



Conditions Générales valant notice d'information

GLICADB 112014

Administrateurs de biens

Sommaire

Chapitre I - Dispositions contractuelles	6
1. Territorialité	6
2. Objet du Contrat collectif	6
2.1. Les logements garantis	7
2.2. Les Locataires éligibles	7
3. Exclusions communes à tous les risques	10
4. Obligations du Souscripteur	11
4.1. La mise en garantie	11
4.2. Composition du Dossier Locataire	12
4.3. Déclaration du Souscripteur	15
Chapitre II – Les garanties	16
1. La garantie des Loyers impayés et de contentieux	16
1.1. Objet de la garantie	16
1.2. Plafond de la garantie	17
1.3. Durée de la garantie	17
1.4. Franchise	17
1.5. Délai de carence	18
1.6. Procédure à suivre en cas de Sinistre	18
1.7. Composition et déclaration du Sinistre	18
1.8. Obligations de l'Assureur	19
1.9. Obligations de l'Assuré ou du Souscripteur	19
2. La garantie des Dégradations immobilières	20
2.1. Objet de la garantie	20
2.2. Durée et plafond de la garantie	20
2.3. Franchise	20
2.4. Carence	20
2.5. Procédure à suivre en cas de Sinistre	21
2.6. Calcul des indemnités	22
2.7. Obligations de l'Assureur	22
2.8. Exclusions	22
Chapitre III – Cherloc	23
1. Définitions	23
2. Objet	23
3. Description des services	24
4. Validité du certificat	25
5. Obligations du prestataire Cherloc	25
6. Obligations du demandeur	26
7. Force majeure	27
8. Sanction des manquements contractuels	27
Chapitre IV – La vie du contrat	27
1. Prise d'effet et durée	27
2. La déclaration du risque	28
3. Cotisation	29
4. Résiliation du Contrat collectif	29
5. Résiliation de l'Adhésion	29
6. Subrogation	31
7. Informatique et libertés	31
8. Réclamations	31
9. Autorité chargées du contrôle de l'Assureur	32
10. Prescription	32

Définitions

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

Assuré : Personne physique ou morale adhérente à un Contrat collectif. L'Assuré est l'Adhérent au Contrat collectif.

Assureur ou Fidelidade : FIDELIDADE - COMPANHIA DE SEGUROS S.A., Succursale de France, dont le siège pour la France est situé au 29 Boulevard des Italiens 75002 Paris, enregistrée sous le numéro B 413 175 191 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris.

Bordereau : Document envoyé par l'Assureur au Souscripteur reprenant l'ensemble des lots en cours de garantie pour une période donnée. Le Bordereau mentionnera notamment:

- l'identité du propriétaire
- l'identité du locataire
- l'Identification du lot
- le loyer charges comprises
- la Cotisation de chaque lot et le total pour la période donnée

Caution solidaire : Personne(s) qui s'engage, pour garantir l'exécution d'une obligation, dans le cas où le Locataire, titulaire du bail, n'y satisferait pas. Le recours à une Caution solidaire est strictement incompatible avec l'adhésion au Contrat collectif, sauf lorsque tous les titulaires du bail sont étudiants ou apprenti. Une Caution solidaire ne peut excéder deux personnes pour chacun des locataires signataires et titulaires du bail.

Certificat d'adhésion : Document remis par le Souscripteur à l'Assuré attestant l'Adhésion au Contrat collectif.

Compte locataire : Relevés bancaires de l'Assuré ou relevé de compte produit par le Souscripteur reprenant l'ensemble des règlements et des dettes du Locataire à un instant donné.

Contrat collectif : Le Contrat Collectif est souscrit auprès de l'Assureur par le mandataire tel que désigné au Bulletin d'Adhésion et ce au profit de l'Adhérent. Le mandataire est désigné sous le terme « Le Souscripteur. ». Le Souscripteur est réputé bénéficiaire d'un Mandat. Il est souscrit par le mandataire. Le Contrat collectif est régi par le Code des Assurances ainsi que par les Conditions Générales valant notice d'information, les Conventions Spéciales et le Certificat d'adhésion.

Courtier/Agent d'assurance : Société dûment enregistrée à l'ORIAS qui commercialise ou gère le présent contrat.

Cotisation : Somme versée par l'Assuré ou par le Souscripteur en contrepartie des garanties.

COM : Collectivité d'Outre-Mer.

Date de constitution du Sinistre : Date à partir de laquelle la Dette Locative est supérieure à un mois de Loyer charges et taxes comprises. Pour un logement donné, si la Dette locative redevient inférieure à un mois de Loyers, charges et taxes comprises, la Date de constitution du Sinistre est décalée jusqu'à ce que la Dette locative soit à nouveau supérieure à un mois de Loyer charges et taxes locatives comprises.

Date de prise d'effet des garanties : Date de mise en garantie sur l'Espace de gestion d'un lot dont le Locataire (ou la Caution solidaire dans le cadre d'un Locataire étudiant ou apprenti) est éligible au présent Contrat collectif. La date d'adhésion correspond à la Date de prise d'effet des garanties.

Déchéance : La perte pour l'Assuré de ses droits aux présentes garanties.

Dégradation immobilière : Dommages imputables aux Locataires et causés par ces derniers rendant nécessaire des travaux de remise en état. Sont exclus de la garantie les dommages mobiliers et les dommages liés à l'usure normale, à la vétusté, et au défaut d'entretien causés aux biens immobiliers et aux embellissements. Ne rentrent jamais dans le cadre de la garantie les travaux d'entretien et de réfection périodique du logement et les travaux à caractère purement esthétique (embellissements).

Ne sont pas non plus couverts les dommages causés aux aménagements extérieurs, aux espaces verts, arbres, plantations, éléments de clôture et de fermeture de terrains privés, piscine, saunas, jacuzzis, barbecue, abris de jardin, vérandas, équipements électriques extérieurs et à la façade du Lot immobilier garanti.

Délai de carence : Durée pendant laquelle la garantie ne peut être mise en jeu. En cas d'incident de paiement du Loyer charges et taxes comprises pendant le Délai de carence, l'Assureur prononce une Déchéance de garantie.

Dépôt de garantie : Somme prévue au bail et versée à la date de signature du bail pour garantir l'exécution des obligations du Locataire.

Dette locative : Somme des Loyers, charges et taxes comprises due par un Locataire à une date donnée.

Dossier Locataire : Ensemble des pièces constitutives du dossier justifiant de l'éligibilité du Locataire au présent Contrat collectif.

DROM : Départements et Régions d'outre-mer

Espace de gestion : Extranet à partir duquel l'ensemble des Adhésions sont enregistrées et communiqués à l'Assureur.

Franchise : La somme conservée à la charge de l'Assuré en cas de Sinistre.

Incident de paiement : Retard de règlement de plus d'un mois de tout ou partie du Loyer ou des charges par rapport aux délais prévus au bail. En l'absence de délai prévu au bail, les Loyers et provisions pour charge sont dus à terme à échoir le 1er de chaque mois. Afin de ne pas constituer un Incident de paiement, les régularisations des charges et les indexations de Loyers intervenant en cours du bail doivent avoir été régularisées au plus tard au dernier jour du mois qui suit leur quittance.

Litige : tous désaccords entre le bailleur et son Locataire matérialisés à minima par un premier écrit (email, courrier, sms, ...).

Locataire : L'ensemble des personnes signataires et titulaires d'un même bail.

Locataire éligible : Le(s) Locataire(s) signataire(s) d'un bail ou pour le(s) Locataire(s) étudiant(s) ou apprenti leur Caution solidaire remplissant toutes les conditions définies à l'article 2.2 du chapitre I des dispositions contractuelles.

Locataire en place : L'ensemble des titulaires d'un même bail ayant pris effet depuis plus de 6 mois à la date d'Adhésion au présent Contrat collectif.

Locataire entrant : L'ensemble des titulaires d'un même bail ayant pris effet depuis moins de 15 jours à la date d'Adhésion au présent Contrat collectif.

Lot(s) immobilier(s) garanti(s) : Appartements individuels, maisons individuelles, emplacements de parkings et garages annexes qui font l'objet de baux d'habitation (Résidence principale ou mixte : résidence principale/professionnelle). Ils sont identifiés et présents dans les Bordereaux de lots garantis dont la Cotisation d'assurance a été encaissée par l'Assureur. Le logement doit être situé en France Métropolitaine et doit avoir un Loyer mensuel charges comprises inférieur à 3 500 Euros TTC (trois mille cinq cents euros) lors de la mise en garantie.

Loyer : Montant dû par le Locataire au titre de la location des locaux comprenant outre le Loyer principal, les charges et taxes récupérables sur le Locataire. Sont également comprises les indemnités d'occupation en cas de résiliation de bail.

Mandat : Document par lequel le propriétaire bailleur (le mandant) donne à un professionnel de l'immobilier (le Souscripteur ou le Mandataire), le pouvoir de gérer son Lot immobilier et notamment celui d'adhérer à un Contrat collectif.

Portefeuille : Lots immobiliers pour lesquels le Souscripteur détient un Mandat de gestion donné par un propriétaire bailleur et qui autorise la souscription d'assurances loyers impayés.

Premier terme impayé : Il s'agit du lendemain de la date d'exigibilité du Loyer prévue au bail.

Régularisation : On parle de Régularisation lorsque la Dette locative d'un Lot immobilier garanti repasse sous les un mois de Loyers, charges et taxes comprises.

Revenus nets réguliers et permanents : Ils sont calculés sur la base du cumul des revenus nets mensuels réguliers et permanents disponibles à l'ensemble des Locataires signataires du bail.

Par réguliers et permanents, on entend :

- Dans le cadre d'un Locataire salarié : le salaire net à payer déduction faite des revenus non prévus au contrat de travail tels que heures supplémentaires, commissions, primes, indemnités ou remboursements de frais professionnels et de transport, frais de paniers et vestimentaires,
- Dans le cadre d'un locataire non salarié : la moyenne des revenus nets imposables sur les 2 derniers avis d'imposition,
- Dans le cadre d'un Locataire retraité : la moyenne des revenus nets figurant dans la rubrique « Détail des revenus » sur les 2 derniers avis d'imposition ou la moyenne des revenus nets figurant sur le dernier relevé d'information de chaque caisse de retraite.

Par exception, dans le cadre d'un Locataire étudiant ou apprenti c'est le Taux d'effort et la Situation professionnelle ou financière de la Caution solidaire signataire du bail qui seront appréciés pour mesurer l'éligibilité au Contrat.

Sont notamment éligibles les allocations et pensions suivantes :

- AF : Allocations familiales,
- AAH : Allocations aux adultes handicapés,
- AL/APL/ALF : Aides au logement,
- Pensions alimentaires,
- Pensions de veuvage,
- Pensions d'invalidité.

Les revenus ne peuvent être pris en compte que s'ils sont imposés et versés en France (DROM-COM compris).

Sinistre : Evènement susceptible de mettre en jeu les garanties qui survient entre la date de prise d'effet de l'Adhésion au présent Contrat collectif et la date d'effet de résiliation de l'Adhésion au Contrat collectif.

Pour la garantie Dégradation immobilières : dégradations imputables au Locataire et causées durant sa période d'occupation. Ces dégradations doivent être constatées par comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou à défaut par constat d'huissier de justice.

Situation professionnelle ou financière stable : Par Situation professionnelle ou financière stable, on entend :

- Un Locataire agent de la fonction publique ayant fait l'objet d'une titularisation depuis plus de 3 mois ou étant sous contrat depuis plus de 3 ans à la date de signature du bail.
- Un Locataire salarié du secteur privé ou agricole, étant titulaire d'un Contrat de travail à durée indéterminée ou d'un contrat de travail à durée déterminée d'une durée supérieure à 12 mois à compter de la date de signature du bail et justifiant de plus de 3 mois d'ancienneté auprès du même employeur, et n'étant ni en période d'essai, ni en période de préavis ou de licenciement.
- Un Locataire exerçant une même profession indépendante ou commerciale depuis plus de deux exercices fiscaux à la date de signature du bail.
- Un Locataire disposant d'une pension de retraite.

