

GARANTIE DES LOYERS IMPAYES

ADMINISTRATEURS DE BIENS

NOTRE DOCUMENTATION COMPREND :

- La fiche IPID
- La notice d'information précontractuelle
- Les modalités de souscription
- Le résumé des garanties
- Les tarifs
- Le formulaire de demande d'adhésion
- La constitution du dossier locatif – Pièces à fournir
- La procédure en cas d'impayés de loyers
- Le formulaire de déclaration de sinistre
- Les Conditions Générales et avenants

Sophie VIDONNE

01 70 64 41 73

s.vidonne@saa-assurance.fr

Assurance « LOYERS IMPAYES »

Document d'Information sur le produit d'assurance

MMA IARD Assurances Mutuelles, société d'assurance mutuelle à cotisations fixes, RCS Le Mans 775 652 126 – France
MMA IARD, société anonyme, RCS Le Mans 440 048 882 - France

CONTRAT LOYERS IMPAYES - CONTRAT 112 789 043

Ce document d'information vous présente un résumé des principales garanties et exclusions du produit avant examen de vos besoins et demandes spécifiques. Vous trouverez l'information complète sur ce produit dans la documentation précontractuelle et contractuelle.

De quel type d'assurance s'agit-il ?

Il s'agit d'une assurance couvrant la prise en charge du non paiement par le locataire défaillant, des loyers, charges et taxes découlant du contrat de bail, pour une durée maximale et dans les limites indiquées dans les conditions particulières



Qu'est-ce qui est assuré ?

- ✓ Les loyers impayés
- ✓ Les détériorations immobilières
- ✓ Frais de contentieux et de procédure
- ✓ La défense et recours



Qu'est-ce qui n'est pas assuré ?

- ✗ Les baux commerciaux, artisanaux, ruraux
- ✗ Les baux professionnels autres que ceux conclus au profit d'une profession libérale
- ✗ Les locations saisonnières, hôtelières ou médicalisées
- ✗ les baux d'une durée inférieure à un an
- ✗ Les logements à vocation sociale
- ✗ Les frais ou dommages lorsque les obligations du souscripteur n'ont pas été respectées
- ✗ Les sommes impayées antérieures à la prise d'effet du contrat



Y-a-t-il des exclusions à la couverture ?

Principales exclusions : détérioration immobilière

- ! Défaut d'entretien, de nettoyage, usure normale, vétusté
- ! Dommages causés aux mobiliers (meubles meublants)
- ! Les réparations locatives occasionnées par la force majeure, le vice de construction, un dégât des eaux, purement esthétiques ou devant être couvertes par une assurance « Multirisques Habitation »

Principales exclusions: non paiement des loyers

- ! Lorsqu'il est consécutif à des dispositions d'ordre général prises par une assemblée ou un organisme représentant les locataires
- ! Lorsqu'il est légitimé par une suspension du paiement des loyers provenant d'une autorité légale que cette mesure soit totale ou partielle, temporaire ou définitive
- ! Les conséquences d'un conflit ou d'un différend opposant le locataire au bailleur



OÙ SUIS-JE COUVERT(E) ?

✓ Territoire de la République Française



QUELLES SONT MES OBLIGATIONS ?

Sous peine de nullité du contrat d'assurance ou de non-garantie, vous devez :

- À la souscription du contrat : répondre avec exactitude et sincérité à toutes les questions qui sont posées et fournir les justificatifs demandés.
- En cours de contrat : déclarer le sinistre dans les délais prévus au contrat. Adresser au délégataire les justificatifs exigés. Prévenir le délégataire de toutes modifications relatives au sinistre.
- À la souscription et à chaque renouvellement : régler la cotisation aux dates convenues.



QUAND ET COMMENT EFFECTUER LES PAIEMENTS ?

La cotisation est annuelle ou proratisée en fonction de la date de souscription.
Elle peut être réglée en paiement mensuel ou trimestriel par chèque ou virement.



QUAND COMMENCE LA COUVERTURE ET QUAND PREND-ELLE FIN ?

A la date de début des garanties indiquée sur le formulaire d'adhésion et du règlement de la prime d'assurance transmis par l'adhérent-mandataire sous réserve des conditions du contrat.
La garantie du contrat cesse conformément aux conditions énoncées au contrat.



COMMENT PUIS-JE RÉSILIER LE CONTRAT ?

Vous pouvez résilier votre contrat selon les formalités, dans les cas et délais prévus par la réglementation et par les conditions générales, notamment à l'échéance annuelle avec préavis de deux mois et lors de la survenance de certains événements (la vente du bien assuré, le changement de domiciliation, de profession...).

NOTICE D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE
CONTRAT GROUPE SOCAF N°112 789 043 MMA IARD
GARANTIE DES LOYERS IMPAYES POUR LES ADMINISTRATEURS DE BIENS

La présente notice d'information a pour objet de satisfaire aux obligations d'information dans le cadre de la Directive sur le Distribution d'assurances et de la vente à distance prévues par l'article L112-2-1 du code des assurances.

Objet du Contrat :

Par ce contrat, l'assureur accorde à l'assuré les garanties suivantes :

- Assurances des Loyers Impayés
- Garantie défense juridique
- Assurance des détériorations immobilières (sur option)

Un exemplaire des « Conditions Générales », et un tableau des montants et limites de garanties sont par ailleurs joints et détaillent les droits et obligations découlant du contrat proposé auxquels nous vous invitons à vous reporter.

Les informations concernant le prix (montant de la prime TTC), ainsi que les garanties, la durée de validité des informations fournies, les modalités de conclusion du contrat et de paiement de la prime figurent sur le document « demande d'adhésion » dont vous conservez un double.

En souscrivant, le prospect :

Reconnait que le contrat proposé correspond parfaitement à ses objectifs, besoins et exigences,

Déclare que les déclarations ou réponses qui ont servi de base à l'établissement du contrat sont sincères, exactes et en adéquation avec ses attentes,

Certifie être informé que les garanties du contrat proposé sont assorties de plafonds d'indemnisation et de franchise, précisées dans les dispositions générales et particulières.

Si le contrat répond mal à une ou plusieurs attente (s) du prospect, celui-ci est invité à ne pas souscrire et à nous contacter.

I - ASSUREUR:

Votre Contrat est souscrit auprès de : **MMA IARD Assurances Mutuelles**, société d'assurance mutuelle à cotisation fixes, RCS Le Mans 775 652 126 – France et **MMA IARD**, société anonyme au capital de 537 052 368 euros entièrement versé, RCS Le Mans 440 048 882- France, sièges sociaux : 160 rue Henri Champion 72030 Le Mans cedex 9

II - INTERMEDIATION:

SAA Suffren Assurances Associés , Société Anonyme à conseil d'administration de courtage d'assurance au capital de 515 000 € – siège social: 26 avenue de Suffren 75015 Paris- Garantie Financière et assurance conformes à la législation, RCS PARIS 392 382 768 - N° registre des intermédiaire – ORIAS – 07 019 210. Autorité chargée du contrôle : ACPR, 4 place de Budapest - 75436 Paris Cedex 9. L'exactitude de ces renseignements peut être vérifiée auprès de l'ORIAS, 1 rue Jules Lefebvre 75311 Paris Cedex 09 (www.orias.fr).

III - LIENS ET DISTRIBUTION:

SAA Suffren Assurances Associés et filiale à 99.9% de la SOCAF qui délivre des garanties financières à ses sociétaires, professionnels de l'immobilier.

SAA est soumis à une obligation contractuelle de travailler exclusivement avec MMA IARD dans le cadre de cette police groupe.

IV – DELEGATION DE L'ASSUREUR

SAA Suffren Assurances Associés dispose d'une délégation totale de gestion des contrats.

A ce titre le cabinet est habilité à :

- Emettre les pièces du contrat et attestations,
- Emettre toutes primes et encaisser les fonds,
- Traiter les résiliations du contrat,
- Recevoir et traiter les déclarations de sinistres,
- Procéder aux indemnisations et recours.

V - MODALITES DE SOUSCRIPTION:

SAA Suffren Assurances Associés prend en compte la souscription à réception de la « demande d'adhésion » acceptée par l'administrateur de biens , datée et signée par celui-ci, qui confirme l'accord sur la proposition ou devis d'assurance et vaut demande de garantie. La date de prise d'effet des garanties est celle demandée par l'administrateur de biens et qui figure sur ce même document.

Si le dossier est complet (attestation de sinistralité, AR de résiliation du précédent assureur, justificatif d'identité et professionnels de l'administrateur de biens ..), SAA procède à l'enregistrement de la police et à l'envoi des conditions particulières, conformes aux indications figurant sur le document précité et qui constate l'engagement des parties.

VI DUREE DU CONTRAT

Le contrat est souscrit pour d'une durée d'1 an ou de la date d'effet jusqu'à l'échéance principale , soit le 1^{er} janvier, et se reconduit par période annuelle ;

VII – MODALITES DE RESILIATION PAR L'ASSURE :

- * Au 1er janvier de chaque année, moyennant préavis de deux mois au moins ;
- * si des circonstances nouvelles entraînent une diminution du risque garanti et si l'assureur refuse de réduire la cotisation en conséquence (article L 113-4 du Code des assurances) ;
- * Dans les trois mois suivant l'un des événements suivants : changement de profession de l'assuré, retraite professionnelle ou cessation définitive d'activité professionnelle de l'assuré (article L 113-16 et R 113-6 à R 113-9 du Code des assurances).

VIII - LA DECLARATION DE SINISTRE

Il convient de respecter le calendrier de la procédure (relance, mise en demeure, commandement de payer) avant de procéder à la déclaration du sinistre dès 2 mois d'impayés de loyers ; les formulaires sont dans la documentation générale et/ou téléchargeables sur notre site ; www.socaf.fr

IX - PLURALITE D'ASSURANCES :

A l'adhésion et pendant la durée de celle-ci, vous devez déclarer toute assurance, dont vous pourriez bénéficier, ayant un objet identique au présent contrat .

X - SUBROGATION

Conformément à l'article L 121-12 du code des assurances est subrogé jusqu'à concurrence de l'indemnité versée par elle , dans vos droits et actions contre le responsable du sinistre .Si de votre fait la subrogation est devenue impossible , les garanties ne s'appliquent pas.

XI - PRESCRIPTION

Conformément à 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'évènement qui y donne naissance.

XII - PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Dans le cadre de l'exécution de votre contrat, les données personnelles que nous collectons sont nécessaires à :

- Votre identification, l'identification des assurés et des bénéficiaires
- L'examen, l'acceptation , la tarification, la surveillance des risques
- La réalisation de toute opération nécessaire à la gestion du contrat et des éventuels sinistres

Ces données sont conservées le temps de la relation commerciale ou contractuelle et jusqu'à expiration des délais de prescriptions légaux.

