garanties du lot ne peut intervenir que dans les cas suivants :

- perte du mandat de gérance par le Souscripteur,
- décision écrite du propriétaire bailleur manifestant sa volonté de ne plus bénéficier des garanties,
- cession du portefeuille,
- résiliation du contrat.

Dans cette hypothèse, l'Assureur stoppera son indemnisation à la date de résiliation du mandat par le propriétaire ainsi que toute action de procédure engagée à l'encontre du Locataire défaillant.

La résiliation du contrat pour quelque cause que ce soit entraînera de plein droit la résiliation des garanties souscrites pour les Assurés propriétaires, à charge pour le Souscripteur de les informer.

## ARTICLE 5 - QUELLES SONT VOS GARANTIES ?

### 5.1 - OBJET DE LA GARANTIE : LOYERS IMPAYÉS

Cette garantie est délivrée à la condition préalable que le Souscripteur 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 9 des présentes Dispositions Générales, l'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies dans les limites fixées au bulletin d'adhésion.

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.

### 5.2 - OBJET DE LA GARANTIE : RECONSTITUTION DU PRÉAVIS

Lorsque la présente garantie est applicable, elle est obligatoirement exercée et exclue l'exercice de la garantie Vacances locative lorsque celle-ci est souscrite.

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des loyers, charges et taxes récupérables non perçus, en cas de décès ou de départ anticipé ou furtif du locataire sans respect du délai de préavis prévu au bail.

On entend par :

- départ anticipé, le départ du locataire motivé par un changement de situation énuméré par l'art 15 de la Loi du 06/07/89 modifié par l'art 5 de la loi du 24/03/14 pour les baux signés à partir du 27/03/14 ouvrant droit à la réduction du délai de préavis de résiliation du bail ;
- départ furtif, le départ du locataire à la cloche de bois.

**Important ! La garantie n'est acquise que si le Souscripteur peut justifier de la recherche d'un nouveau locataire.**

### 5.3 - OBJET DE LA GARANTIE : DÉGRADATIONS LOCATIVES

Cette garantie ne vous est accordée qu'à la condition préalable que le Souscripteur 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 d&g 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.**

#### 5.3.1 - 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.

#### 5.3.2 - ETAT DES LIEUX DE SORTIE

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

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, le Souscripteur devra aussitôt adresser au locataire, par lettre recommandée avec Accusé de réception, une mise en demeure d'avoir à assister à un état des lieux de sortie.

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

En cas de départ sans préavis du Locataire et si sa nouvelle adresse est inconnue, le Souscripteur 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.

## 5.4 - OBJET DE LA GARANTIE : 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 au Bulletin d'Adhésion.

Sous réserve des exclusions visées à l'Article 7 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 au Bulletin d'Adhésion, 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 6 - QUELLES SONT LES LIMITES DE VOTRE ASSURANCE ?

En tout état de cause, le montant maximum garanti par l'Assureur par sinistre et pour toutes les garanties est de 90 000 €.

### 6.1 - 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 Bulletin d'Adhésion.

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

L'indemnité de l'Assureur est limitée au plafond fixé au Bulletin d'Adhésion (frais et honoraires compris).

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 1 mois de loyer.

### 6.2 - PLAFOND DE GARANTIE DE LA RECONSTITUTION DE PRÉAVIS

La garantie est accordée dans la limite du plafond global loyers impayés de 90 000 euros et à concurrence du montant des loyers non perçus pendant la période entre la date à laquelle le départ ou de décès du locataire est connue du souscripteur et :

#### › En cas de décès du locataire

- A partir de la date de décès, sans que la durée de remboursement puisse excéder 3 mois. Cette durée de remboursement sera portée à 6 mois en cas de succession vacante.

#### › En cas de départ anticipé

- la date de conclusion d'un nouveau bail, sans que la durée de remboursement puisse excéder 2 mois ;

#### › En cas de départ furtif

- la reprise en possession des lieux par l'Assuré, constatée par huissier, sans que la durée de remboursement puisse excéder 3 mois.

### 6.3 - 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 au Bulletin d'Adhésion.

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 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.

## 6.4 - 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 au bulletin d'adhésion. 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 de règles de droit et ne pas être atteintes par la prescription.