Souscripteur : Signataire d'un Contrat collectif qui s'est vu confier un Mandat par l'Assuré lui donnant faculté d'adhérer pour son compte aux garanties du présent contrat.

Taux d'effort : Rapport entre le Loyer mensuel, provisions pour charges et taxes locatives comprises et les Revenus nets réguliers et permanents tels que définis par les présentes conditions générales valant notice d'information.

Vétusté : La dépréciation de la valeur d'un bien ou d'une partie d'un bien, causée par l'usage ou le vieillissement.

Chapitre I - Dispositions contractuelles

Le présent Contrat est régi par le Code des Assurances, les présentes Conditions Générales valant notice d'information et leurs annexes, par les Conditions particulières du Souscripteur ainsi que par le Certificat d'adhésion, le tout faisant partie intégrante du Contrat.

Les Conditions Générales valant notice d'information définissent toutes les garanties proposées et décrivent leur étendue, leur montant et leur application. Elles précisent également le fonctionnement du contrat et les obligations réciproques des parties durant la vie du présent contrat.

Les Certificats d'adhésion individualisent les garanties du contrat en fonction du Souscripteur d'après les informations fournies au moment de l'Adhésion ou des modifications apportées au cours du contrat. Elles récapitulent notamment les garanties souscrites.

Toutefois, les dispositions des Articles L191-7 et L192-3 du Code des Assurances ne sont pas applicables pour les risques situés dans les départements du Bas Rhin, du Haut Rhin et de la Moselle.

Vous retrouverez l'ensemble des coordonnées de vos interlocuteurs (Courtier, gestionnaire de Sinistre et Assureur) dans vos conditions particulières et dans la notice d'accompagnement.

Société gestionnaire des Contrats collectifs : votre Courtier
Coordonnées sur les Certificats d'adhésion et vos Conditions particulières
Société gestionnaire des Sinistres :
La société dont les coordonnées figurent sur le certificat d'Adhésion.
Assureur : Fidelidade - Companhia de Seguros S.A., Succursale France
29 Bd des Italiens, 75002 PARIS
Paris B 413 175 191

Le Souscripteur est tenu de remettre aux Assurés les Conditions Générales valant notice d'information et le Certificat d'adhésion établis par l'Assureur qui définissent les garanties et leurs modalités d'entrée en vigueur ainsi que les formalités à accomplir en cas de Sinistre.

AUCUNE MENTION AJOUTEE ET PORTANT RENVOI, SURCHARGE OU DEROGATION AUX CLAUSES IMPRIMEES OU DACTYLOGRAPHIEES N'EST OPPOSABLE AUX PARTIES SI ELLE N'A PAS ETE VALIDEE PAR LES PARTIES.

LES MEMES DISPOSITIONS SONT VALABLES POUR TOUT AVENANT AU CONTRAT.

Un lexique est à votre disposition dans les présentes Conditions Générales afin de faciliter la lecture et la compréhension de vos garanties.

La loi applicable au Contrat est la loi française et la langue utilisée pendant la durée du Contrat le français.

Fidelidade - Companhia de Seguros S.A. est tenue, sous peine de sanction pénale, à un devoir de vigilance, en application des articles L.561-2 et suivants du Code monétaire et financier relatifs aux obligations qui incombent notamment aux entreprises d'assurance en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

1. Territorialité

Les présentes garanties s'exercent uniquement sur des lots situés en France Métropolitaine (hors DROM-COM). S'agissant des actions en demande et en défense consécutives à un litige, les présentes garanties s'appliquent également aux DROM COM.

2. Objet du Contrat collectif

L'objet du Contrat est de garantir l'Assuré contre les risques définis ci-dessous ainsi que les conséquences qui s'y rattachent, sous réserve des plafonds de garanties :

- Loyers impayés : tous Loyers, charges et taxes comprises, non réglés par le Locataire après la date d'exigibilité mentionnée au bail constituant un Sinistre
- Dégradations immobilières : toutes Dégradations immobilières aux biens immeubles tels que définis aux articles 516 et suivants du Code Civil imputables aux Locataires et causées durant sa période d'occupation, devant être constatées par comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement, ou à défaut par constat d'Huissier de Justice,
- Frais de contentieux : frais engagés pour recouvrer le montant des Loyers impayés ou des Dégradations immobilières.

2.1. Les logements garantis

La garantie s'applique exclusivement aux logements et leurs annexes, loués nus ou meublés avec un bail conforme à la législation en vigueur, qui remplissent cumulativement les conditions suivantes :

- logements situés en France métropolitaine,
- logements constituant la résidence principale ou mixte (résidence principale /professionnelle) des Locataires signataires du bail,
- logements dont le Loyer mensuel, provisions pour charges et taxes locatives comprises est inférieur ou égal à 3500 Euros TTC (trois mille cinq cents euros) à la date d'Adhésion au Contrat collectif.

Le Contrat collectif peut également s'appliquer aux garages (le garage peut soit figurer au bail principal soit avoir fait l'objet d'un bail annexe à la même date et au nom du même Locataire) et places de stationnement rattachés à un bail d'habitation et aux lots d'habitation dits meublés, avec pour ces derniers un bail de douze mois minimum conforme à la législation en vigueur (sauf pour les étudiants pour lesquels la durée du bail peut être ramenée à neuf mois). Si de nouvelles dispositions législatives, en cours de bail, imposaient la modification du Contrat de location, les garanties ne seraient maintenues que si le contrat était rendu conforme à la loi.

En vertu de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs, « le Cautionnement ne peut pas être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du Locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti ».

Un propriétaire ne peut adhérer au Contrat collectif si le bail contient une Caution solidaire quelle qu'en soit la forme, excepté lorsque tous les titulaires du bail sont étudiants ou apprenti. En cas d'Adhésion au Contrat collectif pour un bail contenant une Caution solidaire (notamment pour les Locataires en place), le Souscripteur ou l'Assuré devra renoncer expressément auprès de l'Assureur au moment de la déclaration du Sinistre à faire jouer la Caution solidaire, sauf lorsque tous les titulaires du bail sont étudiants ou apprenti.

2.2. Les Locataires éligibles

L'éligibilité au Contrat collectif des Locataires entrants se détermine selon le Taux d'effort et la Situation professionnelle ou financière de l'ensemble des titulaires du bail, à la date de signature du bail ou celle de leur Caution solidaire lorsqu'il s'agit d'étudiants ou d'apprentis.

L'éligibilité au Contrat collectif des Locataires en place se détermine selon l'absence d'Incident de paiement sur les 6 mois précédant l'Adhésion au Contrat collectif.

Un Dossier Locataire devra être constitué à l'adhésion au Contrat collectif. Ce dossier complet devra être fourni lors d'une déclaration de sinistre, sous peine de Déchéance de garanties.

La constitution et l'exhaustivité du Dossier Locataire, relève des obligations de l'Assuré ou du Souscripteur du Contrat collectif dans le cadre de son Mandat, en conformité avec la liste fournie par l'Assureur, ci-dessous.

2.2.1. Locataires entrants

La mise en garantie des Locataires entrants devra être fondée sur leur éligibilité ou celle de leur Caution solidaire, au moment de la signature du bail. Sont considérés comme Locataires entrants

l'ensemble des titulaires d'un même bail, ayant pris effet depuis moins de 15 jours à la date d'adhésion au Contrat collectif.

Les Locataires ne justifiant pas de Revenus nets réguliers et permanents émanant d'une Situation professionnelle ou financière stable et d'un Taux d'effort inférieur ou égal à 37% ne sont pas éligibles au Contrat collectif. Ces deux conditions d'éligibilité sont cumulatives.

Par Situation professionnelle ou financière stable, on entend :

- Un Locataire agent de la fonction publique ayant fait l'objet d'une titularisation depuis plus de 3 mois ou étant sous contrat depuis plus de 3 ans à la date de signature du bail,
- Un Locataire salarié du secteur privé ou agricole, étant titulaire d'un Contrat de travail à durée indéterminée ou d'un contrat de travail d'une durée supérieure à 12 mois à compter de la date de signature du bail et justifiant de plus de 3 mois d'ancienneté auprès du même employeur, et n'étant ni en période d'essai, ni en période de préavis de licenciement ou de démission,
- Un Locataire exerçant une même profession indépendante ou commerciale depuis plus de deux exercices fiscaux à la date de signature du bail,
- Un Locataire disposant d'une pension de retraite.

Par réguliers et permanents, on entend :

- Dans le cadre d'un Locataire salarié : le salaire net à payer déduction faite des revenus non prévus au contrat de travail tels que heures supplémentaires, commissions, primes, indemnités ou remboursements de frais professionnels et de transport, frais de paniers et vestimentaires,
- Dans le cadre d'un Locataire non salarié : la moyenne des revenus nets imposables sur les 2 derniers avis d'imposition,
- Dans le cadre d'un Locataire retraité : la moyenne des revenus nets figurant dans la rubrique « Détail des revenus » sur les 2 derniers avis d'imposition ou la moyenne des revenus nets figurant sur le dernier relevé d'information de chaque caisse de retraite.

Par exception, dans le cadre d'un Locataire étudiant ou apprenti c'est le Taux d'effort et la Situation professionnelle ou financière de la Caution solidaire signataire du bail qui seront appréciés pour mesurer l'éligibilité au Contrat.

Sont notamment éligibles les allocations et pensions suivantes :

- AF : Allocations familiales,
- AAH : Allocations aux adultes handicapés,
- AL/APL/ALF : Aides au logement,
- Pensions alimentaires,
- Pensions de veuvage,
- Pensions d'invalidité.

Les revenus ne peuvent être pris en compte qui s'ils sont imposés et versés en France (DROM-COM compris). Les Revenus nets réguliers et permanents des Locataires, signataires du bail, peuvent être cumulés entre eux pour atteindre le Taux d'effort requis. Lorsqu'il existe plusieurs Cautions solidaires, les Revenus nets réguliers et permanents des cautions solidaires, signataires du bail, peuvent être cumulés entre eux pour atteindre le Taux d'effort requis.

Sont expressément exclus du calcul du Taux d'effort les revenus issus des situations suivantes : -

- CDI en période d'essai ou en période de préavis ou en période de licenciement,
- CDD d'une durée inférieure à 12 mois à compter de la date de signature du bail,
- Intérimaires,
- Intermittents du spectacle ou assimilés, sans emploi,
- Saisie sur salaire au cours des 3 derniers mois précédant la date d'effet du bail.

2.2.2.Locataires en place depuis plus de 6 mois

Le Souscripteur ou l'Assuré devra être en mesure de démontrer à la date d'adhésion, de manière cumulative que :

- Le Locataire a réglé tous les Loyers, provisions pour charges et/ou taxes locatives sans Incident de paiement au cours des 6 mois qui précèdent le mois de l'Adhésion au Contrat collectif,
- Le Locataire est à jour du paiement des Loyers, charges et/ou taxes locatives à la date d'adhésion au Contrat collectif,

- Il n'est survenu aucun litige de quelque nature que ce soit entre le Locataire et le Souscripteur ou l'Assuré au cours des 6 mois qui précèdent le mois de l'Adhésion au Contrat collectif.

L'Assureur se réserve la possibilité de pré-valider les Dossiers Locataire des Locataires en place depuis plus de 6 mois avant leurs mises en garantie.

2.2.3. Locataires en place depuis plus de 15 jours et moins de 6 mois

Ces Locataires ne sont pas éligibles au Contrat collectif.

2.2.4. Cas de la mise en garantie d'un Portefeuille d'un Souscripteur

Par dérogation au précédent alinéa 2.2.3, dans le cas de mise en garantie d'un Portefeuille, le Souscripteur pourra assurer l'ensemble des lots éligibles sans considération de la date d'effet des baux, y compris ceux dont la date est antérieure de moins de 6 mois et postérieure de plus de 15 jours à l'Adhésion au Contrat collectif.

Conditions d'éligibilité : à la date d'Adhésion, les Locataires devront cumulativement être à jour de leurs Loyers et provisions pour charges et n'avoir eu aucun Incident de paiement au cours des 6 derniers mois. **Pour les locataires en place depuis moins de 6 mois à la date d'Adhésion, le Souscripteur ou l'Assuré devra justifier que le Locataire n'a eu aucun Incident de paiement depuis la date d'effet du bail. A défaut, l'Assureur pourra prononcer une Déchéance de garantie à tous moments et notamment en cas de déclaration de Sinistre.** Par dérogation dans le cadre de la mise en garantie d'un Portefeuille, chaque fin de mois et à la date d'Adhésion, les Comptes locataire débiteurs de moins de 150€ (cent cinquante euros) ne seront pas considérés comme étant en Incident de paiement.