Vous disposez d'un droit : d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement et de portabilité de vos données ;

Ces droits peuvent être exercés, en justifiant de votre identité à l'adresse suivante :

SAA – PROTECTION DES DONNEES

26 avenue de Suffren 75015 Paris.

XIII - REMUNERATION DE SUFFREN ASSURANCES ASSOCIES

Un pourcentage est appliqué sur la prime HT – commission incluse dans la prime d'assurance

XIV - LEGISLATION

La loi applicable au contrat est la loi française.

XV - RECLAMATIONS

Toute réclamation concernant le contrat et son application peut être adressée à Suffren Assurances Associés- service réclamations- 26 avenue de Suffren 75015 Paris ; Après épuisement des procédures de réclamation , vous pouvez saisir le Médiateur de l'Assurance par mail : le.mediateur@mediation-assurance.org ou par voie postale:

MEDIATION DE L'ASSURANCE

POLE CSCA TSA 50110

75441 PARIS CEDEX 09

Conformément aux articles L.616-1 et R.616-1 du code de la consommation, notre société a mis en place un dispositif de médiation de la consommation. L'entité de médiation retenue est : CNPM - MEDIATION DE LA CONSOMMATION. En cas de litige, vous pouvez déposer votre réclamation sur son site : <http://cnpm-mediation-consommation.eu> ou par voie postale en écrivant à CNPM -MEDIATION -CONSOMMATION -27, Avenue de la Libération - 42400 SAINT CHAMOND

Remis au client le :

Fait en 2 exemplaires

Le client : (cachet et signature)

SUFFREN ASSURANCES ASSOCIES SAA






S.A.A.
Suffren Assurances Associés
26, avenue de Suffren – 75015 Paris
Tél. : 01 70 64 41 70 – Fax : 01 70 64 41 78
Siret 392 382 768 00019
N° TVA intracommunautaire : FR 63 392 382 768

LES + DU CONTRAT du Groupe SOCAF

4 outils sont à votre disposition pour vous accompagner au quotidien :






Le module SOLVACCORD :

-  La constitution des dossiers,
-  Vérifier la règle de solvabilité,
-  Identifier les revenus pris en compte,
-  Lister les justificatifs à conserver,
-  Obtenir des agréments.



la **HOTLINE - Permanence téléphonique** pour :

-  L'utilisation du module SOLVACCORD
-  Étude des situations particulières
-  Questions/réponses



LE ++++++ DE SOLVACCORD

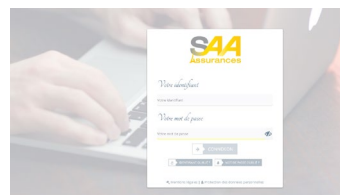


Participer à nos sessions gratuites de formations sur la constitution des dossiers locatifs.






La **documentation** pour vos propriétaires :

-  Résumé des garanties et procédures
-  Livret de présentation



Un **extranet** dédié aux sinistres :

-  Envoi des déclarations et documents
-  Suivi des procédures en simulation
-  Signature des quittances subrogatoires

LE ++++++ DU CONTRAT



Indemnisation mensuelle= honoraires mensuels sans plafond jusqu'à récupération du logement.



Nous vous remercions de l'intérêt que vous portez à notre contrat et vous prions de trouver ci-après la documentation demandée.

Pour obtenir une proposition personnalisée, merci de nous adresser :

- Le nombre de lots gérés, le nombre de lots déjà assurés
- Le relevé de sinistralité du contrat existant sur les 3 dernières années,
- En l'absence de contrat, le nombre de commandements de payer délivrés sur les 3 dernières années

Pour souscrire le contrat, merci de nous adresser :

- La proposition dûment acceptée,
- La demande d'adhésion dûment complétée et signée,
- La copie de votre carte professionnelle
- Le kbis et la pièce d'identité du représentant légal
- La notice d'information précontractuelle signée.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Sophie VIDONNE
01 70 64 41 73
s.vidonne@saa-assurance.fr

LES ELEMENTS DE SOUSCRIPTION SONT À RENVOYER À :

SAA 26 AVENUE DE SUFFREN 75015 PARIS

GARANTIE DES LOYERS



RÉSUMÉ DES GARANTIES ADAPTÉES AUX DÉLAIS DE PROCÉDURE (Contrat MMA Assurances N° 112 789 043)

LOYERS IMPAYÉS

Résultant du non-paiement par les locataires défaillants des loyers, charges et taxes leur incombant en vertu d'un contrat de bail conforme à la loi du 6 juillet 1989.

✓ INDEMNISATION JUSQU'À RÉCUPÉRATION DU BIEN

- ✓ Sans Franchise
- ✓ Ni plafond de loyer
- ✓ Ni délai de carence
- ✓ Pour le premier règlement, l'assureur s'engage à indemniser l'assuré par l'intermédiaire de l'adhérent mandataire, à la délivrance du commandement de payer visé à l'article 7 et respectant les délais visés à ce même article, contre quittance subrogatoire;
- ✓ Pour le second règlement, l'assureur s'engage à indemniser l'assuré par l'intermédiaire de l'adhérent mandataire, à l'échéance du commandement de payer, si celui demeure non soldé, visé à l'article 7, contre quittance subrogatoire;
- ✓ Pour les règlements suivants, l'assureur s'engage à indemniser l'assuré par l'intermédiaire de l'adhérent mandataire, chaque mois échu après réception du dernier relevé de compte, contre quittance subrogatoire;
- ✓ Déduction du dépôt de garantie du dernier règlement de l'assureur.

DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES (garantie optionnelle)

Dégradations, destructions, altérations, perpétrées par le locataire exclusivement sur les biens immobiliers faisant l'objet du bail à l'exclusion des dommages résultant de la transformation des locaux, de l'usure normale et de l'entretien des biens immobiliers (art 9 des Conditions Générales).

- ✓ Plafond = 10 000 euros par sinistre
- ✓ Pas de franchise
- ✓ Taux de vétusté contractuel (art.12)
- ✓ Indemnisation sur facture

FRAIS DE CONTENTIEUX ET DE PROCÉDURE

- ✓ Prise en charge des frais du commandement de payer dès la 1ère indemnisation.
- ✓ Prise en charge des frais de justice concernant les impayés constitués par les loyers, charges et taxes prévus au bail, à l'expiration du délai légal du commandement de payer demeuré infructueux.
 - Prise en charge TOTALE des frais (commissaire de justice/avocat) si le dossier est confié à la compagnie.
 - Prise en charge à hauteur des plafonds de remboursement (art. 21) et dans la limite de 4575 € si l'avocat personnel est choisi.

Extrait de nos Conditions Générales n° 112 789 043 - Document non contractuel.

Prenez le temps de lire notre contrat !

L'adhérent est l'ADMINISTRATEUR DE BIENS titulaire de la carte de gestion. Il souscrit un contrat cadre pour le compte de ses propriétaires bailleurs pour lesquels il détient un mandat de gestion.

L'assuré est une personne physique ou morale propriétaire de locaux à usage exclusif d'habitation principale et/ou professionnel (professions libérales).

OBLIGATIONS DE L'ADHERENT

1. Déclarer lors de la souscription les antécédents de sinistre sur le formulaire d'adhésion
2. Bien indiquer la date d'effet souhaitée du contrat et joindre la liste des lots à garantir (Propriétaire, locataire, adresse de location, montant du loyer charges comprises)
3. Procéder lui-même à l'agrément des locataires ou utiliser notre **module internet SOLVACCORD**.
4. Etablir un état mensuel ou trimestriel des lots assurés avec le montant des loyers + charges (et les dates précises de mouvement pour départ ou changement de locataire /augmentation de loyer) accompagné du règlement de la prime

2 cas peuvent se présenter :

- **ARTICLE 4 : les locataires en place avant la prise d'effet du contrat d'assurance signé avec l'agence gestionnaire**

Le dossier locataire constitué à l'époque doit contenir les éléments de solvabilité, un bail écrit contenant une clause résolutoire au jour de l'adhésion individuelle.



Les locataires doivent s'être acquittés de la totalité de leurs obligations ou du quittance émis (dépôt de garantie, loyers, charges ou arriérés de charges, taxes, frais ou autres) à la souscription.

Ils ne doivent pas avoir fait l'objet de retards systématiques de paiement au cours des 6 derniers mois précédant la souscription ou depuis le début du bail.

En cas d'impayé, l'assureur demande systématiquement un extrait de compte locataire reprenant les 6 mois précédant la souscription.

- **ARTICLE 4 : les locataires mis en place par le souscripteur après la prise d'effet générale du contrat d'assurance**

Le dossier de location doit être complet (tous les justificatifs d'identité et de solvabilité) avec un bail contenant impérativement la clause résolutoire et respecter le ratio de solvabilité suivant :

LOYER CHARGES COMPRISES < OU = 0,38% DU REVENU NET GLOBAL

REVENU NET GLOBAL = REVENU NET IMPOSABLE
(Traitements et salaires)

- + Le RSA (en complément de salaire)
- + Les allocations logement et familiales
- + Les pensions alimentaires imposables, de retraites et d'invalidité
- + BIC, BNC
- + Les CDD et les missions d'intérim avec au moins 12 mois restant, les intermittents du spectacle avec une activité régulière depuis 2 ans + un contrat en cours
- + Les autres revenus durables dûment justifiés

POUR LES ETUDIANTS : Une caution solidaire ou bancaire est autorisée (art 39 de la loi n° 2009-1347 du 24/11/2009). La caution solidaire doit respecter le ratio des 38% et fournir les mêmes justificatifs de solvabilité que ceux demandés au locataire.

Elle doit être de 3 ans minimum. La caution bancaire doit être d'un montant d'1 an de loyer+ charges sur une durée de trois ans (1 an si bail meublé) et non révocable.

ATTENTION : Les saisies sur salaire, oppositions, Avis à tiers Détenteur et les majorations à partir de 40% sur les avis d'impositions présument de la non solvabilité du locataire

Les pièces à fournir pour le dossier de locatif sont listées dans le document ci-joint



PIECES A REUNIR POUR LA CONSTITUTION D'UN DOSSIER LOCATIF

En conformité avec le décret n°2015-1437 du 5 novembre 2015

RAPPEL : Ratio de solvabilité = Loyer toutes charges ≤ à 38% du revenu net

Calcul : loyer + charges mensuels / 0.38 = revenu net mensuel exigible

ATTENTION : Les saisies sur salaires, oppositions, Avis à Tiers Détenteurs et les majorations à partir de 40% sur l'avis d'imposition, présument de la non solvabilité du locataire = dossier refusé

IMPORTANT : Pour tout paiement en espèces de la première quittance (dépôt de garantie + 1^{er} terme + honoraires d'agence), le locataire, quelle que soit sa situation, devra remettre un chèque annulé.