## ARTICLE 7 - QU'EST CE QUI N'EST PAS GARANTI ?

### 7.1 - EXCLUSIONS GÉNÉRALES

Outre les exclusions précisées dans l'article 2-2, 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 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.

### 7.2 - EXCLUSIONS PROPRES À LA GARANTIE « LOYERS IMPAYÉS »

Sont exclus de la présente garantie :

- les impayés résultant d'un litige antérieur à la date d'effet du Bulletin d'Adhésion ;
- le non-paiement du dépôt de garantie par le locataire ;
- le non-paiement des loyers dont le montant mensuel excède le plafond prévu au Bulletin d'Adhésion ;
- 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 prises 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...) ;
- la régularisation des charges quittancées au-delà de 2 ans.

### 7.3 - EXCLUSIONS PROPRES À LA GARANTIE « RECONSTITUTION DU PRÉAVIS »

Sont exclus de la présente garantie :

- les biens qui ne sont pas libres de toute occupation d'ayants droits vivants dans le logement suite au décès ou de colocataires non inscrits au bail suite au départ furtif du locataire.

## 7.4 - 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 ;
- le défaut d'entretien de la part du propriétaire, 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 sauf notification spécifique sur le bail 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.

## 7.5 - 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 articles 7.2 et 7.3 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 8 - COMMENT PAYER VOS COTISATIONS ?

### 8.1 - CALCUL DES COTISATIONS

La cotisation annuelle est calculée suivant un pourcentage fixé aux Dispositions Particulières appliqué au montant du loyer, charges et taxes annuelles.

L'Assuré doit s'acquitter des cotisations conformément aux appels effectués par le Souscripteur.

### 8.2 - PAIEMENT DES COTISATIONS

La cotisation est payable annuellement au siège d'APRIL Immobilier par le Souscripteur.

Toutefois, moyennant mention aux Dispositions Particulières, son paiement peut être fractionné par période mensuelle ou trimestrielle. Ce fractionnement n'est qu'une facilité de paiement accordée par l'APRIL Immobilier.

Lorsqu'APRIL Immobilier a accepté le paiement fractionné de la cotisation, il est convenu que la cotisation de l'année entière d'assurance ou les fractions de cotisation non encore échues deviennent immédiatement exigibles en cas de Sinistre ou de non paiement d'une fraction de cotisation.

A défaut de paiement d'une cotisation ou d'une fraction de cotisation dans les dix (10) jours de son échéance, APRIL Immobilier 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 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 (10) 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, le Souscripteur 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.

### 8.3 - 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.

Le Souscripteur aura alors le droit de résilier le contrat par lettre recommandée adressée à APRIL Immobilier dans les trente (30) jours qui suivent celui où il aura eu connaissance de la majoration tarifaire.

La résiliation prendra effet un mois après la réception par APRIL Immobilier de la lettre recommandée.

Le Souscripteur 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 le Souscripteur.

## ARTICLE 9 - 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 prises 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 ou le Souscripteur 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 ou son mandataire le Souscripteur d'envoyer une déclaration de Sinistre complète à APRIL Immobilier, quelque soit la garantie, ce dernier pourra lui opposer une déchéance de garantie.**

**Si une convention ou une transaction intervient entre l'Assuré ou le Souscripteur et le locataire défaillant sans l'accord préalable d'APRIL Immobilier 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 via APRIL immobilier.**

### 9.1 - 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 20 jours qui suivent la date d'exigibilité du loyer prévu au Bail, l'Assuré ou le Souscripteur adresse au Locataire une relance écrite par lettre simple.



**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.**

### 9.3 - LA DÉCLARATION DE SINISTRE : RECONSTITUTION DE PRÉAVIS

La déclaration de Sinistre sera adressée à APRIL Immobilier sur papier libre ou sur imprimé d'APRIL Immobilier, ou par voie électronique à l'adresse bslib@april.com. L'Assuré ou le Souscripteur doit déclarer le sinistre à l'Assureur dans les 60 jours suivant la date du décès ou du départ du locataire selon les modalités prévues, et joindre à sa déclaration de sinistre les documents suivants :