Par dérogation à l'article 4.2.2 du chapitre I, dans le cas de mise en garantie d'un Portefeuille, les locataires en place dont le règlement des loyers est réalisé en espèce ou numéraire ne sont pas exclus de la garantie **à condition qu'ils soient régulièrement versés sur le compte bancaire de l'Assuré ou du Souscripteur.**

Au titre des justificatifs à fournir en cas de déclaration de Sinistre, le Souscripteur ou l'Assuré devra justifier de l'éligibilité des Locataires en fournissant l'ensemble des pièces prévues pour les Locataires en place.

Sont exclus du présent article tous les lots ayant préalablement été assurés par le biais du dispositif GRL hormis les lots non compensables au titre du décret N°2009 – 1621 du 23 décembre 2009.

2.2.4.1. Portefeuille préalablement non assuré en Loyers impayés auprès d'une autre compagnie

Si le Portefeuille concerné n'était pas assuré auprès d'une autre compagnie d'assurance contre les Loyers impayés au cours des 3 mois qui précèdent la mise en garantie au Contrat collectif, une période de carence de 3 mois sera appliquée. **Cette période de carence débutera le premier jour du mois suivant la mise en garantie du lot.**

Par dérogation au présent article, aucun délai de carence ne sera appliqué si le Souscripteur ou l'Assuré est en mesure de justifier de l'éligibilité des Locataires comme « Locataires entrants » en fournissant l'ensemble des pièces prévues pour les Locataires entrants. Pour pouvoir bénéficier de cette absence de carence les Locataires devront notamment justifier à la date de signature du bail d'un Taux d'effort inférieur ou égal à 37% et d'une Situation professionnelle ou financière stable.

2.2.4.2. Portefeuille préalablement assuré en Loyers impayés auprès d'une autre compagnie

Si le Portefeuille était préalablement assuré contre les Loyers impayés auprès d'une autre compagnie d'assurance au cours des 3 mois qui précèdent l'adhésion au Contrat collectif, aucune période de carence ne sera appliquée.

3. Exclusions communes à tous les risques

Sont exclus les logements suivants :

- Logements faisant l'objet d'une sous-location avec ou sans l'accord du propriétaire,
- Logements faisant l'objet d'un bail commercial, rural ou professionnel,
- Logements faisant l'objet d'un bail verbal, précaire ou saisonnier,
- Résidences secondaires,
- Résidences d'étudiants et résidences comprenant des services annexes,
- Logements dont les baux sont soumis à la loi de 1948,
- Logements dont les baux portent sur des locaux de type HLM,
- Logements accordés à des personnes morales pour y loger des personnes physiques dans le cadre de leur activité sociale,
- logements de fonction (hormis les logements dont les signataires du bail sont des institutions publiques ou collectivités locales ou territoriales),
- Logements déclarés insalubres ou en état de péril selon le Code de la Construction et de l'Habitation,
- Logements ne présentant pas les normes d'habitabilité fixées par la législation en vigueur, et notamment par l'article 1719 du Code civil, et par la loi du 6 juillet 1989 complétée et modifiée,
- Logements pour lesquels le Locataire serait le conjoint (marié ou pacsé), le concubin, un ascendant, un descendant ou un collatéral de l'Assuré,
- Logements loués au personnel d'ambassades, de consulats et aux diplomates en général.

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

- Les dommages causés ou provoqués par la faute intentionnelle ou dolosive de toute personne Assurée ou avec sa complicité,
- Si l'Assuré et/ou le Souscripteur est une personne morale, les dommages intentionnellement causés ou provoqués par les mandataires sociaux ou le personnel de direction de la personne morale Assurée,
- Les dommages causés par les événements suivants : guerre étrangère, guerre civile, révolution, mutinerie militaire, éruption de volcan, tremblement de terre, inondation, raz de marée, effondrement, glissement et affaissement de terrain, avalanche, ou autre cataclysme et catastrophes naturelles,
- Les dommages causés en temps de guerre par des engins de guerre ou après la date légale de cessation des hostilités par les engins de guerre dont la détention est interdite et dont l'Assuré ou les personnes dont il est civilement responsable seraient sciemment possesseurs ou détenteurs, ainsi que ceux qui seraient causés par la manipulation volontaire d'engins de guerre par les personnes Assurées,
- Les dommages d'origine nucléaire ou causés par toute source de rayonnements ionisants,
- Les dommages causés par l'amiante,
- Les dommages causés par des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome,

- Les dommages occasionnés par saisie, embargo, confiscation, capture, destruction ordonnés par tout gouvernement ou autorité publique,
- Les dommages résultant de la détention ou de l'utilisation d'armes à feu ou d'explosifs,
- Les conséquences d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât des eaux, d'un vol ou de tout dommage portant atteinte à la solidité de l'immeuble,
- Les conséquences de dommages d'actions concertées ou non, de terrorisme, d'attentat, de sabotage ou de vandalisme,
- Les litiges trouvant leur origine dans une catastrophe naturelle ayant fait l'objet d'un arrêté ministériel ou préfectoral, une guerre civile ou étrangère, une émeute, un mouvement populaire, une manifestation, une rixe, un attentat, un acte de vandalisme, de sabotage ou de terrorisme,
- Les litiges en rapport avec une violation intentionnelle des obligations légales ou incontestables, une faute, un acte frauduleux ou dolosif que l'Assuré a commis volontairement contre les biens et les personnes en pleine conscience de leurs conséquences dommageables et nuisibles,
- Les litiges garantis par une assurance dommages ou responsabilité civile et ceux relevant du défaut de souscription par l'Assuré d'une assurance obligatoire,
- Les litiges et les dommages dont le fait générateur est antérieur à la prise d'effet de l'Adhésion au Contrat collectif.

En cas de bail mixte, la garantie s'applique exclusivement à la partie destinée à la résidence principale.

4. Obligations du Souscripteur

4.1. La mise en garantie

L'Assuré ou le Souscripteur devra obligatoirement lors de l'entrée dans les lieux, établir un bail comportant une clause résolutoire de plein droit portant sur le non-respect des obligations du Locataire et notamment du non-paiement de ses Loyers charges et taxes comprises, écrite en conformité avec la loi en vigueur à la date de signature du bail et dresser un état des lieux d'entrée contradictoire.

De même, il devra faire parapher et signer le bail et ses annexes, par le Locataire, le bailleur ou son représentant et le cas échéant la Caution solidaire.

Les actes de Caution solidaire devront respecter le formalisme imposé par les articles 22.1 et 24 de la loi du 6 juillet 1989.

Avant d'adhérer au Contrat collectif l'Assuré ou le Souscripteur doit contrôler que le montant mensuel du Loyer, provisions pour charges et taxes comprises, ne dépasse pas 37 % (trente-sept pour cent) des Revenus nets réguliers et permanents du Locataire entrant. A cette fin l'Assuré ou le Souscripteur doit, de manière obligatoire, obtenir du Locataire la totalité des pièces justificatives composant son Dossier locataire suivant la liste ci-dessous.

Le Souscripteur dispose d'un délai de 15 jours à compter de la date d'effet du bail pour mettre en garantie les lots des Locataires entrants.

La garantie porte sur une location donnée et un Locataire. En cas de changement de Locataire, une nouvelle demande de garantie devra être formulée par l'Assuré ou par le Souscripteur auprès de l'Assureur dans le délai imparti. En cas de pluralité de Locataires signataires d'un même bail, le départ d'un des Locataires accepté par le Souscripteur ou l'Assuré entraînera la résiliation de plein droit de l'adhésion.

En cas de pluralité de Locataires signataires d'un même bail, le bail devra obligatoirement contenir une clause de solidarité entre les colocataires. En l'absence de cette clause l'Assureur pourra prononcer une Déchéance de garantie.

4.2. Composition du Dossier Locataire

La constitution et la conservation du Dossier Locataire décrit ci-dessous sont de la responsabilité de l'Assuré ou du Souscripteur. Ces pièces doivent obligatoirement être fournies au moment de la déclaration d'un Sinistre ou à première demande de l'Assureur. **En l'absence d'une ou de plusieurs pièces justifiant de l'éligibilité du Locataire, l'Assureur pourra prononcer une Déchéance de garantie.**

4.2.1. Locataires entrants

Tous les Locataires signataires du bail doivent fournir les justificatifs exigés ci-dessous. L'ensemble des justificatifs doivent être ceux précédant immédiatement la date de signature du bail.

Pour rappel, sont éligibles au présent Contrat collectif les Locataires entrant dont le Taux d'effort ne dépasse pas 37% à la date de signature du bail. Les Locataires dont le Taux d'effort est supérieur à 37% ou ceux dont le Taux d'effort ne peut pas être déterminé par les justificatifs fournis par le Locataire ne sont pas éligibles au Contrat collectif.

Sont expressément exclus du calcul du Taux d'effort les revenus issus des situations suivantes :

- CDI en période d'essai ou en période de préavis ou en période de licenciement,
- CDD d'une durée inférieure à 12 mois à compter de la date de signature du bail,
- Intérimaires,
- Intermittents du spectacle ou assimilés, sans emploi,
- Saisie sur salaire au cours des 3 derniers mois précédant la date d'effet du bail.

Pour rappel sont éligibles au calcul du Taux d'effort du Locataire :

- Dans le cadre d'un Locataire salarié : le salaire net à payer déduction faite des revenus non prévus au contrat de travail tels que heures supplémentaires, commissions, primes, indemnités ou remboursements de frais professionnels et de transport, frais de paniers et vestimentaires,
- Dans le cadre d'un Locataire non salarié : la moyenne des revenus nets imposables sur les 2 derniers avis d'imposition,
- Dans le cadre d'un Locataire retraité : la moyenne des revenus nets figurant dans la rubrique « Détail des revenus » sur les 2 derniers avis d'imposition ou la moyenne des revenus nets figurant sur le dernier relevé d'information de chaque caisse de retraite.

Par exception, dans le cadre d'un Locataire étudiant ou apprenti c'est le Taux d'effort et la Situation professionnelle ou financière de la Caution solidaire signataire du bail qui seront appréciés pour mesurer l'éligibilité au Contrat.

Sont également éligibles au calcul du Taux d'effort les allocations et pensions suivantes :

- AF : Allocations familiales,
- AAH : Allocations aux adultes handicapés,
- AL/APL/ALF : Aides au logement,
- Pensions alimentaires,
- Pensions de veuvage,
- Pensions d'invalidité.

Si le Locataire est éligible à une aide au logement, l'Assuré ou le Souscripteur s'engage à demander le versement en tiers payant de la prestation auprès de l'organisme payeur. En cas de refus, l'indemnisation au titre de la garantie « loyers impayés » sera versée déduction faite du montant de l'aide personnelle au logement.

4.2.1.1 Justificatifs à fournir obligatoirement dans le Dossier Locataire :

Pour tous les Locataires :

- La fiche de renseignements signée par chacun des Locataires et de la Caution solidaire éventuelle (Locataire entrant),

- La copie du passeport ou de la carte d'identité pour les ressortissants de l'UE ou copie de la carte de séjour, - Le bail dûment signé et paraphé à toutes les pages (y compris les Conditions Générales le cas échéant) par tous les Locataires et par le bailleur ou son mandataire,
- L'état des lieux d'entrée dûment paraphé et signé à toutes les pages (y compris les conditions générales le cas échéant),
- L'attestation d'assurance du Contrat multirisque habitation en vigueur garantissant le nouveau logement.