Soyez prudent : vérifier sur les serveurs Internet la réelle existence de l'entreprise employant de candidat locataire et/ou par un simple appel téléphonique vérifier que ce dernier fait partie de l'effectif.

LE LOCATAIRE OU CO-LOCATAIRE EST :

• **SALARIE :**

- Justificatifs d'identité **ou** titre de séjour
- Trois dernières quittances de loyer **ou** taxe foncière **ou** attestation d'hébergement
- Trois derniers bulletins de salaire
- Le dernier avis annuel d'imposition (**DOCUMENT COMPLET** avec le volet où les salaires déclarés sont visibles)
- L'attestation de versement des allocations (le cas échéant)
En cas d'embauche récente : une attestation d'embauche et de salaire (**ou** copie du contrat de travail) + attestation précisant que la période d'essai terminée

• **GERANT OU DIRIGEANT DE SOCIETE : (la société doit avoir au moins deux ans d'existence)**

- Justificatifs d'identité **ou** titre de séjour
- Les trois dernières quittances de loyer **ou** taxe foncière **ou** attestation d'hébergement
- Les trois derniers bulletins de salaire si gérant salarié + dernier avis d'imposition (volet où les salaires déclarés sont visibles) et attestation d'expert-comptable attestant des revenus pour l'année en cours si gérant non salarié.
- Un extrait de Kbis de moins de 3 ans
- L'attestation de versement des allocations (le cas échéant)

• **RETRAITE :**

- Justificatifs d'identité **ou** titre de séjour
- Les trois dernières quittances de loyer **ou** taxe foncière **ou** attestation d'hébergement
- Les bulletins de retraite des trois derniers mois **ou** dernier avis de versement et le dernier avis annuel d'imposition (volet où les retraites déclarées sont visibles) - Attestation de versement des allocations (le cas échéant)

• **COMMERÇANT, ARTISANT OU PROFESSION LIBERALE : (activité sur au moins deux ans)**

- Justificatifs d'identité **ou** titre de séjour
- Les trois dernières quittances de loyer **ou** taxe foncière **ou** attestation d'hébergement
- Le dernier avis d'imposition (volet où les revenus déclarés sont visibles) et attestation de l'expert-comptable attestant des revenus pour l'année en cours
- Un extrait registre des métiers de moins de 3 mois pour artisan et commerçant **ou** carte professionnelle en cours de validité pour les professions libérales
- Une attestation de versement des allocations (le cas échéant)

• **ETUDIANTS/APPRENTIS**

- Justificatifs d'identité **ou** titre de séjour
- Un justificatif de scolarité
- Un justificatif de domicile

La caution solidaire **ou** bancaire est autorisée (art.39 de la loi 2009-1437 du 24/11/2009). Afin de respecter les dispositions légales sur le non cumul à la signature du bail, seul les dossiers avec un locataire **ou** des colocataires ayant tous les statuts d'étudiant **ou** apprenti peuvent présenter un garant solidaire.

La caution doit respecter le ratio des 38% et fournir les mêmes justificatifs de solvabilité que ceux demandés au locataire + un acte de caution conforme à la législation en vigueur. Une caution bancaire peut également être souscrite; elle doit être d'un montant de 1 an de loyer + charges sur une durée de 3 ans (1 an si bail meublé) non révocable.

RETROUVEZ TOUS LES DETAILS DES AUTRES PROFILS DE LOCATAIRES SUR SOLVACCORD
WWW.SOCAF.FR

TABLEAU RECAPITULATIF DES PIECES A FOURNIR

STATUTS ELIGIBLES	CDI	FONCTIONNAIRE	CDD/INTERIMAIRE		INTERMITTENT		TNS	RETRAITE	ETUDIANT
			seul 100%	colocation 70/30	seul 100%	colocation 70/30			
Critères d'éligibilité	Hors Période d'essai	Titulaire, stagiaire, contractuel	12 mois à venir	6 mois à venir	24 mois d'activité + contrat en cours à la signature du bail	6 mois à venir	2 ans d'activité		
Revenus pris en compte	salaire net imposable	salaire net imposable	salaire net imposable		salaire net imposable		revenu imposable	revenu imposable	revenu du garant
Pièce d'identité	✓	✓	✓		✓		✓	✓	✓
3 dernières quittances de loyers /attestation d'hébergement/Taxe foncière	✓	✓	✓		✓		✓	✓	✓
3 dernières fiches de salaire	✓	✓	✓						
Contrat de travail/Attestation d'employeur	✓	✓	✓						
Dernier avis d'imposition	✓	✓	✓		✓		✓	✓	
Kbis ou inscription SIREN							✓		
Attestation d'expert-comptable							✓		
Bulletin de pensions/Décompte des caisses de retraite								✓	
Carte d'étudiant ou attestation de scolarité pour l'année en cours									✓
Justificatifs d'allocations	nécessaire si allocations								



SUFFREN ASSURANCE ASSOCIES

DEMANDE D'ADHESION
GARANTIE DES LOYERS IMPAYES
ADMINISTRATEUR DE BIENS

Assureur : MMA IARD Assurances Mutuelles / MMA IARD
Contrat MMA IARD n° 112.789.043



Le Proposant

Forme Juridique : Raison sociale :
Adresse :
Tel. : Fax :
Mail :
N° carte de gestion : N° RCS :
Organisme de garantie financière :
N° Sociétaire SOCAF : CCI :

Assureurs

MMA IARD Assurances Mutuelles
Société d'assurance mutuelle à cotisations fixes
RCS Le Mans 775 652 126

MMA IARD
Société anonyme au capital de 537 052 368 euros
entièrement versé RCS Le Mans 440 048 882

Sièges sociaux : 160 rue Henri Champion 72030 Le Mans CEDEX 9 Entreprises régies par le Code des Assurances - IDU REP
Eco circulaire FR231780_03XLOT

Portefeuille de l'agence

Nombre de propriétaires : Nombre de lots gérés :
Nombre de lots assurés :

Contentieux

Etude sur le dernier exercice clos :

Nombre de commandements d'huissiers délivrés : Nombre d'assignations délivrées :

Assurance loyers impayés antérieure

Compagnie : N° de police :
Motif de résiliation :

Choix des conditions particulières

Choix des conditions applicables à l'ensemble des lots assurés :

OPTION : **DETERIORATIONS IMMOBILIERES** (garantie 10 000 € /sinistre) OUI ☐ NON ☐

TAUX TTC suivant la proposition commerciale acceptée : %

Échéance anniversaire : 1er Janvier - Durée annuelle avec tacite reconduction, préavis de résiliation de 2 mois.

DATE D'EFFET SOUHAITEE : / /

TRANSMISSION DES LISTES DE LOTS ASSURES ET REGLEMENT DES PRIMES PAR TRIMESTRE AUX ECHEANCES CI-DESSOUS :

L'adhérent signataire : 10 avril 10 juillet 10 octobre 20 décembre

- **Certifie que les déclarations ou réponses faites aux questions figurant au présent document pour servir de base au contrat d'assurance sont conformes à la réalité.**
Conformément aux articles L 113.8 et L 113.9 du Code des Assurances, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'Assuré, si cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'Assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'Assuré a été sans influence sur le sinistre.
- Déclare avoir pris connaissance avant son adhésion des Conditions Générales et Particulières relatives au contrat MMA IARD N°112.789.043 et vouloir bénéficier des garanties dudit contrat.
- Déclare avoir reçu la notice d'information précontractuelle et l'IPID.

PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Les données personnelles concernant l'adhérent sont traitées par l'Assureur ou par le Groupe Covéa, auquel il appartient, responsables de traitement. Les coordonnées de l'Assureur sont indiquées sur les documents contractuels et précontractuels qui ont été remis ou mis à disposition du souscripteur. Le Groupe Covéa est représenté par Covéa, Société de Groupe d'Assurance Mutuelle régie par le Code des assurances, RCS Paris 450 527 916, dont le siège social se situe 86-90 rue St Lazare 75009 Paris. Pour obtenir des informations sur le Groupe Covéa, le souscripteur peut consulter le site <https://www.covea.eu>.

Les données personnelles sont traitées par l'Assureur et par le groupe Covéa afin de:

- conclure, gérer et exécuter les garanties du contrat d'assurance du souscripteur;
- réaliser des opérations de prospection commerciale ;
- permettre l'exercice des recours et la gestion des réclamations ;
- conduire des actions de recherche et de développement ;
- mener des actions de prévention ;
- élaborer des statistiques et études actuarielles ;
- lutter contre la fraude à l'assurance ;
- mener des actions de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme ;
- exécuter ses obligations légales, réglementaires et administratives en vigueur.

L'adhérent dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, et de limitation au traitement de ses données personnelles. Il peut également demander la portabilité des données personnelles qu'il a confiées à son Assureur. Il dispose enfin d'un droit d'opposition à la prospection commerciale et, pour des raisons tenant à sa situation particulière, au traitement de ses données personnelles à des fins de recherche et développements, de prévention et de lutte contre la fraude.

- Le souscripteur peut exercer ses droits auprès du Délégué à la Protection des données à l'adresse suivante :
Protection des données Personnelles - MMA 160 rue Henri Champion 72030 Le Mans Cedex 9
- protectiondesdonnees@groupe-mma.fr.

Les informations complémentaires sur les droits et le traitement des données personnelles sont disponibles sur le site de l'Assureur sous l'onglet « Vie privée » ainsi que dans les Conditions Générales ou Notices d'Information qui ont été remises ou mises à disposition lors de la souscription.

Si l'adhérent ne souhaite pas recevoir d'offre commerciale il peut s'y opposer en cochant la case ci-dessous ou ultérieurement auprès du Service Réclamations Clients MMA.

☐ L'adhérent ne souhaite pas recevoir d'offre commerciale

L'adhésion au contrat groupe n° 112.789.043 est annuelle et renouvelable par tacite reconduction au 1^{er} janvier par période successive d'un an, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, moyennant un préavis de deux mois.

Fait en 2 exemplaires, date :

Pour L'Adhérent Qualité du signataire pour les personnes morales Signature et cachet (1)	Pour L'Assureur, par délégation Suffren Assurances Associés n° Orias 07 019 210
---	--

(1) Faire précéder la signature de la mention « **lu et approuvé** »

FORMULAIRE + NOTICE D'INFORMATION + KBIS + PIÈCE D'IDENTITÉ R/V DU DIRIGEANT + COPIE CARTE PROFESSIONNELLE + 1^{ER} ETAT MENSUEL DES LOTS A ASSURER A RETOURNER A :

SUFFREN ASSURANCES ASSOCIES : 26 AVENUE DE SUFFREN 75015 PARIS TEL : 01 70 64 41 73

SUFFREN ASSURANCES ASSOCIÉS : 26 avenue de Suffren - 75015 Paris - www.socaf.fr - 01 70 64 41 70

Garantie Financière et Assurance et Responsabilité Civile Professionnelle conformes aux articles L530-1 et L 5 320-2 du Code des Assurances. Société Anonyme à Conseil d'Administration - Capital social 515 000 € - RCS PARIS 392382768 - ORIAS N°07 019 210 - N° de TVA intracommunautaire : FR 63 392 382 768



MODELE DE LISTING RECAPTITULATIF DES LOTS ASSURES

GARANTIE DES LOYERS IMPAYES

CONTRAT GROUPE SOCAF / MMA N°112.789.043

(Modèle à utiliser si vous ne possédez pas de logiciel de gestion)



Assurer l'avenir.