- la copie du contrat de bail ;
- la déclaration de sinistre
- la copie du mandat de gestion
- le décompte détaillé des sommes dues par le locataire ;
- les justificatifs de décès ou la lettre de congé du locataire ;
- le courrier d'acceptation du préavis
- la copie de l'état des lieux de sortie contradictoire ou d'huissier de justice ou justificatif comportant la date de remise des clés ou PV de reprise des lieux par huissier ;
- la copie du nouveau contrat de bail ;
- les justificatifs de recherche d'un nouveau locataire

**Important ! La déchéance de la garantie est applicable si l'Assureur peut prouver que le non respect des obligations du Souscripteur, lui cause un préjudice. Le retard dans la déclaration tardive entraîne notamment l'altération de certaines des voies de recours.**

### 9.4 - L'INDEMNISATION DU SINISTRE : RECONSTITUTION DE PRÉAVIS

Les indemnités dues à l'Assuré sont versées à l'issu du délai de préavis reconstitué par l'Assureur au Souscripteur, sous déduction des éventuels acomptes versés directement par le locataire ou les héritiers.

### 9.5 - LA DÉCLARATION DE SINISTRE : DÉGRADATIONS LOCATIVES

Lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie, si l'Assuré ou le Souscripteur constate des Dégradations locatives d'un montant supérieur au dépôt de garantie il devra respecter la procédure suivante :

- dans les 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 8 jours qui suivent, l'Assuré ou le Souscripteur devra par lettre recommandée avec AR, 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 ou le Souscripteur. Une sommation sera également adressée dans les mêmes délais et conditions à la ou les cautions ;
- dans les 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, le Souscripteur devra transmettre à l'Assureur, dans un délai de 5 jours, le dossier Sinistre complet.

En cas de départ du locataire sans laisser d'adresse, l'Assuré ou le Souscripteur doit déclarer le Sinistre à April Immobilier dans les 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 9.5 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 ou le Souscripteur 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 détaillés poste par poste ;
- 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 ;
- le bulletin d'adhésion ;
- 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 8 jours qui suivent, à l'Assuré ou au Souscripteur, s'il a l'intention de missionner à ses frais un expert.

Passé le délai de 8 jours et si l'Assureur n'a pas notifié la désignation d'un expert, le Souscripteur pourra commencer les travaux.

Si l'Assureur ne peut faire contrôler et ou faire évaluer les dommages, il pourra opposer une déchéance de garantie à le Souscripteur.

**Important ! La déchéance de la garantie est applicable si l'Assureur peut prouver que le non respect des obligations de l'Assuré ou du Souscripteur, lui cause un préjudice notamment :**

- Le retard dans la déclaration tardive entraîne notamment l'altération de certaines des voies de recours.
- L'absence où la notification postérieure à 2 mois suivant le départ du locataire du sort réservé à son dépôt de garantie accompagnée des justificatifs (devis ...) entraîne l'altération des voies de recours par le non respect de la Loi.

## 9.6 - L'INDEMNISATION DU SINISTRE : 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 imputables au locataire mais 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, par l'intermédiaire du Souscripteur, 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 aux frais de l'Assureur, un expert. A réception du rapport, une copie de celui-ci est adressée à l'Assuré ou au Souscripteur qui intègre au compte définitif le montant des dégradations locatives imputables au locataire. L'indemnisation se fait alors sur la base du compte définitif, ainsi actualisé.

Dans tous les cas, APRIL immobilier se réserve le droit de missionner un expert aux frais de l'Assureur.

Les indemnités dues à l'Assuré sont versées par l'Assureur au Souscripteur, à réception des factures de réparation détaillées et conformes à la réglementation en vigueur 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.**

## 9.7 - 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 Bulletin d'Adhésion. La déclaration de Sinistre sera adressée à APRIL Immobilier sur papier libre ou sur imprimé APRIL Immobilier, ou par voie électronique à l'adresse bslib@april.com. La déclaration 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 ;

- le Bulletin d'Adhésion confirmant l'adhésion à la garantie ;
- tous documents ou informations nécessaires à l'instruction du dossier et permettant le 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.

## 9.8 - 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.

### Plafonds de prise en charge des honoraires d'avocat

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

Actes	Honoraires
Procédure expulsion référée, non production d'attestation d'assurance Tribunal d'Instance	Plafond 475 € HT
Procédure expulsion référée 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 10 - COMMENT RÉSILIER ?