Pour les Locataires salariés (y compris dirigeants salariés), il convient de fournir en plus des documents demandés ci-dessus pour tous les locataires, et de manière cumulative, les justificatifs suivants :

- Attestation de l'employeur datant de moins de 30 (trente) jours à la date de signature du bail, établie par l'employeur ou par un de ses représentants, certifiant de manière cumulative que le Locataire est titulaire d'un Contrat de travail à durée indéterminée ou d'un contrat de travail à durée déterminée d'une durée supérieure à 12 mois à compter de la date de signature du bail et qu'il n'est ni en période d'essai, ni en période de préavis, ni en période de licenciement ainsi que le montant de son salaire net annuel et sa date d'embauche ; à défaut, son Contrat de travail complet,
- Trois derniers bulletins de salaire précédant immédiatement la date signature du bail,
- Dernier avis d'imposition sur le revenu ou si le candidat est rattaché à leur foyer fiscal, le dernier avis d'imposition des parents et une attestation sur l'honneur des parents confirmant ce rattachement.

Pour les Locataires fonctionnaires, il convient de fournir en plus des documents demandés ci-dessus pour tous les locataires, et de manière cumulative, les justificatifs suivants :

- Arrêté de titularisation, contrat de travail ou attestation d'emploi datant de moins de 30 (trente) jours certifiant qu'il est titulaire d'un Contrat de travail à durée indéterminée ou d'un contrat de travail à durée déterminée d'une durée supérieure à 12 mois à compter de la date de signature du bail et que le Locataire n'est ni en période d'essai, ni en période de préavis, ni en période de licenciement ainsi que le montant de son salaire net annuel et sa date d'embauche,
 - Trois derniers bulletins de salaire précédant immédiatement la date signature du bail,
 - le dernier avis d'imposition sur le revenu ou si le candidat est rattaché à leur foyer fiscal, le dernier avis d'imposition des parents et une attestation sur l'honneur des parents confirmant ce rattachement.
- Dans le cadre d'un Locataire fonctionnaire, le Taux d'effort est calculé à partir de la moyenne des nets à payer figurant sur les 3 derniers bulletins de salaire. **Les revenus non prévus au contrat de travail ou à l'arrêté de titularisation tels que heures supplémentaires, commissions, primes, indemnités ou remboursements de frais professionnels et de transport, frais de paniers et vestimentaires sont exclus du calcul du Taux d'effort.**

Pour les Locataire retraités, il convient de fournir en plus des documents demandés ci-dessus pour tous les locataires, et de manière cumulative, les justificatifs suivants :

- Attestations de pensions ou derniers relevés d'information de toutes les caisses de retraite auxquelles le Locataire est affilié,
- Deux derniers avis d'imposition sur le revenu.

Pour les Locataires qui exercent une profession indépendante ou libérale, il convient de fournir en plus des documents demandés ci-dessus pour tous les locataires, et de manière cumulative, les justificatifs suivants :

- Copie de la carte professionnelle ou l'avis d'inscription au Répertoire des Métiers ou au Registre du Commerce,
- Attestation de son cabinet comptable précisant ses revenus réels de l'année en cours,
- Deux derniers avis d'imposition sur le revenu. Les revenus identifiés dans les deux derniers avis d'imposition doivent provenir de la même activité que celle exercée au moment de la signature du bail.

Pour les Locataires dirigeants de société non-salariés, il convient de fournir en plus des documents demandés ci-dessus pour tous les locataires, et de manière cumulative, les justificatifs suivants :

- Extrait K-bis de la société datant de moins de 3 mois à la date de signature du bail,
- Deux derniers bilans ou, à défaut, une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivré par un comptable,
- Deux derniers avis d'imposition. Les revenus identifiés dans les deux derniers avis d'imposition doivent provenir de la même activité que celle exercée au moment de la signature du bail.

Pour les Locataires étudiants ou apprenti, il convient de fournir en plus des documents demandés ci-dessus pour tous les locataires, et de manière cumulative, les justificatifs suivants :

- Copie de la carte d'étudiant en cours de validité ou attestation de scolarité pour l'année à venir,
- Acte de Caution solidaire,
- A l'instar d'un Locataire sans Caution solidaire, la ou les personnes signataires de la Caution solidaire doivent satisfaire aux conditions d'éligibilité requises ci-dessus.

4.2.1.2 Justificatifs à fournir pour les allocations et pensions alimentaires

Allocations : les justificatifs à fournir sont :

- soit le document d'origine CAF indiquant le montant de l'allocation et l'identité du Locataire,
- soit une simulation effectuée, datée et signée par l'Assuré ET le Locataire sur le site internet de la CAF au regard des éléments de solvabilité obligatoirement joints au dossier du Locataire. Toutes les pages doivent être imprimées et non uniquement la dernière. Les documents présentés doivent refléter la situation du Locataire au moment de la signature du bail (Loyer, situation familiale...).

Si le Locataire est éligible à une aide personnelle au logement, l'Assuré ou le Souscripteur s'engage à demander le versement en tiers payant de la prestation auprès de l'organisme payeur. En cas de refus, l'indemnisation au titre de la garantie « loyers impayés » sera versée déduction faite du montant de l'aide personnelle au logement.

Pensions: les justificatifs à fournir sont :

Pensions alimentaires :

- soit l'acte de divorce mentionnant le montant de la pension alimentaire,
- soit l'ordonnance de non conciliation si le divorce est en cours.

Pensions de veuvage : présentation de la notification d'attribution

Pensions d'invalidité : présentation de la notification d'attribution

Les pensions non justifiées par un de ces documents ne pourront être prises en compte dans le calcul du Taux d'effort.

4.2.1.3 Récapitulatif justificatifs de solvabilité

JUSTIFICATIFS D'ORDRE GENERAL	■ Fiche de renseignements pour chaque Locataire (Locataire entrant) ■ Copie du passeport ou de la carte d'identité ou titre de séjour ■ Attestation de son assurance Multirisque habitation
POUR LES SALAIRES	■ Trois derniers bulletins de salaires précédents immédiatement la date de signature du bail ■ Attestation de l'employeur, contrat de travail ou arrêté de titularisation ■ Dernier avis d'imposition ou si le candidat est rattaché à leur foyer fiscal, le dernier avis d'imposition des parents et une attestation sur l'honneur des parents confirmant ce rattachement
POUR LES FONCTIONNAIRES	■ Trois derniers bulletins de salaires précédents immédiatement la date de signature du bail (En tenant compte des éventuels retard de l'administration dans la limite de deux mois) ■ Attestation de l'employeur, contrat de travail ou arrêté de titularisation ■ Dernier avis d'imposition ou si le candidat est rattaché à leur foyer fiscal, le dernier avis d'imposition des parents et une attestation sur l'honneur des parents confirmant ce rattachement
POUR LES RETRAITES	■ Derniers bulletins de pensions ■ Relevés d'informations des caisses de retraite ■ Deux derniers avis d'imposition

POUR LES NON SALARIES – PROFESSION INDEPENDANTE OU LIBERALE	▣ Carte professionnelle ou avis d'inscription au répertoire des métiers ou au registre du commerce ▣ Deux derniers avis d'imposition ▣ Deux derniers bilans ou, à défaut, une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivré par un comptable
POUR LES NON SALARIES – GERANT DE SOCIETE	▣ Extrait Kbis datant de moins de 3 mois ▣ Deux derniers avis d'imposition ▣ Deux derniers bilans ou, à défaut, une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivré par un comptable
POUR LES ETUDIANTS ET/OU APPRENTI*	▣ Carte d'étudiant, attestation de scolarité pour l'année à venir ou contrat d'apprentissage ▣ Acte de Caution solidaire
*Le ou les personnes signataires de la Caution solidaire doivent satisfaire aux conditions de solvabilité requises	
ALLOCATIONS (AF/AAH/APL/ALF) PENSIONS	▣ Attestation de la CAF ou simulation pour le versement des APL ▣ Ordonnances ou notification d'attribution des pensions allouées par décision de justice

4.2.2. Locataires en place depuis plus de 6 mois

Les Locataires en place dont le règlement des Loyers est réalisé en espèce ou en numéraire sont exclus de la garantie, même s'ils sont régulièrement versés sur le compte bancaire de l'Assuré ou du Souscripteur.

L'ensemble des justificatifs ci-dessous doit être fourni au moment de la déclaration du Sinistre ou à première demande de l'Assureur. A défaut ce dernier pourra prononcer une Déchéance de garantie.

L'ensemble des justificatifs obligatoires et de manière cumulative sont les suivants :

- Copie du passeport ou de la carte d'identité pour les ressortissants de l'UE pour chaque Locataire ou copie de la carte de séjour d'une durée de validité restante supérieure à 2 mois,
- Attestation d'assurance du contrat multirisque habitation en vigueur garantissant le logement loué,
- Contrat de bail comprenant une clause résolutoire de plein droit portant sur le non-respect des obligations du Locataire et notamment du non-paiement de ses Loyers charges et taxes comprises, écrite en conformité avec la loi en vigueur à la date de signature du bail. Et en cas de pluralité de Locataires signataires d'un même bail une clause de solidarité, paraphé sur toutes les pages et signé par toutes les parties au Contrat (Locataires, bailleur, mandataire et le cas échéant la Caution solidaire),
- État des lieux d'entrée contradictoire paraphé sur toutes les pages, daté et signé par le propriétaire ou son mandataire et par tous les Locataires,
- Les justificatifs bancaires de l'Assuré ou les rapports de gestion du Souscripteur prouvant que le Locataire a réglé ses Loyers sans Incident de paiement et qu'il est à jour du paiement de tous les Loyers et charges au moment de l'adhésion au présent Contrat collectif au cours des 6 derniers mois.

4.3. Déclaration du Souscripteur

L'Assuré ou le Souscripteur, a l'obligation de produire, à première demande de l'Assureur, les pièces justificatives de l'éligibilité du Locataire au Contrat collectif.

Toute réticence ou déclaration intentionnellement fausse, toute omission ou déclaration inexacte par l'Assuré ou du Souscripteur entraînent selon le cas, l'application des sanctions prévues aux articles L.113-8 ou L.113-9 du Code des Assurances.

De même, l'Assuré et le Souscripteur s'engagent à contrôler et à conserver les pièces justificatives, fournies par le Locataire en vue d'apprécier son éligibilité au Contrat collectif, pendant toute la durée de vie du Contrat collectif, sans limitation de durée.

Si les risques garantis par le présent contrat sont ou viennent à être couverts par un autre Contrat d'assurance, l'Assuré ou le Souscripteur doit le déclarer à l'Assureur, sous peine des sanctions de l'article L.121-3 du Code des Assurances.

Les procédures à suivre lors d'un Sinistre devront être strictement respectées. A défaut l'Assureur pourra prononcer une Déchéance de garantie.

Chapitre II – Les garanties

1. La garantie des Loyers impayés et de contentieux

1.1. Objet de la garantie

La garantie intervient lorsque la Dette locative dépasse un mois de Loyers charges comprises tel que déclaré par le Souscripteur à l'adhésion ou lors de l'actualisation du Loyer dans son Espace de gestion.

L'Assuré ou le Souscripteur, par l'intermédiaire du Mandat qui lui a été confié, a l'obligation de veiller au bon paiement des Loyers et au bon entretien du bien loué pendant la période d'occupation.

L'Assureur prend en charge, dans les conditions du contrat et dans la limite du plafond de garantie mentionné ci-dessous, le paiement des Loyers, provisions pour charges et taxes comprises, et les indemnités d'occupation afférentes au logement garanti sur la base des sommes déclarées (Adhésion ou actualisation du Loyer) par le Souscripteur, ayant servi au calcul de la Cotisation d'assurance. L'indemnisation par l'Assureur intervient trimestriellement, à terme échu. Ce règlement interviendra déduction faite de tous les acomptes que le Locataire pourrait verser directement à l'Assuré ou au Souscripteur, des frais non couverts par le Contrat collectif et des aides au logement versées à l'Assuré ou au Souscripteur en tiers payant.

L'Assureur prend également en charge, dans la limite du plafond fixé, le paiement des frais engagés pour recouvrer le montant des Loyers impayés à l'encontre du Locataire défaillant et pour obtenir le remboursement des frais de remise en état du logement garanti en cas de détériorations immobilières imputables au Locataire.

Ces frais comprennent :

- les frais de procédure y compris le cas échéant le coût des commandements de payer délivrés au Locataire et à la Caution éventuelle,
- les honoraires d'huissier et d'avocat dont l'intervention est rendue nécessaire,
- les frais visant à l'expulsion du Locataire défaillant (frais d'intervention du serrurier et de la police, frais de garde meuble, frais de déménagement inclus).