Etat des lots assurés du mois de :

Souscripteur :

N° SOCAF :

N°	PROPRIETAIRE	LOCATAIRE	LOYER TTC	DATE D'ENTREE	DATE DE SORTIE
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					

TOTAL LOYERS ASSURES :

TAUX DE PRIME :

MONTANT DE PRIME :

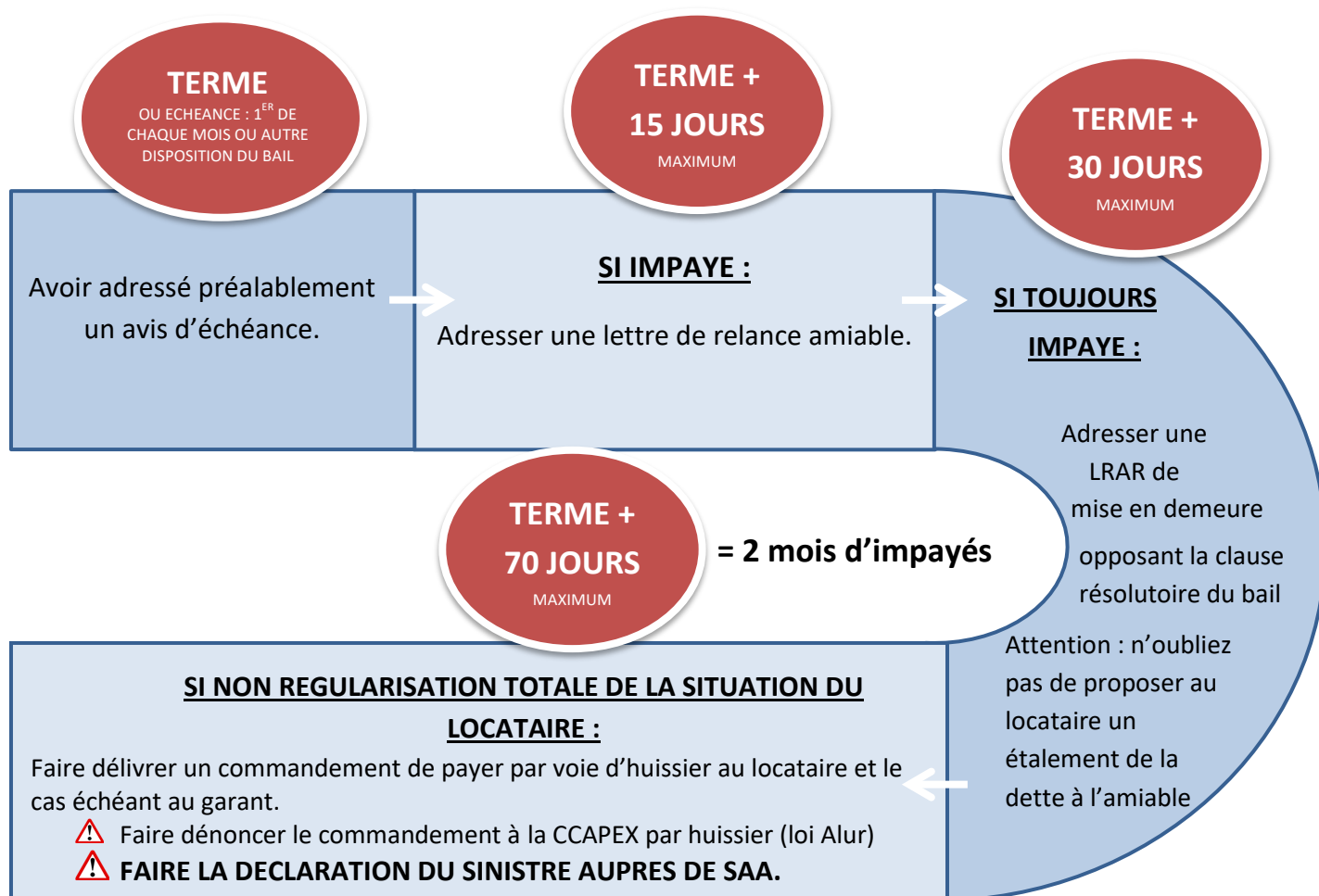
QUE FAIRE EN CAS DE SINISTRE ?

(cf Article 7 des Conditions Générales)



CALENDRIER DE LA PROCEDURE A RESPECTER EN CAS D'IMPAYÉ

⚠ Pas de commandement de payer si un congé est donné



Pour toute déclaration :

Connectez-vous au site extranet sinistres avec les codes reçus

Ou envoyez votre dossier par courrier à :

S.A.A - 26 avenue de Suffren – 75015 Paris

GARANTIE DES LOYERS



PROCÉDURE TYPE : IMPAYÉS LOCATIFS LE SINISTRE EST CONSTITUÉ SUITE À 2 MOIS D'IMPAYÉS

+ 6 semaines après la délivrance du commandement de payer par huissier	EN L'ABSENCE DE REGLEMENT DES DÉBITEURS : ASSIGNATION EN RÉFÉRÉ DEVANT LE TRIBUNAL D'INSTANCE ET NOTIFICATION PAR LRAR DE L'ASSIGNATION AU PRÉFET PAR L'HUISSIER.
+ 2 mois (délai minimum légal) Délai actuel : + de 6 mois	AUDIENCE devant le Tribunal d'Instance du lieu de situation de l'immeuble.
Si renvoi : + 4 mois + 1 mois	DÉLIBÉRÉ. (prise de décision par le juge)
+ 1 mois	DÉLIBÉRÉ. (prise de décision par le juge)
+ 1 à 5 mois en fonction du tribunal	ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ condamnant le(s) débiteur(s) au paiement de l'arriéré locatif et ordonnant l'expulsion des locataires et SIGNIFICATION PAR HUISSIER DE LA DÉCISION DE JUSTICE / DÉLIVRANCE D'UN COMMANDEMENT DE QUITTER LES LIEUX.
+ 2 mois (délai minimum légal)	TENTATIVE D'EXPULSION par l'huissier de justice.
+ 2 mois (délai minimum légal)	Si départ volontaire des locataires : PV DE REPRISE DES LIEUX par l'huissier de justice → Fin de la procédure Si absence de départ volontaire des locataires : RÉQUISITION DE LA FORCE PUBLIQUE par l'huissier auprès du Préfet.
+ 2 mois (délai minimum légal)	Si obtention de la force publique, EXPULSION*→ Fin de la procédure *Expulsion impossible du 1 ^{er} novembre au 1 ^{er} avril = trêve hivernale.
+ 2 mois	Si non-réponse du Préfet dans un délai de 2 mois : ITERATIVE REQUISITION (+ 2 mois) Si absence décision ou refus : RECOURS GRACIEUX devant le Préfet ou RECOURS devant le Tribunal Administratif pour indemnisation par l'État.

DÉLAI TOTAL DE LA PROCÉDURE = DÉLAIS CI-DESSUS + 8 MOIS EN MOYENNE DE RETARD JUDICIAIRE SOIT UN MINIMUM THÉORIQUE DE 18 MOIS ET PRATIQUE DE 24 MOIS

Les délais ne tiennent pas compte des mois supplémentaires quand il y a saisine de la commission de surendettement.

GARANTIE DES LOYERS



PROCÉDURE TYPE : «DÉPART À LA CLOCHE DE BOIS»

(dite Loi Bétaille)

ATTENTION : cette procédure ne s'applique pas aux baux meublés.

La loi du 22 décembre 2010 a prévu en son article 4, une procédure simplifiée pour une reprise par huissier des logements abandonnés par les occupants (sans restitution de clés).

UNE PRÉSUMPTION D'ABANDON DES LIEUX ?

Des éléments laissent supposer que les locataires ont quitté les lieux :

- faire une enquête de voisinage,
- vérifier la boîte aux lettres, les volets...

**1 / DÉLIVRER
UN COMMANDEMENT DE PAYER
PAR HUISSIER**

6 SEMAINES

ET

**2 / MISE EN DEMEURE
PAR L'HUISSIER DE JUSTIFIER
DE L'OCCUPATION**

1 MOIS

SANS RÉPONSE DES LOCATAIRES :

- > L'huissier peut alors pénétrer dans les lieux et devra dresser un Procès-Verbal constatant l'abandon et l'inventaire complet des biens laissés sur place en précisant qu'ils sont sans valeur marchande.
- > Saisine du Juge d'Instance pour constater : l'abandon du logement, l'abandon des éventuels meubles, la condamnation au paiement de l'arriéré locatif.

**ATTENTION : il n'y a pas d'audience, pas de principe du contradictoire.
Une ordonnance est rendue par le Juge.**

- > L'ordonnance doit être signifiée dans un délai de 2 mois au locataire qui dispose d'un délai d'un mois pour former opposition à celle-ci.

- > **Si le locataire forme opposition** : la procédure est renvoyée au fond pour une audience contradictoire
- > **Si le locataire ne forme pas opposition** : l'huissier procède alors à la reprise des lieux avec un Procès-Verbal de Reprise qui sera signifié au locataire.

DÉLAI TOTAL DE LA PROCÉDURE EN MOYENNE = 6 MOIS

LOYERS IMPAYES

Assureur : MMA IARD Assurances Mutuelles / MMA IARD

Contrat MMA IARD n° 112.789.043 - ADB

PROCEDURE POUR DECLARER UN SINISTRE



La déclaration doit se faire
70 jours après le 1er jour du 1er impayé



Connectez vous sur l'extranet SAA :
<https://sinistre.saa-assurance.fr>



5 minutes pour déclarer en ligne



Indemnisation mensuelle
par signature électronique



Toute une équipe à votre écoute de
14h00 à 17h30 du lundi au vendredi



MODÈLE

Monsieur Robert BRUNO
12, rue de la Poste
45000 ORLEANS

Orléans, le ../../12

Objet: Contrat "Loyers Impayés"

Cher Client,

Nous vivons actuellement une période de crise économique qui fragilise de plus en plus la solvabilité des locataires.

Malgré tout le soin que nous apportons à la sélection des locataires, il nous est difficile de prévoir les aléas de la vie qui entraînent une situation de précarité.