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

### 10.1 - CAS DE RÉSILIATION

#### Par le Souscripteur, l'Assuré ou l'Assureur

- Chaque année, moyennant préavis de deux mois au moins avant la date d'échéance principale mentionnée dans les Conditions Particulières. Le délai de préavis court à partir de la date figurant sur le cachet de la poste (Art. L 113-2 du Code).
- En cas de survenance d'un des événements suivants : changement de domicile, changement de situation matrimoniale ou de régime matrimonial, changement de profession, retraite professionnelle ou cessation d'activité professionnelle, et pour le cas où la garantie des risques en relation directe avec la situation antérieure ne se trouvent pas dans la situation nouvelle.  
La résiliation du contrat ne peut intervenir que dans les trois mois suivant la date de l'événement (pour l'Assuré) ou à la date à laquelle le Souscripteur ou l'Assureur en a eu connaissance.  
La résiliation prend effet un mois après que l'autre partie au contrat en a reçu notification (Art. L113-16- du Code).

#### Par l'Assureur, l'héritier ou l'acquéreur

- En cas de décès de l'Assuré ou d'aliénation de la chose assurée.  
L'assureur peut résilier le contrat dans le délai de trois mois à partir du jour où l'attributaire définitif des biens assurés a demandé le transfert de la police à son nom.  
En cas d'aliénation de la chose assurée, celui qui aliène est libéré des primes à échoir, à partir du moment où il a informé l'assureur de l'aliénation par lettre recommandée.

#### Par l'Assureur

- En cas de non paiement des primes (Art. L 113-3 du Code).
- En cas d'aggravation du risque (Art. L 113-4 du Code).
- Après sinistre, le Souscripteur ayant alors le droit de résilier les autres contrats souscrits auprès de l'Assureur (Art. R 113-10 du Code).
- En cas d'omissions ou d'inexactitudes dans la déclaration du risque (Art. L 113-9 du Code).

#### Par le Souscripteur ou l'Assuré

- En cas de disparition de circonstances aggravantes mentionnées dans le contrat, si l'Assureur refuse de réduire la prime en conséquence (Art. L 113-4 du Code).
- En cas de résiliation par l'Assureur d'un autre contrat de l'Assuré après sinistre.  
La demande devra intervenir dans le mois suivant la notification de résiliation du contrat sinistré.  
La résiliation pendra effet un mois après l'envoi de la demande.

#### Par le liquidateur ou l'administrateur judiciaire

- En cas de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire du Souscripteur.

#### De plein droit

- En cas de retrait de l'agrément de l'Assureur (Art. L 326-12 du Code).
- En cas de destruction ou disparition du bien désigné aux Conditions Particulières (Art. L 121-9 du Code).
- En cas de réquisition de l'appartement dans les cas et conditions prévues par le législateur.

### 10.2 - MODALITÉS DE LA RÉSILIATION

Lorsque le Souscripteur ou l'Assuré a la faculté de résilier le contrat, il peut le faire, soit par lettre recommandée, soit par une déclaration faite contre récépissé au Siège Social de APRIL Immobilier, soit par acte extrajudiciaire.

En ce qui concerne l'Assureur, les avis de résiliation sont adressés par lettre recommandée au dernier domicile connu de l'Assuré ou du Souscripteur.

## 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 des adhérents 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 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 90 avenue Félix Faure CS 13345 69439 LYON CEDEX 03, selon le modèle ci dessous, avec la mention de vos nom, prénom et adresse :

**« Je déclare renoncer à l'adhésion au contrat groupe n° XXXXX dont le bulletin d'adhésion a été signé le ..... »**  
La cotisation versée sera remboursée au Souscripteur dans les 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 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 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 Europe Insurance lui adressera ses coordonnées sur simple demande.

### 12.4 - PRESCRIPTION

Toute action dérivant de la présente adhésion 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 fausse 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 de nos engagements, mais si toutefois vous souhaitez formuler une réclamation relative aux services fournis par notre société, 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](mailto:reclamations@april-immobilier.fr)  
Tel. : 04374646001

Nous ferons le maximum pour vous apporter une réponse dans un délai maximal de 48 heures ouvrées et nous engageons à vous tenir informé du déroulement du traitement de votre réclamation dans ce même délai si pour des raisons indépendantes de notre 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](http://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](http://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.