A compter de l'acceptation de prise en charge du Sinistre, l'Assureur diligente les procédures de recouvrement contre le Locataire défaillant pour le compte de l'Assuré et/ou du Souscripteur, par le biais d'une subrogation.

Exclusions propres à la garantie Loyers impayés et Contentieux locatifs :

- Le Dépôt de garantie impayé,
- Les clauses pénales,
- Les frais d'envoi de la lettre de relance et de mise en demeure au Locataire,
- Les frais de rejet bancaire,

- Les pertes pécuniaires subies par l'Assuré du fait du non versement de fonds, effets ou valeurs que le Souscripteur détient dans le cadre de la gestion du Lot immobilier garanti,
- La consignation des Loyers,
- Les honoraires de résultat,
- Les frais de déplacement de l'avocat,
- Les condamnations au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ou articles des autres codes.

1.2. Plafond de la garantie

Au titre d'un même Locataire, l'indemnité mensuelle à la charge de l'Assureur ne peut excéder le montant du Loyer mensuel, charges et taxes comprises, tel que déclaré (Adhésion ou actualisation du Loyer) par le Souscripteur et ayant servi de base au calcul de la Cotisation d'assurance dans la limite d'un plafond global d'indemnisation fixé à 70 000 Euros (soixante-dix mille euros). L'indemnité mensuelle ne peut être supérieure à 3 500 Euros (trois mille cinq cents euros). Le plafond de garantie intègre les frais de contentieux définis ci-dessus.

1.3. Durée de la garantie

La prise en charge de la garantie prend fin par l'un des événements suivants :

- la remise définitive des clés par le Locataire,
- l'état des lieux de sortie contradictoire,
- le constat d'huissier d'état des lieux de sortie,
- le procès-verbal de reprise par huissier,
- la relocation du lot si cette dernière intervient avant le terme du préavis du Locataire sortant,
- lorsque, le plafond de garantie mentionné ci-dessus a été atteint,
- à compter du jour où l'Assuré a été remboursé intégralement de sa créance,
- en cas de suspension du paiement des Loyers par le Locataire résultant de mesures légales ou réglementaires,
- en cas de non-respect par l'Assuré de ses obligations légales ou contractuelles,
- le constat d'abandon du domicile par huissier. - en cas de décès du Locataire,
- en cas de vente ou d'aliénation du bien immobilier, objet de l'Adhésion au Contrat collectif,
- en cas de suspension ou de non-paiement des Cotisations.

1.4. Franchise

A l'occasion de chaque Sinistre et quel qu'en soit le montant, l'Assuré conservera à sa charge une Franchise égale au montant du Dépôt de garantie exigible par le bailleur à l'entrée dans les lieux du Locataire.

Il sera fait exception à cette règle lorsque le Dépôt de garantie aura été retenu au titre :

- des garanties Dégradations immobilières,
- ou des dégradations immobilières non prises en charge par le Contrat collectif.

En l'absence de Dépôt de garantie une Franchise égale à un mois de Loyer hors charges et hors taxes sera appliquée.

1.5. Délai de carence

Dans le cadre d'un Locataire en place depuis plus de 6 mois au moment de la souscription, une période de carence de 3 mois est appliquée. Cette période de carence débutera le premier jour du mois suivant la mise en garantie du lot.

Par dérogation au présent article, hormis le cas prévu à l'article 2.2.4.1 du chapitre 1, dans le cas de mise en garantie d'un Portefeuille aucun Délai de carence ne sera appliqué sur l'ensemble du Portefeuille mis en garantie.

Pour un Locataire entrant, le Contrat collectif ne comporte pas de Délai de carence. En revanche une Déchéance de garantie pourra être prononcée si le règlement du Dépôt de garantie et du premier mois de Loyer est impayé par le Locataire.

1.6. Procédure à suivre en cas de Sinistre

Dans le cadre d'un non-paiement total ou partiel des Loyers, charges et taxes comprises et à défaut de Régularisation, la procédure suivante devra être respectée. A défaut, l'Assureur pourra prononcer une Déchéance de garantie. Le Souscripteur ou l'Assuré doit :

J =	Date d'exigibilité du Loyer telle que prévue au bail
Au plus tard à J + 20 jours	Si la Dette Locative est supérieure à 50€, adresser au Locataire une lettre de relance simple
Au plus tard à J + 35 jours	Si la Dette Locative est supérieure à 250€, adresser au Locataire une lettre recommandée avec accusé de réception le mettant en demeure de régler sous huit jours en rappelant le montant exact des sommes dues, ainsi que la clause résolutoire prévue au bail.
D =	Date de constitution du sinistre
Au plus tard à D + 35 jours	Adresser au gestionnaire de sinistre une déclaration de Sinistre

En cas de Régularisation de la Dette locative, tout nouvel impayé sera considéré comme un nouveau Sinistre. La procédure énoncée ci-dessous devra donc être respectée. A défaut, une Déchéance de garantie pourra être prononcée par l'Assureur.

En cas de demande expresse du Souscripteur et par dérogation au présent article spécifiquement stipulée au Contrat collectif (Conditions particulières du Souscripteur), le Souscripteur pourra prendre en charge la gestion de la procédure d'envoi du commandement de payer au Locataire par le biais d'un huissier de justice dûment assermenté. **Dans ce cas le calendrier à suivre en cas de Sinistre sera celui indiqué dans le Contrat collectif (Conditions particulières du Souscripteur).**

1.7. Composition et déclaration du Sinistre

Le dossier complet adressé par l'Assuré ou par le Souscripteur au gestionnaire de Sinistre comprend obligatoirement les informations et pièces justificatives mentionnées ci-dessous de manière cumulative :

- Copie du Certificat d'Adhésion signée,
- La fiche de renseignements signée par chacun des Locataires et de la Caution solidaire éventuelle (Locataire entrant),
- Pièces justificatives de la qualité du bailleur Assuré (titre de propriété ou dernier avis de taxe foncière),
- Copie du contrat Multirisque habitation du Locataire concernant le Lot immobilier garanti,
- Copie du Mandat de gestion du Souscripteur,
- Dossier Locataire complet justifiant de l'éligibilité du Locataire au présent Contrat collectif au moment de l'Adhésion,

- Dernières coordonnées téléphoniques et email connus du Locataire,
- Copie du bail et de ses annexes signés et paraphés par toutes les parties répondant aux dispositions légales en vigueur,
- L'acte de Caution éventuel répondant aux dispositions légales en vigueur,
- Copie des courriers de relance et de mise en demeure avec justificatif d'envoi en RAR,
- Le ou (les) commandement(s) de payer le cas échéant si spécifiquement stipulé au Contrat collectif (Conditions particulières du Souscripteur) et par dérogation à l'article 1.6 du présent chapitre,
- Décompte détaillé des sommes dues mentionnant notamment le montant des aides au logement versé à l'Assuré ou au Souscripteur en tiers-payant,
- Tous les documents facilitant l'instruction du dossier (correspondances entre les parties, ...),
- En cas de départ du Locataire : un arrêté de compte définitif, nouvelle adresse et coordonnées téléphoniques et email du Locataire si elles sont connues.

Tout nouveau Loyer impayé doit être déclaré à l'Assureur dans un délai de 45 (quarante-cinq) jours à compter de son échéance telle qu'indiquée au bail. Au-delà, une Déchéance de garantie peut être prononcée.

Dans les 15 (quinze) jours suivant la date de réception du dossier complet ou de l'actualisation de la Dette locative, l'Assureur devra adresser à l'Assuré ou au Souscripteur un accusé de réception et se prononcer sur l'octroi de la garantie.

Pour les déclarations de Sinistre reçues dans les délais mais toujours incomplètes 15 (quinze) jours après la date limite de déclaration de Sinistre, une Déchéance de garantie pourra être prononcée par l'Assureur.

1.8. Obligations de l'Assureur

La première indemnisation de Loyers sera réalisée au terme du 4ème mois suivant le 1er impayé avec effet rétroactif. Les indemnisations suivantes interviendront tous les 90 (quatre-vingt-dix) jours à compter de la première indemnisation.

Ces règlements interviendront déduction faite des acomptes que le Locataire, les aides au logement, sa Caution solidaire ou tout tiers pourraient avoir versés directement entre les mains de l'Assuré au cours de la période couverte par l'indemnité.

1.9. Obligations de l'Assuré ou du Souscripteur

Tous acomptes versés par le Locataire à l'Assuré ou au Souscripteur, après avoir déclaré le Sinistre, devront être reversés à l'Assureur ou son mandataire dans le mois qui suit leur encaissement, dans la limite des indemnités déjà versées à l'Assuré par l'Assureur ou son mandataire.

En aucun cas, l'Assuré ou le Souscripteur ne pourront se prévaloir d'avoir accordé des délais de règlement au Locataire pour toute raison que ce soit sans l'accord préalable de l'Assureur, en dérogation au calendrier de mise en demeure explicité ci-dessus. **Si l'Assuré ou le Souscripteur décide unilatéralement d'accorder au Locataire un délai de règlement sans mettre en œuvre la procédure de mise en demeure, celui-ci pourra se voir opposer une Déchéance de garantie ou de se voir demandé le remboursement des sommes déjà versées par l'Assureur.**

Afin de ne pas compromettre la procédure de recouvrement et sous peine de Déchéance de garantie, les indemnités versées à l'Assuré ne doivent jamais être portées au crédit du Compte locataire, aucune quittance ne devra donc lui être remise.

2. La garantie des Dégradations immobilières

2.1. Objet de la garantie

L'Assureur garantit à l'Assuré l'indemnisation :

- des dégradations des Lots immobiliers garantis au présent Contrat, causées par le Locataire par un usage anormal du logement et imputable à ce dernier. Ces Dégradations immobilières devront être constatées à son départ par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par huissier,
- de la perte pécuniaire consécutive au temps nécessaire, à dire d'expert, à la remise en état des locaux, à concurrence d'une somme maximale égale à deux mois de Loyer, charges et taxes comprises, dans les limites de garanties prévues au contrat,
- des frais d'état des lieux de sortie établi par Huissier si l'état des lieux n'a pas pu être établi contradictoirement du fait du Locataire,

En cas d'impossibilité de faire établir un état des lieux de sortie contradictoire du fait du Locataire, l'Assuré ou le Souscripteur fera établir dans un délai de quinze jours maximum après la date de récupération légale du bien un constat par huissier

Un Sinistre Dégradations immobilières ayant été constaté après la résiliation de l'Adhésion au Contrat collectif ne sera pas garanti et ce même si un autre Sinistre est en cours pour le même lot immobilier garanti.

2.2. Durée et plafond de la garantie

La garantie Dégradation immobilière est limitée à 10.000 Euros T.T.C. par Sinistre.

2.3. Franchise

A l'occasion de chaque Sinistre et quel qu'en soit le montant, l'Assuré conservera à sa charge une Franchise égale au montant du Dépôt de garantie exigible par le bailleur à l'entrée dans les lieux du Locataire.

Il sera fait exception à cette règle lorsque le Dépôt de garantie aura été retenu au titre :

- des garanties des Loyers impayés et frais de contentieux,
- des frais de nettoyage dûment justifiés sur facture d'un tiers,
- ou des Loyers, charges ou taxes locatives impayés non pris en charge par le présent Contrat collectif.

En l'absence de Dépôt de garantie une Franchise égale à un mois de Loyer hors charges et hors taxes sera appliquée.

2.4. Carence

Pour les Locataires en place, la garantie de Dégradations immobilières est soumise à un Délai de carence de 3 (trois) mois qui débutera le premier jour du mois suivant la mise en garantie du lot. Tous les Sinistres survenus pendant le Délai de carence ne seront pas garantis par le présent Contrat collectif.

Par dérogation au présent article, hormis le cas prévu à l'article 2.2.4.1 du chapitre 1, dans le cas de mise en garantie d'un Portefeuille aucun Délai de carence ne sera appliqué sur l'ensemble du Portefeuille mis en garantie.