Tout ceci peut vous causer des préjudices financiers accompagnés de frais judiciaires et de recouvrement importants.

Nous avons pris l'initiative de mettre en place un contrat d'assurance Groupe, souscrit auprès de la Compagnie MMA IARD, qui garantit le paiement de vos loyers jusqu'à récupération de votre bien en cas de défaillance de votre locataire.

Vous trouverez ci-après un exemple tarifaire:

Pour une garantie de loyers **illimitée sans franchise, sans délai de carence et sans limite de somme**, le coût moyen pour un loyer mensuel de 850 € charges comprises est de T.T.C./mois.

Cette prime couvre le remboursement des loyers TCC et la prise en charge de toutes les procédures contentieuses et judiciaires que vous devriez assumer vous-même si un tel problème se produisait.

De plus, la prime d'assurance est déductible de vos revenus fonciers (selon les dispositions de la loi de Finance rectificative pour 1996) à raison de 100 % des sommes payées.

S'agissant d'un contrat groupe, concernant l'ensemble de nos clients propriétaires, je vous remercie de bien vouloir nous faire connaître vos intentions au moyen du coupon-réponse ci-dessous, que vous voudriez bien nous renvoyer au plus tard le

En cas d'adhésion à ce contrat, votre garantie prendra effet le

Nous espérons avoir attiré votre attention sur la réelle opportunité que peut présenter ce contrat d'assurance.
Dans l'attente de votre réponse, nous vous prions de croire, Cher Client, à l'assurance de nos sincères salutations.

Coupon à nous retourner dûment rempli et signé.

Je soussigné(e) Robert BRUNO, propriétaire mandant du Cabinet DURAND, 3 rue de la Gare 45000 ORLEANS, déclare:

Cocher la case retenue

☐ Vouloir adhérer

au contrat Groupe LOYERS IMPAYES souscrit par mon mandataire

☐ Refuser d'adhérer

Date :

Signature :

[illegible]

Nous tenons à votre disposition, pour consultation, les Conditions Générales de ce contrat



ENTREPRISE

CONTRAT D'ASSURANCE DES LOYERS IMPAYES

CONDITIONS GENERALES

Contrat n°112.789.043



Assurer l'avenir.

SOMMAIRE

	Articles
Garanties proposées à l'assuré	1
Définitions.....	2
TITRE I - ASSURANCE DES LOYERS IMPAYÉS	3 à 8
TITRE II - ASSURANCE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES	9 à 13
TITRE III - FRAIS DE CONTENTIEUX ET DE PROCEDURE	14 à 21
TITRE IV - EXCLUSIONS GENERALES	22
TITRE V - FORMATION ET DUREE DU CONTRAT ET DE L'ADHESION	
A - Formation et durée du contrat	23 à 25
B - Formation et durée des adhésions	26 et 27
C - Modalités de résiliation.....	28
TITRE VI - DECLARATIONS DE L'ASSURE ET DE L'ADHERENT MANDATAIRE	29 et 30
TITRE VII - COTISATIONS.....	31 et 32
TITRE VIII - SINISTRES.....	33 à 35
TITRE IX - DISPOSITIONS DIVERSES.....	36 à 39

CONDITIONS GENERALES

Le présent contrat est régi par le Code des assurances et, en ce qui concerne les risques situés dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, plus particulièrement par le Titre IX, Livre I de ce Code, ainsi que par les présentes Conditions générales et les Conditions particulières.

Article 1 LES GARANTIES PROPOSEES A L'ASSURE

Par le présent contrat, l'assureur accorde à l'assuré les garanties suivantes :

- Assurance des loyers impayés (Titre I),
- Assurance des détériorations immobilières (Titre II),
- Frais de contentieux et de procédure (Titre III).

Article 2 DEFINITIONS

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

1) Adhérent-mandataire:

L'administrateur de biens, personne physique ou morale, possédant la carte professionnelle « Gestion immobilière » ayant adhéré au présent contrat.

2) Adhésion :

a) Adhésion de l'adhérent-mandataire:

Acte par lequel un administrateur de biens tel que désigné au paragraphe 1 ci-dessus déclare adhérer au présent contrat et s'engager à proposer la garantie qu'il comporte à tous les propriétaires dont il gère les biens, en vertu d'un mandat écrit.

b) Adhésion de l'assuré :

Acte par lequel un propriétaire tel que désigné au paragraphe 3 ci-dessous demande, par l'intermédiaire de l'adhérent-mandataire, le bénéfice de la garantie pour les biens immobiliers qu'il lui a confié la gestion en vertu d'un mandat écrit.

3) Assuré :

La personne physique ou morale propriétaire et bailleur des biens immobiliers tels que définis au paragraphe 5 ci-dessous.

4) Assureur :

MMA IARD Assurances Mutuelles Société d'assurance mutuelle à cotisations fixes RCS Le Mans - 775 652 126

MMA IARD Société anonyme au capital de 537 052 368 euros entièrement versé – RCS Le Mans 440 048 882

Sièges sociaux : 160 rue Henri Champion 72030 Le Mans CEDEX 9 Entreprises régies par le Code des Assurances - IDU REP

Eco circulaire FR231780_03XLOT

5) Locataire :

Personne physique signataire et titulaire du bail qui occupe le bien à titre de résidence principale.

6) Biens immobiliers :

les bâtiments appartenant à l'assuré, à l'usage exclusif d'habitation et/ou d'une profession libérale y compris les garages mentionnés dans le bail dont la durée doit être au minimum d'un an ainsi que tous les aménagements et installations qui ne peuvent être détachés sans être détériorés ou sans détériorer la construction.

7) Déchéance :

Perte du droit à garantie résultant de l'inexécution par l'assuré ou par l'adhérent-mandataire de ses obligations après la survenance d'un sinistre.

8) Dépôt de garantie :

Somme fixée au bail (représentant un mois de loyer) pour garantir l'exécution des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

9) Détériorations Immobilières :

Dégradations, destructions, altérations et disparitions des biens immobiliers faisant l'objet du bail à l'exclusion, du simple nettoyage, de l'entretien, de la transformation des locaux et de l'usure normale des biens immobiliers.

10) Franchise :

Part de l'indemnité restant toujours à la charge de l'assuré en cas de sinistre.

11) Sinistre :

Événement qui peut faire jouer les garanties du présent contrat.

Tout litige avec un même locataire sera considéré comme un seul et unique sinistre, même s'il a fait l'objet de différentes déclarations.

12) Souscripteur :

SUFFREN ASSURANCES ASSOCIES (S.A.A.), 26 Avenue de Suffren, 75015 PARIS.

13) Terme impayé :

Terme impayé après la date d'exigibilité des loyers prévue par le bail.

14) Pertes pécuniaires :

Pertes de loyers et forfait de charges subies par l'assuré propriétaire et bailleur des biens immobiliers objets de la garantie

ASSURANCE DES LOYERS IMPAYES

Article 3 OBJET DE LA GARANTIE

L'assureur garantit à l'assuré le remboursement de toute somme qui lui est due résultant du non-paiement par le locataire défaillant des loyers, charges et taxes y afférentes, prévus au bail dûment justifiées et la poursuite de toute action amiable ou judiciaire tendant au recouvrement desdites sommes, conformément aux dispositions du TITRE III - FRAIS DE CONTENTIEUX ET DE PROCEDURE.

Article 4 PRISE D'EFFET DE LA GARANTIE

La garantie prend effet à compter de la date mentionnée sur le formulaire d'adhésion et confirmée par l'assureur sur les conditions particulières, sous réserve du respect des conditions ci-dessous :

- **Pour les locataires déjà présents dans les lieux avant la prise d'effet de l'adhésion de l'adhérent mandataire :**

Les locataires doivent s'être acquittés de la totalité de leurs obligations ou du quittance émis (*dépôt de garantie, loyers, charges ou arriérés de charges, taxes, frais ou autres*) à la souscription.

Ils ne doivent pas avoir fait l'objet de retards systématiques de paiement ou de défaillance de paiement au cours des 6 derniers mois précédant la souscription ou depuis le début du bail.

Un extrait de compte locataire reprenant les 6 mois précédant la souscription ainsi que la copie du bail avec la clause résolutoire doivent être fournis sur demande à l'assureur.

- **Pour les locataires entrés dans les lieux après la prise d'effet de l'adhésion de l'adhérent mandataire ayant été mis en place par ce dernier, mais pour lesquels la garantie a été souscrite à une date ultérieure à l'adhésion :**

Les locataires doivent s'être acquittés de la totalité de leurs obligations ou du quittance émis (*dépôt de garantie, loyers, charges ou arriérés de charges, taxes, frais ou autres*) à la souscription.

Ils ne doivent pas avoir fait l'objet de retards systématiques de paiement ou de défaillance de paiement au cours des 6 derniers mois précédant la souscription ou depuis le début du bail.

Un extrait de compte locataire reprenant les 6 mois précédant la souscription ainsi que la copie du bail avec la clause résolutoire doivent être fournis sur demande à l'assureur.

- **Pour les locataires entrant dans les lieux, soit au moment de la prise d'effet de l'adhésion de l'adhérent mandataire, soit à une date ultérieure :**

La garantie est acquise à la condition que l'adhérent-mandataire ait en sa possession les justificatifs et informations suivantes :

1- BAUX D'HABITATION**1) Seuil de ressources**

Le dossier de location doit être complet avec un bail contenant impérativement la clause résolutoire (cf III).

Solvabilité requise = Loyer toutes charges comprises Inférieur ou égal à 38 % du revenu net global.

Revenu net global = revenu net imposable (traitements et salaires) + le RSA (en complément de salaire) + les allocations logement+ les allocations familiales+ les pensions alimentaires imposables + les pensions de retraite, invalidité, BIC, BNC (activité régulière depuis 2 ans) + les autres revenus durables dûment justifiés.

Revenus à prendre en compte : « Revenus éligibles »

Les revenus des salariés en contrat à durée indéterminée, les revenus des salariés en contrat à durée déterminée ou intérim avec une valeur résiduelle de contrat supérieure à 12 mois à l'entrée dans les lieux et les revenus des intermittents du spectacle qui peuvent justifier d'une activité régulière depuis 24 mois et qui sont en activité à la date d'entrée dans les lieux. Sont également éligibles : les pensions et les allocations régulières, les BIC BNC (activité régulière depuis 2 ans) et les revenus durables dûment justifiés.

Pour le calcul de la solvabilité requise. Précisions complémentaires en cas de pluralité de locataires ou de cotitularité du bail:

La solvabilité requise doit obligatoirement en cas de colocation ou de cotitulaire être établie en prenant en compte :

- Au minimum 70% des revenus éligibles définis ci-dessus sur un des locataires ou cotitulaire,
- Au maximum 30% des revenus « précaires acceptés» sur l'autre locataire ou cotitulaire :

Revenus complémentaires à prendre en compte : «revenus précaires acceptés » :

- Colocataire en contrat à durée déterminée, en intérim ou intermittent du spectacle dont le solde du contrat de travail ou de fin de mission est supérieur à 6 mois à la date d'entrée dans les lieux.
- Colocataire demandeur d'emploi avec un solde de droits supérieur à 6 mois à la date d'entrée dans les lieux.

Pour le calcul de la solvabilité requise à l'entrée dans les lieux, en cas de pluralité de locataires ou de cotitularité du bail il est impossible de cumuler les revenus des salariés en contrat à durée déterminée ou en mission d'intérim quelles que soient les durées résiduelles des contrats ; il est également impossible de cumuler les revenus des intermittents du spectacle.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la solvabilité :

- Les revenus précaires comme: les salaires des salariés en période d'essai, les revenus boursiers et de placements financiers.
- Les revenus non saisissables tels que : les revenus perçus et / ou imposables à l'étranger
- Les revenus qui font l'objet de saisie arrêt, avis à tiers détenteurs ou opposition ; Dans ce sens, les dossiers locataires qui présentent sur un ou plusieurs bulletins de salaire une saisie, un avis à tiers détenteur ou une opposition sont inassurables. ; De même les locataires qui présentent un ou des avis d'imposition sur le revenu avec une majoration à partir de 40% sont inassurables
- Les revenus des salariés en contrat à durée déterminée ou en mission d'intérim avec une valeur résiduelle inférieure à 12 mois ou à 6 mois (pour la règle du complément de revenus)
- Les revenus des intermittents du spectacle qui ne sont pas en activité et qui ne peuvent pas justifier d'une activité régulière depuis 24 mois (ou dont la durée de la mission est inférieure à 6 mois en cas de complément de revenus).
- Les revenus des étudiants ou apprentis

Si le ratio de solvabilité du locataire est supérieur à 38 % du revenu net global, les conditions de solvabilité ne sont pas acquises.

CAS PARTICULIER DES LOCATAIRES ETUDIANTS ET/OU APPRENTIS

-Lorsque le locataire répond aux critères de la Loi du 27/03/2015 (étudiant ou apprenti), une caution solidaire et conjointe pour 3 ans est possible. Le garant, caution solidaire, doit respecter le ratio des 38% et fournir les mêmes justificatifs de solvabilité que ceux demandés au locataire accompagné d'un acte de caution conforme à la législation en vigueur.

-Une caution bancaire peut également être souscrite elle doit être d'un montant de 1 an de loyer+ charges sur une durée de 3 ans non révocable.

Si le ratio de solvabilité du garant-caution solidaire est supérieur à 38 % du revenu net global, les conditions de solvabilité ne sont pas acquises.

2) Justification des ressources

Article mis en conformité avec décret du n° 2015-1437 du 5 novembre 2015

- L'adhérent-mandataire doit exiger du locataire la production de ses trois derniers bulletins de salaire (pour les salariés nouvellement embauchés, une attestation d'emploi précisant que la période d'essai est terminée, est à fournir), le dernier avis d'imposition sur le revenu et le cas échéant tout justificatif des allocations ou pensions perçues par le locataire.
- Dans le cas d'un locataire non salarié, l'adhérent-mandataire doit exiger la production du dernier avis d'imposition sur le revenu (au moins deux années de revenus sur la même entité) et, pour les revenus de l'année en cours, la production d'une attestation de l'expert-comptable ainsi que tout justificatif concernant des allocations ou pensions perçues par le locataire.

3) Justification d'un dépôt de garantie

Le dépôt exigé du locataire doit correspondre à un mois de loyer.

4) Domiciliation bancaire

Article annulé suite au décret du n° 2015-1437 du 5 novembre 2015

5) Justification du règlement du loyer antérieur

L'adhérent mandataire doit exiger du locataire entrant dans les lieux la production des trois dernières quittances de loyer de la location précédente ou, à défaut, la justification d'une domiciliation.

6) Justificatif d'identité

L'adhérent mandataire doit exiger du locataire la copie recto/verso d'une pièce d'identité ou d'un titre de séjour en cours de validité.

II - BAUX PROFESSIONNELS (Professions libérales)

L'adhérent-mandataire doit exiger du locataire :

- Le derniers avis d'imposition,
- la fourniture d'un dépôt de garantie de 2 mois de loyer minimum.

III - REDACTION DU BAIL

Le contrat de location doit comporter :

- une clause de solidarité pour les co-locataires (engagés solidairement et indivisément)
- une clause résolutoire :
 - pour défaut de paiement d'un terme
 - pour défaut de présentation de l'attestation d'assurance.

Si l'un des éléments exigés aux paragraphes 1, II ou III ci-dessus fait défaut, l'assuré ne pourra bénéficier en aucun cas de la garantie du présent contrat.

Article 5 CESSATION DE LA GARANTIE

La garantie cesse :

- Dès que le bien entrant dans le champ d'application de la garantie est occupé par un locataire ne remplissant pas les conditions de solvabilité prévues à l'article 4 ;
- Dès que les locaux loués sont définitivement évacués par les locataires à la suite d'une résiliation amiable ou judiciaire du bail ;
- En cas de réquisition par les autorités civiles ou militaires ;
- En cas de moratoire ou de jugement non suivi d'effet ;
- En cas de décision administrative interdisant la location ;
- A la date de résiliation ou de rupture du mandat de gestion ;
- Dès que le bien est déclaré insalubre ou en arrêté de péril.

Article 6 DUREE ET MONTANT DE LA GARANTIE

L'assureur s'engage à rembourser à l'assuré, après l'expiration des délais prévus à l'article 7 ci-après, la totalité des sommes visées à l'article 3, durant toute la période où le locataire défaillant est maintenu dans les lieux, sans limitation de durée, sans franchise, sans plafonds de loyers et sans délai de carence, à compter du premier terme impayé, sauf mention contraire aux Conditions particulières.

Pour bénéficier de cette garantie, l'assuré ou l'adhérent-mandataire est tenu, à chaque terme non réglé, de respecter les formalités précisées à l'article 7 ci-après.

FORMULE GARANTME

Une formule spécifique est ouverte aux locataires étudiants agréés GARANTME. Le plafond de loyer quittancé est de 3000 € et la garantie limitée à 36000 € par sinistre.

Article 7 MISE EN OEUVRE DE LA GARANTIE

- 1) TERME +15 jours : en cas de non-paiement d'une échéance, l'assuré ou l'adhérent mandataire doit en réclamer le règlement au locataire par courrier simple.
- 2) TERME + 30 jours : en cas de non-paiement de deux échéances, l'assuré ou l'adhérent mandataire doit en réclamer le règlement au locataire par courrier recommandé avec accusé de réception.
- 3) TERME + 70 jours : si nonobstant l'envoi de cette lettre, le locataire ne s'acquitte pas des sommes dues, un commandement de payer par huissier sera délivré sur requête de l'assuré ou de l'adhérent mandataire (sauf en cas de délivrance d'un congé à la requête du locataire ou du bailleur) et une déclaration de sinistre sera immédiatement transmise à l'assureur.

La déclaration tardive ou la saisie de l'Huissier hors du délai prévu à l'article 7 ci-dessus, sauf en cas de force majeure, entraînera une déchéance de garanties (cf article 33)

Le dossier de déclaration de sinistre doit comporter la copie complète des documents suivants :

- Déclaration sinistre sur papier libre ou sur imprimé de l'assureur,
- Mandat de gestion,
- Contrat de bail,
- Acte de caution solidaire éventuel,
- État de compte à jour de la dette locative depuis l'entrée dans les lieux faisant apparaître le détail du quittance, la date et le montant des règlements intervenus,
- Justificatifs des taxes et charges éventuelles (taxes d'ordures ménagères, régularisation de charges...),
- État des lieux d'entrée,
- État des lieux de sortie le cas échéant,
- Commandement de payer délivré aux(x) locataire(s),
- Dénoncé du commandement de payer à la caution le cas échéant,
- Facture d'huissier,
- Congé délivré par le locataire ou par le bailleur le cas échéant,
- Documents de solvabilité des locataires et de la caution éventuelle (avis d'imposition, bulletins de paie, RIB, pièces d'identité ...) et éventuel agrément SOLVACCORD,
- En cas de départ du locataire : nouvelle adresse et nouvelles coordonnées (employeur et banque),
- Lettres de mise en demeure et courriers échangés,
- Éventuel accord amiable, sous condition suspensive de l'accord de l'assureur, entre le locataire défaillant et l'assuré ou l'adhérent mandataire,
- État civil complet des bailleurs (date, lieu de naissance et profession) et adresse actuelle,
- Justificatif de propriété (avis de taxe foncière ou attestation notariée).

L'assureur se réserve le droit de réclamer à l'assuré tous justificatifs complémentaires nécessaires à l'instruction du dossier.

L'assuré ne pourra transiger avec le locataire défaillant ou avec un organisme d'aide sociale (FSL, CAF, COMMISSION SURENDETTEMENT....) sans en avoir informé l'assureur. A défaut, l'assuré perdra le bénéfice de la garantie.

Article 8 PAIEMENT DES INDEMNITES

Sous réserve que l'assuré ou l'adhérent mandataire ait strictement respecté ses obligations (sauf force majeure ou cas fortuit), l'assureur s'engage :

- 1) Pour le premier règlement, à indemniser l'assuré par l'intermédiaire de l'adhérent mandataire à l'expiration du commandement de payer visé à l'article 7 demeuré infructueux à l'issue du délai légal de deux mois contre quittance subrogatoire ;
- 2) Pour les règlements suivants, à indemniser l'assuré par l'intermédiaire de l'adhérent mandataire tous les trois mois après réception du dernier relevé de compte contre quittance subrogatoire.
- 1) A noter que les loyers et charges antérieurs au commandement de payer sont garantis si leur non paiement est postérieur à la prise d'effet du présent contrat.
- 2) Pour le congé, à indemniser l'assuré à l'expiration du préavis légal, sauf relocation anticipée, contre quittance subrogatoire

Le règlement des loyers et charges s'effectue après déduction éventuelle :

- Des règlements effectués par le(s) locataire(s) ou pour le compte du ou des locataires,
- Des fonds versés par les organismes sociaux (CAF, FSL...),
- De la franchise éventuellement stipulée aux Conditions particulières.

L'indemnisation de l'assureur ne prend pas en charge les frais de l'adhérent mandataire correspondant aux frais de gestion, de relance et de mise en demeure, les dépens, amendes et dommages et intérêts à la charge de l'assuré de même que les frais de commissaire priseur.

Lors du dernier règlement de l'assureur (règlement définitif), le dépôt de garantie sera déduit de l'indemnité.