2.5. Procédure à suivre en cas de Sinistre

Dans le cadre de Dégradations immobilières imputables au Locataire, la procédure suivante devra être respectée. A défaut, l'Assureur pourra prononcer une Déchéance de garantie. Le Souscripteur ou l'Assuré doit :

EDL =	Date de l'établissement de l'état des lieux de sortie contradictoire ou du constat dressé par l'Huissier
Au plus tard à EDL + 30 jours	Adresser au Locataire une lettre recommandée avec accusé de réception le mettant en demeure de régler le montant des réparations, résultant de devis établis par des entreprises choisies par l'Assuré ou le Souscripteur. Le cas échéant, une copie de la lettre devra également être adressée à la Caution solidaire en recommandé avec accusé de réception.
Au plus tard à EDL + 60 jours	Adresser au gestionnaire de sinistre une déclaration de Sinistre complète

En aucun cas, l'Assuré ou le Souscripteur ne pourront se prévaloir d'avoir accordé des délais de règlement au Locataire pour toute raison que ce soit, en dérogation au calendrier de mise en demeure explicité ci-dessus. **Si l'Assuré ou le Souscripteur décide unilatéralement d'accorder au Locataire un délai de règlement sans mettre en œuvre la procédure de mise en demeure, celui-ci pourra se voir opposer une Déchéance de garantie.**

2.5.1. Composition de la déclaration de Sinistre

Le dossier complet adressé par l'Assuré ou par le Souscripteur au gestionnaire de Sinistre comprend obligatoirement l'ensemble des informations et pièces justificatives mentionnées ci-dessous, de manière cumulative :

- Copie du Certificat d'Adhésion signée,
- La fiche de renseignements signée par chacun des Locataires et de la Caution solidaire éventuelle (Locataire entrant),
- Pièces justificatives de la qualité du bailleur Assuré (titre de propriété ou dernier avis de taxe foncière),
- Copie du contrat Multirisque habitation du Locataire concernant le Lot immobilier garanti
- Copie du Mandat du Souscripteur,
- Dossier Locataire complet justifiant de l'éligibilité du Locataire au présent Contrat collectif au moment de l'Adhésion,
- Dernières coordonnées téléphoniques et email connus du Locataire,
- Copie du bail et de ses annexes signés et paraphés par toutes les parties répondant aux dispositions légales en vigueur,
- L'acte de Caution éventuel répondant aux dispositions légales en vigueur,
- Copie des courriers de relance et de mise en demeure avec justificatif d'envoi en RAR,
- Tous les documents facilitant l'instruction du dossier,
- Devis détaillé et chiffré, poste par poste, des réparations,
- Etats des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement, paraphés sur toutes les pages, datés et signés par l'Assuré ou son mandataire et par chaque Locataire ou un état des lieux de sortie dressé par huissier,

- Justificatif de la date de construction ou de la dernière réfection du Lot immobilier garanti, afin d'évaluer le taux de vétusté applicable tels que factures de réalisation de travaux avant l'entrée dans les lieux, photos datées au moment de l'état des lieux d'entrée et de manière générale ou tous les documents ou informations utiles à l'instruction du dossier, à défaut un taux de vétusté de 50% sera appliqué.

2.6. Calcul des indemnités

L'Assureur indemniserà l'Assuré dans les conditions et limites mentionnés ci-dessus, déduction faite de tous les acomptes que le Locataire ou la Caution solidaire pourrait verser directement à l'Assuré ou au Souscripteur et du Dépôt de garantie. Un taux de vétusté de 6% par an à compter des derniers travaux réalisés sur le Lot immobilier garantis, avec un maximum de 50%, sera appliqué au montant des Dégradations immobilières.

Aucune vétusté ne sera appliquée pour :

- Les Lots immobiliers garantis construits depuis moins de trois ans à la date de libération par le Locataire, sur production du procès-verbal de réception dudit lot,
- Les lots immobiliers garantis ayant fait l'objet d'une remise à neuf depuis moins de trois ans à la date de libération par le Locataire, sur production des factures démontrant la remise à neuf dudit lot.

2.7. Obligations de l'Assureur

A compter de la date de réception du dossier complet l'Assureur dispose d'un délai de 15 jours pour adresser à l'Assuré ou au Souscripteur un accusé de réception et se prononcer sur l'octroi de la garantie. L'Assuré ni le Souscripteur ne doivent engager de travaux pendant cette période, sauf à caractère d'urgence, afin qu'un expert puisse être mandaté par l'Assureur le cas échéant.

Une fois l'octroi de la garantie reçue, l'Assuré ou le Souscripteur pourra réaliser les travaux de réfection.

L'indemnité sera versée au plus tard :

- dans les 20 (vingt) jours qui suivent la réception du décompte définitif de la dette
- dans le cas de la désignation d'un expert, dans les 20 (vingt) jours qui suivent la réception du rapport d'expertise.

2.8. Exclusions

Sont exclus de la présente garantie :

- Les dommages matériels causés par la transformation des locaux, suite à des travaux autorisés ou non ou effectués par l'Assuré,
- Les dommages normalement couverts par un Contrat "multirisque habitation",
- Les dommages aux biens mobiliers et d'une manière générale tous les éléments d'équipement qui peuvent être enlevés ou démontés sans les détériorer ou sans détériorer leur support. Les dommages causés aux meubles de cuisine, de salle de bains, portes et portes de placards,
- Les dommages causés aux espaces verts, arbres et autres plantations, aux dépendances à l'habitation principale, aux éléments de clôture et de fermeture des terrains privatifs, aux terrasses, aux piscines, saunas, jacuzzis, aux portes de garage et aux volets,
- Les dommages causés aux biens immobiliers classés,
- Le vol y compris des appareils électriques,
- Le défaut d'entretien ou l'usure normale des biens immobiliers et embellissements,
- Les dommages matériels dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité,

- Les sinistres antérieurs à la prise d'effet des garanties ou postérieur à la résiliation de l'Adhésion au Contrat collectif,
- Les embellissements si les locaux ont été rénovés depuis plus de neuf ans. Cette durée étant appréciée à la libération effective des locaux,
- Les frais de nettoyage et d'entretien au-delà du montant du Dépôt de garantie,
- Les frais de remplacement de serrure ainsi que ceux relatifs à l'utilisation des services d'un serrurier, à l'exception de ceux consécutifs à l'exécution d'une décision judiciaire, ou d'un commandement d'Huissier de Justice,
- les dommages dont la cause ne peut être attribuée au Locataire,
- le changement de serrure lié à la non restitution des clés par le Locataire.

Chapitre III – Cherloc

1. Définitions

Cherloc : Désigne l'ensemble des services ayant pour objet de permettre aux administrateurs de biens de faire certifier et stocker le dossier d'un candidat à la location.

Certificat Cherloc : Désigne le document établi par le Prestataire Cherloc en cas de validation d'un Dossier locataire (hormis le bail, l'état des lieux d'entrée et l'attestation d'assurance habitation du locataire).

Demandeur : Désigne l'Administrateur de Biens qui a souscrit au Service Cherloc.

Dossier Cherloc : Désigne les pièces du Dossier locataire portant sur la Situation professionnelle et financière, les Revenus nets et l'état civil du Locataire ou de la Caution solidaire. **Sont donc exclues de la Certification Cherloc toutes les autres pièces du Dossier locataire à fournir à l'Assureur en cas de sinistre, notamment le bail, les états des lieux, l'attestation d'assurance, les courriers de relance et de mise en demeure et tout autre document demandés dans les présentes Conditions Générales pour l'instruction du sinistre.**

Prestataire Cherloc : Interassurances, 48 rue René Clair, 75018 Paris, RCS PARIS 498 438 563, n° Orias 07027251, société qui propose la certification des Dossiers Cherloc soumis par le Demandeur.

Par « Contrat » les parties conviennent expressément d'entendre les documents suivants, à l'exclusion de tout autre :

- Les présentes Conditions Générales valant notice d'information,
- les Conditions Particulières du contrat d'assurance Loyers impayés Fidelidade,
- Le Certificat Cherloc.

Ces documents expriment l'intégralité de l'accord entre les Parties en ce qui concerne l'objet du Contrat et se substituent à tous autres documents éventuellement émis par l'une ou l'autre des Parties. Toute modification du Contrat intervenue entre les Parties ne peut s'effectuer que par voie d'Avenant écrit. Le Prestataire Cherloc et le Demandeur conviennent que les présentes conditions générales et les Conditions Particulières régissent exclusivement leur relation.

2. Objet

Le Service Cherloc est proposé par le Prestataire Cherloc au Demandeur, sous réserve de son acceptation inconditionnelle aux présentes Conditions Générales. Le Demandeur reconnaît qu'il est pleinement informé et qu'il est tenu par l'ensemble des dispositions des présentes Conditions.

Le Demandeur reconnaît en outre que les Conditions Générales de vente sont mises à sa disposition d'une manière permettant leur conservation et leur reproduction, conformément à l'article 1369-4 du Code civil.

En cas de non-respect par le Demandeur des présentes Conditions Générales, le Prestataire Cherloc se réserve le droit de lui refuser l'accès au service.

Tout Dossier Cherloc certifié sera conservé par le Prestataire Cherloc. En cas de souscription à la présente assurance Loyers impayés Fidelidade et de déclaration de sinistre, le Souscripteur ne sera plus tenu de fournir le Dossier Cherloc au service sinistre. En cas de demande, Le Dossier Cherloc sera directement transmis par le Prestataire Cherloc à l'Assureur.

En cas de souscription de l'assurance loyers impayés Fidelidade et de déclaration le sinistre, le Souscripteur sera tenu de transmettre le Certificat Cherloc en lieu et place des pièces transmises au Prestataire Cherloc dans le cadre de la constitution du dossier Cherloc.

3. Description des services

Le Service Cherloc donne la faculté au Demandeur de faire vérifier son Dossier Cherloc par le Prestataire Cherloc et de bénéficier, si les conditions d'éligibilité du locataire au sens de l'article 2.2 du contrat d'assurance loyers impayés Fidelidade sont réunies, d'un Certificat et d'une sauvegarde des pièces du Dossier Cherloc pendant toute la durée de garantie du contrat d'assurance loyers impayés Fidelidade.

En cas de refus de certification, le Prestataire Cherloc n'a aucune obligation de conservation des pièces transmises par le Demandeur au-delà d'un mois à compter de la date de refus adressée au Demandeur par tous moyens à sa disposition (email, courrier simple ou recommandé).

La certification Cherloc s'appuiera sur les données fournies par le Demandeur ainsi que toutes les pièces jointes. Elle portera sur les points suivants :

Il sera vérifié par le Prestataire Cherloc que le Dossier Cherloc est complet,

- Il sera vérifié que le ou les candidats locataires sont éligibles à l'assurance loyers impayés Fidelidade,
- Il sera vérifié l'authenticité des pièces transmises par le Demandeur.

A réception d'une demande de certification d'un Dossier Cherloc, le Prestataire Cherloc s'engage à répondre au Demandeur dans un délai de deux jours ouvrés.

Si le dossier est agréé Cherloc, le Demandeur reçoit un Certificat Cherloc numéroté pour son Dossier Cherloc et uniquement pour ce Dossier Cherloc.

Si le candidat locataire n'est pas éligible, le Demandeur reçoit un refus de certification. En cas de refus de certification le Demandeur ne pourra pas bénéficier de l'assurance loyers impayés Fidelidade objet des présentes Conditions Générales.

Avant la mise en garantie des lots concernés, les Certificats Cherloc ont une durée de validité d'un mois à compter de leur date de délivrance. Une fois les lots mis en garantie, la validité du Certificat Cherloc cessera à la date d'effet de la résiliation du contrat d'assurance Loyers impayés Fidelidade.

Le Prestataire Cherloc a l'obligation de conserver la totalité des pièces du dossier certifié pendant toute la durée de la garantie et jusqu'à 10 ans après la résiliation du contrat d'assurance Loyers impayés Fidelidade.

La certification ne permet pas au Demandeur d'être assuré. Afin d'être assuré le Demandeur devra souscrire à l'assurance Loyers impayés Fidelidade à travers son espace de gestion en ligne dans les conditions prévues par les présentes Conditions Générales.