En cas de gratuité de loyer accordée au locataire en contrepartie de travaux de réfection ou d'amélioration du bien loué

- une clause particulière devra figurer au bail
- une constatation effective de la réalisation de ces travaux devra être effectuée par un état des lieux rectificatif en cours de location.

À défaut, l'assureur ne sera pas tenu de réintégrer la somme correspondant à la gratuité induite dans le montant de la dette locative, objet de l'indemnisation.

Enfin, dans le cas où le locataire viendrait à verser entre les mains de l'adhérent mandataire ou de l'assuré tout ou partie des sommes déjà payées par l'assureur, celles-ci seraient immédiatement restituées à l'assureur en vertu de l'article L112-1 du Code des assurances.

TITRE II

ASSURANCE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES

Article 9 OBJET DE LA GARANTIE

L'assureur garantit à l'assuré le remboursement des sommes nécessaires à la remise en état des locaux faisant l'objet de la garantie du Titre I (en fin de bail ou à la suite d'une expulsion), consécutive à des dégradations, destructions, altérations, causées par le locataire exclusivement sur les biens immobiliers faisant l'objet du bail à l'exclusion des dommages résultant de la transformation des locaux, de l'usure normale et du simple nettoyage ou entretien.

L'attribution de l'indemnité « pertes pécuniaires consécutives à des détériorations immobilières » prévue aux Conditions particulières relève de l'appréciation de l'assureur après présentation des justificatifs de remise en état.

Article 10 MONTANT DE LA GARANTIE

L'indemnité prévue en application des dispositions de l'article 9, est limitée à une somme précisée aux Conditions Particulières, déduction faite de la vétusté fixée à l'article 12 et du dépôt de garantie disponible.

Article 11 MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE

1) Etat des lieux

L'adhérent-mandataire s'engage à établir contradictoirement avec le locataire sortant ou, en cas de refus du locataire sortant ou de départ furtif, à faire établir par huissier, un état des lieux de sortie **20 jours au plus tard** après la remise des clefs par le locataire ou la date de reprise des lieux.

S'il n'existe pas d'état des lieux d'entrée, et/ou si l'état des lieux de sortie n'a pas été réalisé dans les 20 jours à compter la remise des clefs par le locataire ou la date de reprise des lieux, la garantie n'est pas applicable.

2) En cas de détériorations immobilières

Si, à l'occasion de l'établissement contradictoire de l'état des lieux, lors de la sortie du locataire - ou du constat dressé par l'huissier - l'assuré ou l'adhérent-mandataire constate des dégradations ou destructions des biens loués du fait du locataire :

a) il adresse immédiatement au locataire un courrier recommandé le sommant sans délai d'effectuer lui-même ou par l'entreprise de son choix sans délai les réparations nécessaires à la remise en état des lieux ou de régler le montant des réparations déterminées selon devis fourni par l'adhérent mandataire ;

b) si, au plus tard, dans les 40 jours de la réalisation de l'état des lieux de sortie, le locataire n'a pas répondu, il adresse une déclaration de sinistre à l'assureur en lui transmettant les éléments listés à l'article 7 et les éléments suivants :

- états des lieux d'entrée et de sortie
- devis de remise en état détaillés et chiffrés pièce par pièce et poste par poste
- factures d'éventuelles précédentes réfections.

3) Expertise

Au reçu de la déclaration sinistre, l'assureur notifie dans les 15 jours à l'adhérent mandataire s'il entend missionner un expert à ses frais avant toute exécution des travaux.

Si la remise en état est réalisée par l'assuré avant le passage de l'expert mandaté par l'assureur, ce dernier sera en droit de refuser sa garantie.

Article 12 PAIEMENT DES INDEMNITES

Quatre mois au plus tard après l'état des lieux de sortie, l'adhérent-mandataire transmet à l'assureur un état définitif des dépenses avec justificatifs à l'appui. L'assureur s'engage à indemniser l'assuré dans la limite de la garantie, vétusté déduite, la vétusté étant contractuellement calculée sur la base de 6 % l'an avec maximum de 50 % et appliquée à partir de la date de construction ou de réfection du lot locatif concerné. En l'absence de justificatifs, il sera appliqué la vétusté maximale.

L'assureur règle à l'assuré, au plus tard dans les 30 jours suivant la réception de l'état définitif des dépenses (y compris les frais et honoraires d'huissiers), l'indemnité due, déduction faite de tout acompte que le locataire pourrait verser directement entre les mains de l'adhérent-mandataire ou de l'assuré et, du dépôt de garantie disponible.

Cette indemnité est versée sur présentation des factures acquittées correspondant aux travaux pris en charge, et à concurrence de leur montant, s'il est inférieur ou égal au montant de garantie prévu à l'article 10.

Il est convenu que si les travaux de remise en état sont exécutés par l'assuré, l'assureur ne prendra en compte que les seules factures acquittées des matériaux et fournitures nécessaires.

Le dépôt de garantie sera déduit du montant total de l'indemnité.

Article 13 RISQUES EXCLUS

Sont exclus du bénéfice de la garantie :

- **Les dommages causés au mobilier (meubles meublants), les cuisines équipées (électroménagers, placards)**
- **La transformation des locaux, de l'usure normale et du simple nettoyage ou entretien.**
- **Les espaces verts, les piscines**
- **les réparations locatives occasionnées par la force majeure, le vice de construction, un dégât des eaux, ou des réparations purement esthétiques ou devant être couvertes par une assurance "Multirisque Habitation"**

TITRE III

FRAIS DE CONTENTIEUX ET DE PROCEDURE

Article 14 OBJET DE LA GARANTIE

A. EN DEFENSE :

L'assureur garantit la protection juridique de l'assuré à l'occasion d'un litige l'opposant à son locataire lorsqu'il fait l'objet d'une réclamation portée devant les juridictions civiles ou pénales, à l'occasion de toute contestation ayant son origine dans l'exécution du contrat de location des biens immobiliers définis à l'article 1 paragraphe 5.

B. EN RECOURS :

L'assureur garantit à l'assuré la prise en charge des :

- frais de contentieux occasionnés par l'action en recouvrement des sommes dues, objets de la garantie du Titre I,
- frais de procédure, d'expulsion qui auraient été engagés,
- frais nécessaires pour obtenir réparation d'un préjudice certain résultant d'un fait dommageable imputable au locataire ou à toute personne dont répond ce dernier.

De plus, l'assureur s'engage :

- À poursuivre la procédure devant les juridictions d'appel et la Cour de cassation s'il estime que les intérêts de l'assuré l'exigent,
- À reverser à l'assuré les fonds alloués par le tribunal au titre de l'article 700 du Nouveau Code de procédure civile ou au titre des dépens après déduction des frais et honoraires d'huissier et d'avocat pris en charge par l'assureur au titre du présent contrat,
- À prendre en charge les frais inhérents à la procédure d'expulsion jusqu'à libération effective des lieux à l'exception des frais de garde-meubles et de déménagement.

Article 15 MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE RECOURS

Dès réception de la déclaration de sinistre, l'assureur procède à la mise en œuvre de la procédure de recouvrement destinée à obtenir du locataire défaillant le paiement des sommes dont il est redevable.

À défaut de règlement à l'expiration du délai de validité du commandement de payer, l'assureur fait procéder pour le compte du propriétaire à l'assignation du locataire afin d'obtenir l'acquisition des clauses résolutoires du bail.

Il fera ensuite exécuter, si besoin en est, tout titre de justice obtenu.

Article 16 MONTANT DE LA GARANTIE

Lors de la survenance d'un litige tel que défini à l'article 14 ci-dessus, l'assureur prend en charge, dans la limite indiquée aux Conditions particulières par sinistre :

- Les frais et honoraires d'avocat désigné par lui ou choisi avec son accord selon le barème fixé à l'article 21,
- Les frais et honoraires d'huissier désigné par lui ou choisi avec son accord,
- Les frais de dossier et d'enquêtes engagés avec l'accord de l'assureur,
- Les frais et honoraires d'experts désignés par lui ou choisi avec son accord,
- Les consignations destinées aux experts judiciaires, les frais et honoraires de tout auxiliaire de justice dont l'intervention sera ordonnée par le tribunal.

Cependant, l'assureur ne garantit pas les coûts du recouvrement, y compris ceux des actes d'huissier, si à l'issue du délai légal, le locataire s'est acquitté de ses loyers, taxes et charges.

Article 17 RISQUES EXCLUS

Sont exclus de la garantie :

A- Les litiges :

- 1) impliquant la défense des intérêts de l'assuré au plan judiciaire lorsque ces intérêts sont couverts par une assurance de responsabilité civile en cours ;
- 2) résultant d'une situation conflictuelle ou d'un fait générateur antérieur à la prise d'effet de la garantie;
- 3) dont le montant en principal est inférieur à 382 € T.T.C. ;

B. Les sommes au paiement desquelles l'assuré peut être contraint notamment :

- Le principal, les frais et intérêts, les astreintes de toute nature, les amendes pénales, fiscales ou civiles ou assimilées ;
- Les dépens au sens des dispositions des articles 695 et suivants du Nouveau Code de procédure civile ainsi que les condamnations au titre de l'article 700 du même Code et de l'article 475-1 du Code de procédure pénale.

Article 18 OBLIGATIONS DE L'ADHERENT-MANDATAIRE

L'adhérent-mandataire doit :

- Dans les plus brefs délais informer l'assureur de la survenance du litige, et au plus tard 15 jours après la signification d'un acte d'huissier (sommation, assignation ou autre);
- Fournir sans restriction ni réserve toutes les pièces se rapportant au litige ainsi que tous les éléments de preuve et renseignements nécessaires à la conduite du dossier.

Toutes déclarations inexactes, toutes réticences ou omissions volontaires de l'assuré ou de l'adhérent mandataire quant aux faits ayant donné naissance au litige, ou quant aux éléments pouvant servir à sa solution, entraînent la déchéance de la garantie pour le litige considéré.

Article 19 PROCEDURE D'ARBITRAGE

En cas de désaccord entre l'assureur et l'assuré au sujet des mesures à prendre pour régler un différend, cette difficulté peut être soumise à l'appréciation d'une tierce personne désignée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par le Président du Tribunal de Grande Instance du domicile de l'assuré statuant en la forme des référés. Les frais exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à la charge de l'assureur. Toutefois, le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en la forme des référés, peut en décider autrement lorsque l'assuré a mis en œuvre cette faculté dans des conditions abusives.

Si l'assuré a engagé à ses frais une procédure contentieuse et obtient une solution plus favorable que celle proposée par l'assureur ou la tierce personne mentionnée à l'alinéa précédent, l'assureur l'indemnise des frais exposés pour l'exercice de cette action, dans la limite du montant de la garantie.