Pour obtenir la Certification, le Demandeur devra donner suite à toute demande de pièces ou d'information provenant du Prestataire Cherloc sous 48h ouvrées, faute de quoi le Prestataire Cherloc sera en droit de refuser de certifier le Dossier Cherloc.

Les pièces et informations demandées par le Prestataire Cherloc peuvent concerner tous les participants à la location et notamment les candidats locataires, les cautions au contrat de bail, les employeurs, les précédents bailleurs, etc.

Le Prestataire Cherloc pourra demander au Demandeur toutes pièces et informations qu'il jugera nécessaires pour étudier le dossier, et notamment :

- Une copie de la carte d'identité des candidats locataires et/ou des cautions,
- Le RIB, les coordonnées bancaires,
- Un extrait KBIS, des statuts de société,
- Une copie de fiches de paie du candidat locataire et/ou des cautions,
- Une copie de contrat de travail du candidat locataire et/ou des cautions, attestation d'employeur,
- Les documents comptables (bilans, comptes de résultat...) de sociétés ou d'entreprises,
- Une copie d'avis d'imposition,
- Toutes informations relevées par le Demandeur lors des rencontres avec les candidats et caution solidaires.

Le certificat Cherloc n'exonère pas l'Adhérent de ses obligations de fournir l'ensemble des pièces nécessaires à l'instruction du sinistre, hormis le dossier Cherloc communiqué lors de la demande de certification.

4. Validité du certificat

Le certificat CHERLOC ne sera valide que pour les souscriptions au contrat assurance loyers impayés Fidelidade régies par les présentes Conditions Générales. Le service proposé par le Prestataire Cherloc ne vise qu'à vérifier l'éligibilité du Dossier Cherloc à l'assurance Loyers impayés Fidelidade ci-jointe. Il ne comprend en aucun cas la vérification de l'éligibilité du dossier à une autre assurance ou à une assurance similaire proposée par une autre compagnie d'assurance.

Il n'est valable que pour un Assuré, un lot immobilier tel qu'identifié aux Conditions Particulières et un Locataire ou sa Cauton solidaire pour lesquels l'étude a été réalisée par le Prestataire Cherloc. Notamment, en cas de changement de locataire en partie ou en totalité, le Certificat perdra toute validité. De même, la validité du Certificat Cherloc cessera à la date d'effet de la résiliation du contrat d'assurance Loyers impayés Fidelidade. Elle met fin au contrat liant le Prestataire Cherloc et le Demandeur.

La date de certification indiquée sur le Certificat doit être antérieure à la date de prise d'effet du contrat d'assurance Loyers impayés Fidelidade.

5. Obligations du Prestataire Cherloc

Le Prestataire Cherloc n'a aucunement l'obligation de motiver un refus de certification.

La responsabilité du Prestataire Cherloc ne pourra être engagée que pour les seuls dommages matériels et/ou directs résultant d'une faute prouvée à son encontre. **Sont exclus les préjudices immatériels et/ou indirects. On entend par préjudices immatériels et/ou indirects notamment les préjudices financiers et commerciaux, de bénéfice ou de clientèle, et les pertes ou les corruptions de données, de fichiers ou de programmes.**

La responsabilité du Prestataire Cherloc en raison des dommages matériels et/ou directs subis par le Demandeur dans le cadre de l'exécution du présent Contrat **est limitée tous préjudices confondus, au montant des honoraires versés au titre des prestations Cherloc mises en cause.**

Cette somme inclut les éventuelles pénalités forfaitaires versées au Demandeur dans le cadre de l'exécution du service.

La responsabilité du Prestataire Cherloc ne pourra être engagée dans le cas où le Demandeur utiliserait le Certificat émis à d'autres fins que celles décrites au présent article.

Le Prestataire Cherloc ne pourra être tenu responsable si le Demandeur a produit volontairement de fausses déclarations.

Par ailleurs, la responsabilité du Prestataire Cherloc ne pourra pas être engagée dans les cas suivants :

- Pour les faits et/ou données qui n'entrent pas dans le périmètre des prestations et/ou qui n'en sont pas le prolongement;
- en cas d'utilisation des résultats des prestations, pour un objet ou dans un contexte différent de celui dans lequel il est intervenu, de mise en œuvre erronée des recommandations ou d'absence de prise en compte des réserves du Prestataire Cherloc.

Le Prestataire Cherloc ne répond ni de l'assureur ni des dommages indirects, ni du manque à gagner ou de la perte de chance ou de bénéfices escomptés, ni des conséquences financières en cas d'actions éventuellement intentées par un tiers à l'égard du Demandeur même si ces actions sont liées, d'une quelconque façon, à l'exécution ou à la cessation du contrat entre le Demandeur et le Prestataire Cherloc.

Le Prestataire Cherloc met à la disposition des Demandeurs un support client qui peut être joint chaque jour ouvrable de 9 heures à 13 heures et de 14 heures à 18 heures au numéro de téléphone indiqué sur les conditions particulières du contrat.

6. Obligations du Demandeur

De manière générale, Le Demandeur s'engage à :

- Respecter les prescriptions légales, réglementaires, conventionnelles ainsi que les usages et pratiques professionnelles auxquelles il est soumis en tant que mandataire de l'adhérent et administrateur de biens ;
- Respecter notamment l'ensemble des prescriptions légales et réglementaires relatives à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, et, à cette fin, à faire toute demande d'autorisation ou toute déclaration utile de traitement automatisé auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (C.N.I.L.) ou de toute autorité administrative qui viendrait s'y substituer ;
- Ne pas soumettre, copier, revendre ou rendre disponible par quelque forme que ce soit toute information reçue du Prestataire Cherloc à une autre personne physique ou morale sauf le cas échéant son Adhérent bailleur.

Le Demandeur reconnaît et accepte :

- Que les parties pourront, sauf demande expresse contraire de l'autre partie, correspondre ou transférer des documents par courrier électronique ;
- Qu'aucune des parties n'exerce de maîtrise sur la capacité, la fiabilité, l'accès ou la sécurité de ces courriers électroniques ou des extranets ;
- Que le Prestataire Cherloc ne saura être tenu pour responsables de toute perte, dommage, frais ou préjudice occasionnés par la perte, le retard, l'interception, le détournement ou l'altération de tout courrier électronique causés par un fait quelconque. De façon générale, les parties s'engagent à respecter la réglementation applicable à la protection des données personnelles et notamment les dispositions de la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

7. Force majeure

Toutes circonstances indépendantes de la volonté des parties empêchant l'exécution dans des conditions normales de leurs obligations, sont considérées comme des causes d'exonération des obligations des parties et entraînent leur suspension.

La partie qui invoque les circonstances visées ci-dessus doit avertir immédiatement l'autre partie de leur survenance ainsi que de leur disparition.

Seront considérés comme cas de force majeure tous faits ou circonstances irrésistibles, extérieurs aux parties, imprévisibles, inévitables, indépendants de la volonté des parties et qui ne pourront être empêchés par ces dernières malgré tous les efforts raisonnablement possibles.

De façon expresse, sont considérés comme cas de force majeure ou cas fortuits, outre ceux habituellement retenus par la jurisprudence des cours et des tribunaux français : le blocage des moyens de transports ou d'approvisionnements, tremblements de terre, incendies, tempêtes, inondations, foudre, arrêt des réseaux de télécommunication ou du réseau internet ou difficultés propres aux réseaux de télécommunication ou réseau internet externes aux clients.

Les parties se rapprocheront pour examiner l'incidence de l'évènement et convenir des conditions dans lesquelles l'exécution du contrat sera poursuivie. Si le cas de force majeure a une durée supérieure à trois mois, les présentes conditions générales pourront être résiliées par la partie lésée.

8. Sanction des manquements contractuels

En cas d'inexécution par le Demandeur de l'une des obligations prévues par les présentes Conditions Générales, le Prestataire Cherloc pourra, après envoi d'un message électronique ou un courrier recommandé avec avis de réception de mise en demeure de respecter les termes des présentes conditions générales demeuré sans effet pendant 72 heures à compter de la date d'envoi du message électronique, lui refuser l'accès au service ou aux informations contenues dans ce service, sans que celui-ci ne puisse réclamer aucune restitution ou diminution du prix à ce titre ou de retour des informations.

Chapitre IV – La vie du Contrat

1. Prise d'effet et durée

L'adhésion prend effet à la date indiquée au Certificat d'Adhésion sous réserve du paiement de la Cotisation. Cette date ne peut jamais être antérieure à la date de réception de la demande d'adhésion par le Souscripteur.

Il est précisé qu'en cas de survenance d'un Sinistre avant la date de mise en garantie, le Sinistre ne sera pas garanti.

La date d'échéance annuelle des lots mis en garantie est identique à celle du Contrat collectif contracté par le Souscripteur.

A l'échéance annuelle, l'adhésion est reconduite tacitement d'année en année, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, notifiée par lettre recommandée au moins deux mois avant la fin de chaque période annuelle.

Le délai de préavis de la dénonciation court à partir de la date figurant sur le cachet de la Poste (article L.113-12 du Code des Assurances).

En application de l'article L113-15-2 du Code des Assurances, pour les contrats d'assurance couvrant les personnes physiques en dehors de leurs activités professionnelles et relevant des branches définies par décret en Conseil d'Etat, l'assuré peut, à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la première souscription, résilier sans frais ni pénalités les contrats et adhésions tacitement reconductibles. La résiliation prend effet un mois après que l'assureur en a reçu notification par l'assuré, par lettre ou tout autre support durable.

En cas de résiliation du Contrat collectif, les garanties souscrites par l'Assuré par le biais du Souscripteur cessent à la date d'échéance du Contrat collectif et de l'Adhésion sauf pour les Sinistres en cours. Le Souscripteur est tenu d'informer le ou les Assurés de toutes modifications, suspensions ou résiliations du Contrat collectif.

Dans le cadre d'une commercialisation à distance, l'Assuré ou le Souscripteur peuvent renoncer au présent Contrat collectif pendant un délai de quatorze jours calendaires révolus à compter du moment où il est informé que le Contrat collectif ou l'Adhésion est conclu et ainsi être remboursé

intégralement. Cette renonciation doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception envoyé à son Courtier/Agent d'assurance, rédigée selon le modèle suivant : « Messieurs, je soussigné (nom), demeurant à (adresse), conformément à l'article L 112-2-1 du Code des Assurances, j'ai l'honneur de vous informer que je renonce à la l'Adhésion au Contrat collectif du xx/xx/xxxx (date d'effet) et vous prie de bien vouloir me rembourser la Cotisation versée au titre de l'Adhésion. Date et signature ».

2. La déclaration du risque

2.1. A l'Adhésion du Contrat collectif

Avant d'adhérer au Contrat collectif l'Assuré et le Souscripteur doivent contrôler que le montant du Loyer, provisions pour charges et taxes comprises, ne dépasse pas 37% (trente-sept pour cent) des Revenus nets réguliers et permanents mensuels du Locataire entrant ou de la Caution solidaire éventuelle et qu'il se trouve dans une situation professionnelle ou financière stable tel que défini ci-dessus. A cette fin l'Assuré ou le Souscripteur doit obtenir du Locataire ou de la Caution solidaire éventuelle les pièces justificatives de ses ressources.

Ces pièces seront présentées à l'Assureur lors de la déclaration de Sinistre. Elles sont conservées par l'Assuré ou par le Souscripteur qui les produira à première demande de l'Assureur. **Si l'Assuré ou le Souscripteur ne produit pas l'ensemble des pièces obligatoires constitutives du Dossier Locataire, l'Assureur peut prononcer une Déchéance de garantie.**

Le Souscripteur s'engage à communiquer à l'Assuré un exemplaire des documents contractuels (Conditions Générales valant notice d'information, Certificat d'Adhésion).

2.2. En cours de Contrat

La garantie porte sur un logement déterminé et un Locataire désigné. En cas de changement de Locataire, l'Assuré ou le Souscripteur doit résilier l'adhésion. S'il souhaite à nouveau mettre en garantie ce Lot immobilier, il devra, une fois le nouveau bail signé, reconstituer un nouveau Dossier locataire complet et à jour à la date d'effet du nouveau bail et effectuer une nouvelle demande d'Adhésion.

L'Assuré et le Souscripteur s'engagent à informer l'Assureur à chaque modification du montant du Loyer ou provisions pour charges. La Cotisation d'assurance ne fait pas l'objet d'une indexation.

Le Souscripteur s'engage à informer l'Assuré concernant toutes les modifications des conditions de garanties, de tarif ou de cessation de garantie suite à la résiliation du Contrat collectif et ce dans les délai prévus par la législation en vigueur.

2.3. Sanctions

Toute réticence ou déclaration intentionnellement fausse dans les déclarations du risque, afférentes à la modification des Loyers, provisions pour charges et taxes locatives, en ce compris lorsqu'elles sont de nature à aggraver le risque, entraîne la nullité de l'Adhésion au présent Contrat collectif (Article L 113-8 du Code des Assurances).

Toute omission ou déclaration inexacte non intentionnelle par l'Assuré ou par le Souscripteur dans les déclarations du risque, afférentes à la modification des Loyers, provisions pour charges et taxes locatives, en ce compris lorsqu'elles sont de nature à aggraver le risque, entraîne une réduction des sommes déboursées en proportion des Cotisations payées par rapport à celles qui auraient été dues si le risque avait été exactement déclaré (article L 113-9 du Code des Assurances).

2.4. Déclaration des autres Contrats

En cas de dol ou fraude, l'Assureur appliquera les sanctions prévues à l'article L121-3 du Code des Assurances. A défaut de dol ou fraude, il appliquera le régime prévu par l'article les articles L 113-8 et L 113-9 du code des Assurances.

Si les risques garantis par le présent contrat sont ou viennent à être couverts par un autre Contrat d'assurance, l'Assuré et le Souscripteur doivent le déclarer à l'Assureur, sous peine, s'il y a lieu des sanctions prévues aux articles L.121-3 et L.121-4 du Code des Assurances.

3. Cotisation

3.1. Calcul de la Cotisation

Le mode de calcul de la Cotisation et frais accessoires sont fixés au Contrat collectif suivant un pourcentage du montant total des Loyers annuels, provisions pour charges et taxes locatives incluses.

A chaque renouvellement de l'Adhésion et du Contrat collectif la cotisation pourra être ajustée en fonction de l'application d'un taux majoré en raison d'une forte sinistralité.

3.2. Paiement des Cotisations

La Cotisation et les frais accessoires dont le montant est stipulé au Certificat d'adhésion ainsi que les impôts et taxes sur les Contrats d'assurance sont payables mensuellement à terme échu accompagné du Bordereau de règlement. Les dates de paiement sont celles indiquées au Certificat d'adhésion.

Les conditions du règlement de la Cotisation ainsi que les suites du non-paiement sont régies par l'article L.113-3 du Code des Assurances.

A défaut de paiement d'une Cotisation ou d'une fraction de Cotisation dans les 10 (dix) jours de l'émission de son Bordereau, l'Assureur indépendamment de son droit de poursuivre l'exécution de l'adhésion en justice, peut, par lettre recommandée adressée à l'Assuré ou au Souscripteur, suspendre la garantie. La suspension devient effective 30 (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 l'adhésion 10 (dix) jours après l'expiration du délai de 30 (trente) jours visé ci-dessus. Si au cours de ce délai de trente jours ou après l'expiration de ce délai et sous condition que l'Assureur accepte de renoncer au bénéfice de la résiliation intervenue, l'Assuré entend régulariser sa situation, il devra, outre le montant des quittances échues, acquitter les frais d'avis et de poursuites et de recouvrement s'il y a lieu et l'adhésion ne reprendra ses effets que le lendemain à midi du paiement des sommes dues.

4. Résiliation du Contrat collectif

Un Contrat collectif peut être résilié annuellement par l'Assureur ou le Souscripteur au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception envoyée au moins trois mois avant la date d'échéance. Dans ce dernier cas, l'Adhésion cesse à l'échéance annuelle qui suit celle de la date de résiliation du Contrat collectif d'assurance.

L'Assuré est informé de cette résiliation par écrit par le Souscripteur au plus tard 2 mois avant l'échéance annuelle de son Adhésion.

5. Résiliation de l'Adhésion

L'Adhésion peut être résiliée annuellement par l'Assureur, le Souscripteur ou l'Adhérent au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception envoyée au moins deux mois avant la date d'échéance.

Par ailleurs, une Adhésion peut être résiliée à tout moment dans les cas suivants :

5.1. Par l'Assuré, le Souscripteur ou l'Assureur

En cas de changement de domicile, changement de situation matrimoniale ou de régime matrimonial, changement de profession, retraite professionnelle ou cessation définitive d'activité professionnelle lorsque le contrat a pour objet la garantie de risques en relation directe avec la situation antérieure et

qui ne se retrouvent pas dans la situation nouvelle. La résiliation du contrat ne peut intervenir que dans les trois mois suivant la date de l'événement. Elle prend effet un mois après que l'autre partie au Contrat collectif en a reçu notification (article L. 113-16 du Code des Assurances).

5.2. Par l'Assureur

- En cas de non-paiement des primes ou d'une fraction de prime ainsi que, éventuellement, des frais de poursuite et de recouvrement (article L.113-3 du Code des Assurances),
- En cas d'aggravation du risque (article L.113-4 du Code des Assurances),
- Après sinistre, dans les conditions prévues par l'article R113-10 du Code des Assurances,
- En cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque (article L.113-9 du Code des Assurances),
- En cas de décès de l'Assuré ou d'aliénation de la chose assurée (article L121-10 du Code des Assurances).

5.3. Par le Souscripteur ou l'Assuré

- En application de l'article L113-15-2 du Code des Assurances, pour les contrats d'assurance couvrant les personnes physiques en dehors de leurs activités professionnelles et relevant des branches définies par décret en Conseil d'Etat, l'assuré peut, à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la première souscription, résilier sans frais ni pénalités les contrats et adhésions tacitement reconductibles. La résiliation prend effet un mois après que l'assureur en a reçu notification par l'assuré, par lettre ou tout autre support durable.

En cas de résiliation par l'Assureur d'un autre contrat après Sinistre, (article R113-10 du Code des Assurances)

- En cas de vente du bien assuré,
- En cas de retrait par l'Assuré du Mandat de gestion confié initialement au Souscripteur,
- En cas de majoration du taux de Cotisation : si l'Assureur vient à majorer le taux de Cotisation applicable aux risques garantis par le contrat, l'Assuré ou le Souscripteur aura alors le droit de résilier le contrat dans les trente jours ouvrables suivant celui où il a eu connaissance de la majoration. Cette résiliation prendra effet un mois après l'expédition de la lettre recommandée ou après déclaration faite contre récépissé,
- En cas de diminution du Risque dans l'hypothèse où l'Assureur ne consent pas à la réduction de la Cotisation (article L. 113-4 du Code des Assurances),
- En cas de transfert de Portefeuille par l'Assureur (article L. 324-1 du Code des Assurances).

5.4. Par les personnes autorisées

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

5.5. De plein droit

- En cas de destruction ou disparition du bien désigné aux Conditions particulières (article L.121-9 du Code des assurances),
- En cas de réquisition du bien dans les cas et conditions prévus par la législation en vigueur (article L.160-6 du Code des assurances),
- En cas de changement de Locataire.

Dans tous les cas de résiliation, au cours d'une période d'assurance, la portion de Cotisation afférente à la fraction de cette période postérieure à la résiliation n'est pas acquise à l'Assureur. Elle doit être remboursée à l'Assuré si elle a été perçue d'avance.

Lorsque l'Assuré ou le Souscripteur ont la faculté de résilier, ils doivent le faire à leur choix, soit par lettre recommandée, avec accusé de réception, soit par acte extrajudiciaire. La résiliation de l'Assureur doit être notifiée par lettre recommandée adressée au Souscripteur ou à l'Assuré à sa dernière adresse connue.

6. Subrogation

L'Assureur est subrogé dans les termes de l'article L.121-12 du Code des Assurances, jusqu'à concurrence des indemnités payées par lui, au titre de la garantie, dans les droits et actions de l'Assuré et dans ceux du Souscripteur, contre le ou les locataires défaillants.

Si du fait de l'Assuré ou du Souscripteur, la subrogation ne peut plus s'opérer en faveur de l'Assureur, celui-ci est déchargé de ses obligations envers l'Assuré et envers le Souscripteur dans la mesure où aurait pu s'exercer la subrogation.

L'Assuré et le Souscripteur s'engagent à permettre à l'Assureur d'exercer utilement le recours pour les sommes qu'il aura réglées et notamment en lui transmettant immédiatement toute correspondance, exploits d'huissier et en déférant à toute convocation d'avocat, d'expert ou en vue d'une comparution personnelle devant le Tribunal.

Si par leur négligence ou leur manque de coopération, l'Assuré ou le Souscripteur ne permettaient pas à l'Assureur d'exercer son recours contre le locataire défaillant, l'Assuré et le Souscripteur seraient tenus de restituer l'intégralité des sommes perçues à titre d'indemnité.

De même, l'Assuré et le Souscripteur ne pourront s'opposer, en cas de non-paiement des loyers, provisions pour charges et taxes locatives par le locataire, à ce que l'Assureur poursuive la résiliation du bail, même en cas de paiement partiel en cours de procédure.

A défaut, la garantie ne serait pas acquise en cas de nouvel incident de paiement des loyers, provisions pour charges et taxes locatives, du fait du même locataire.

7. Informatique et libertés

Conformément à la loi 78-17 « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, les personnes concernées par ce Contrat collectif peuvent demander communication ou rectification de toute information les concernant qui figurerait sur tout fichier à l'usage de la Société, de ses mandataires, des réassureurs ou organismes professionnels. Le traitement de ces informations ne sera utilisé que pour des nécessités de gestion des Contrats collectifs et commerciales.

Le droit d'accès et de rectification peut être exercé par courrier à l'adresse suivante : Interassurances, 46 – 48 rue René Clair, 75899 PARIS cedex 18.

L'Assureur garantit la confidentialité des données, opérations, informations recueillies dans le cadre du présent Contrat.

8. Réclamations

En cas de contestation concernant la délivrance d'un conseil ou d'une information relatifs au présent Contrat, l'Assuré doit s'adresser à son interlocuteur habituel. En cas de différend relatif au Contrat, l'Assuré et le Souscripteur peuvent adresser une réclamation écrite à leur Courtier / Agent d'assurance dont les coordonnées figurent au Certificat d'adhésion et aux Conditions particulières.

Un accusé-réception sera adressé à l'Assuré ou au Souscripteur dans un délai de dix jours ouvrables à compter de la réception de la réclamation. Le service concerné s'engage à répondre à la réclamation dans le délai de 2 mois suivant la date de réception de la réclamation. Enfin, si un désaccord subsistait, l'Assuré et le Souscripteur auront la faculté de faire appel, avant tout recours

judiciaire, et ceci sans préjudice d'exercer postérieurement des autres voies d'actions légales, au Médiateur de la FFSA, BP 290, 75425 PARIS Cedex 09.

En cas de litige les juridictions compétentes sont les juridictions françaises.

9. Autorité chargées du contrôle de l'Assureur

L'organisme chargé du contrôle de la "Fidelidade Companhia de Seguros S.A." est l'Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões (ASF) - Av. da República, 76 - 1600-205 Lisboa (Portugal).

10. Prescription

Toute action dérivant du présent Contrat d'assurance se prescrit par deux ans à compter de l'événement qui lui donne naissance, conformément aux dispositions des articles L.114-1 et L.114-2 du Code des Assurances.

Selon l'article L. 114-1 du Code des Assurances.

« Toutes actions dérivant d'un Contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance. Toutefois, ce délai ne court :

1° En cas, de réticence, omission, déclaration 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.

(L. n° 89-1014 du 31 déc. 1989) « 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».

Selon l'article L. 114-2 du Code des Assurances. « La prescription est interrompue par une des causes ordinaires d'interruption de la prescription et par la désignation d'experts à la suite d'un Sinistre. L'interruption de la prescription de l'action peut, en outre, résulter de l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée par l'Assureur à l'Assuré en ce qui concerne l'action en paiement de la prime et par l'Assuré à l'Assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité. »

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 2443 du code civil),
- un acte d'exécution forcée (articles 2244 à 2246 du code civil).