Lorsque la procédure visée au premier alinéa de cet article est mise en œuvre, le délai de recours contentieux est suspendu pour toutes les instances juridictionnelles qui sont couvertes par la garantie d'assurance et que l'assuré est susceptible d'engager en demande, jusqu'à ce que la tierce personne chargée de proposer une solution en ait fait connaître la teneur.

Article 20 DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE RECOURS

En matière d'appel et de recours en cassation ou en Conseil d'Etat, l'assuré peut prendre l'initiative d'une procédure qui lui aura été refusée par l'assureur, sans se soumettre préalablement à l'arbitrage.

S'il obtient un résultat favorable ou une solution meilleure que celle obtenue en première instance ou en appel, l'assureur lui remboursera, sur justification, les frais taxables restant à sa charge et les honoraires raisonnablement réclamés dans une telle affaire dans la limite du montant de la garantie.

En cas de désaccord sur le montant des honoraires, le différend est réglé selon la procédure d'arbitrage prévue à l'article 19.

Article 21 CHOIX DE L'AVOCAT

Pour toute action en justice, l'assuré a le libre choix de l'avocat ou peut s'en remettre à l'assureur pour sa désignation, ou s'il le préfère, d'une personne qualifiée par la loi ou la réglementation en vigueur pour l'assister.

Dans l'un ou l'autre cas, l'assureur rembourse directement à l'assuré, s'il en a fait l'avance, les honoraires de son mandataire selon le barème ci-après dans la limite du montant de la garantie :

Barème avocat (avocat de l'assureur ou de l'assuré)

- Tribunal d'Instance ou Tribunal de Grande Instance :
 - Procédure au fond : 650 EUROS HT.
 - Procédure en référé : 500 EUROS HT.
- Cour d'appel : 650 EUROS HT.
- Cour de cassation : 1.145 EUROS HT.

Lorsque survient un conflit d'intérêts entre l'assureur et l'assuré, l'assuré bénéficie de la même liberté de choix.

EXCLUSIONS GENERALES

Article 22 EXCLUSIONS GENERALES

Sont exclus de la garantie :

- 1) Les dommages occasionnés par la guerre étrangère, l'assuré devant faire la preuve que le sinistre résulte d'un fait autre que la guerre étrangère ;
- 2) Les dommages occasionnés par la guerre civile, l'assureur devant faire la preuve que le sinistre résulte de ce fait ;
- 3) Les dommages causés intentionnellement par l'assuré ou avec sa complicité ;
- 4) Les dommages ou l'aggravation des dommages causés par :
 - a) Des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome ;
 - b) Tout combustible nucléaire, produit ou déchet radioactif, ou par tout autre source de rayonnements ionisants si les dommages ou l'aggravation des dommages :
 - frappent directement une installation nucléaire,
 - ou engagent la responsabilité exclusive d'un exploitant d'installation nucléaire,
 - ou trouvent leur origine dans la fourniture de biens ou de services concernant une installation nucléaire ;
 - c) Toute source de rayonnements ionisants (en particulier tout radio-isotope) destinée à être utilisée hors d'une installation nucléaire à des fins industrielles, commerciales, agricoles, scientifiques ou médicales ;
- 5) les amendes de toute nature ;
- 6) les litiges opposant l'assuré à ses conjoints, ascendants, descendants et collatéraux ;
- 7) - les baux commerciaux, artisanaux et ruraux,
 - les baux professionnels autres que ceux conclus au profit d'une profession libérale, - les locations saisonnières, hôtelières ou médicalisées,
 - les habitations louées à titre de résidences secondaires,
 - les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, en vertu des articles L 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que les immeubles dans lesquels des insalubrités ont été constatées par les services administratifs compétents en vertu des articles L 26 et suivants du Code de la Santé publique ;
- 8) les réparations locatives occasionnées par la force majeure, le vice de construction, un dégât des eaux, purement esthétiques ou devant être couvertes par une assurance "Multirisque Habitation" ;
- 9) le non-paiement des loyers, lorsque ce non-paiement est :
 - légitimé ou consécutif à des dispositions d'ordre général prises par une assemblée ou un organisme représentant les locataires,
 - légitimé par une suspension collective du paiement des loyers provenant d'une autorité légale, que cette mesure soit totale ou partielle, temporaire ou définitive,
 - la conséquence d'une grève généralisée sur un département ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation syndicale représentative et reconnue,
 - la conséquence d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât d'eau, d'un vol ou de tout dommage portant atteinte à la solidité de l'immeuble,
 - la conséquence de dommages résultant d'actions concertées ou non, de terrorisme, d'attentat, de sabotage ou de vandalisme,
 - la conséquence d'un conflit ou d'un différend opposant le locataire au bailleur,
 - la conséquence d'une contestation sur le montant de la régularisation des charges;
- 10) les pertes financières subies par l'assuré résultant du non-versement ou de la non-restitution des fonds, effets ou valeurs reçus par l'adhérent-mandataire, ses collaborateurs ou préposés ;
- 11) les sommes impayées antérieures à la prise d'effet du contrat.

FORMATION ET DUREE DU CONTRAT ET DE L'ADHESION

A - FORMATION ET DUREE DU CONTRAT

Article 23 FORMATION ET EFFET

Le présent contrat est parfait dès l'accord des parties et notamment dès sa signature par le souscripteur et l'assureur.
Il prend effet aux dates et heure indiquées aux Conditions particulières du contrat.
Il en est de même pour tout avenant, sous réserve des dispositions de l'article L 112-2 du Code des assurances.

Article 24 DUREE

Le contrat est conclu pour la durée prévue aux Conditions particulières.
Cette durée est rappelée par une mention en caractères très apparents figurant juste au-dessus de la signature du souscripteur.

Article 25 RESILIATION

A- A - LES DIVERS CAS DE RESILIATION

Le contrat peut être résilié avant sa date de résiliation normale dans les cas suivants :

1) par le souscripteur ou l'assureur :

- a) À chaque échéance annuelle de la cotisation, moyennant préavis de deux mois au moins,
- b) En cas de transfert de propriété du risque assuré,
- c) Dans les trois mois suivant l'un des événements suivants : changement de domicile, de situation matrimoniale, de régime matrimonial, de profession de l'assuré, retraite professionnelle ou cessation définitive d'activité professionnelle de l'assuré 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 nouvelle situation ;

2) par l'assureur :

- a) En cas de non-paiement des cotisations,
- b) En cas d'aggravation de risque dans les conditions fixées à l'article 29,
- c) En cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque à la souscription ou en cours de contrat,
- d) Après sinistre, le souscripteur pouvant alors résilier, dans le délai d'un mois à compter de la notification de cette résiliation, les autres contrats souscrits par lui auprès de l'assureur concerné par le sinistre,
- e) En cas de redressement ou de liquidation judiciaire du souscripteur ;

3) par le souscripteur :

- a) Si des circonstances nouvelles entraînent une diminution du risque garanti et si l'assureur refuse de réduire la cotisation en conséquence, mais seulement pour la partie du contrat concernant cet assureur,
- b) Si l'assureur concerné par le sinistre résilie un autre contrat du souscripteur après sinistre mais seulement pour la partie du contrat concernant cet assureur,
- c) Si la mention de la durée du contrat prévue à l'article 24 n'est pas portée juste au-dessus de la signature du souscripteur,
- d) Avec l'autorisation du juge commissaire, en cas de redressement judiciaire du souscripteur ;

4) par l'administrateur ou le liquidateur :

En cas de redressement ou de liquidation judiciaire du souscripteur ;

5) de plein droit :

- 1) En cas de retrait total de l'agrément de l'assureur et seulement pour la partie du contrat concernant cet assureur,
- 2) En cas de disparition totale du risque assuré, résultant d'un événement non garanti.

Article 26 DUREE DES ADHESIONS

Les adhésions définies à l'article 2 sont souscrites pour la durée du contrat à effet de la date portée par l'assureur sur le formulaire d'adhésion comme indiqué à l'article 4.

Article 27 RESILIATION DES ADHESIONS

Les adhésions définies à l'article 2 peuvent être suspendues ou résiliées sans incidence sur le vie du contrat lui-même :

- 1) par l'adhérent-mandataire ou par l'assureur au 1^{er} janvier de chaque année :
moyennant notification par lettre recommandée deux mois au moins avant cette date d'échéance ;
- 2) par l'assureur :
 - En cas de non-paiement de la cotisation,
 - Après sinistre ;
- 3) de plein droit :
 - en cas de disparition du risque assuré,
 - en cas de résiliation du contrat par l'assureur ou le souscripteur,
 - en cas de résiliation du mandat de gestion donné par l'assuré à l'adhérent-mandataire. Dans ce cas, l'assuré cesse automatiquement d'être couvert à compter de la date de résiliation.

Il est toutefois entendu que les sinistres en cours au moment de la résiliation de l'adhésion pour quelque cause que ce soit continueront d'être couverts jusqu'à l'épuisement de l'engagement de l'assureur.

C - LES MODALITES DE RESILIATION

Article 28 MODALITES DE RESILIATION

En cas de résiliation entre deux échéances annuelles, la part de cotisation correspondant à la 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.

Toutefois, cette part de cotisation reste acquise à l'assureur à titre d'indemnité en cas de résiliation par l'assureur pour non-paiement des cotisations.

Lorsque l'adhérent-mandataire a la faculté de résilier l'adhésion, il peut le faire à son choix, soit par une déclaration faite contre récépissé au siège social de l'assureur ou chez le représentant de l'assureur dans la localité, soit par acte extra-judiciaire, soit par lettre recommandée. Dans ce dernier cas, lorsqu'un préavis est prévu, le début du délai de préavis s'apprécie en retenant la date d'expédition de la lettre recommandée de résiliation , le cachet de la poste faisant foi.

Lorsque l'assureur a la faculté de résilier le contrat ou l'adhésion, il doit le faire par lettre recommandée adressée au dernier domicile connu du souscripteur ou de l'assuré. Une lettre recommandée avec accusé de réception est toutefois nécessaire dans les cas prévus par l'article L 113-16 du Code des assurances.

DECLARATIONS DE L'ASSURE ET DE L'ADHERENT-MANDATAIRE

Article 29 DECLARATION DU RISQUE

Les engagements de l'assureur sont fondés sur la sincérité des déclarations faites par l'assuré et l'adhérent-mandataire.

A- A LA SOUSCRIPTION

L'adhérent mandataire doit répondre exactement aux questions posées au bulletin d'adhésion, sous peine des sanctions prévues au paragraphe C ci-dessous.

B- EN COURS DE CONTRAT

L'adhérent mandataire doit déclarer à l'assureur les circonstances nouvelles qui ont pour conséquence, soit d'aggraver les risques, soit d'en créer de nouveaux et rendent, de ce fait, inexacts ou caduques les réponses faites aux Conditions particulières.

L'adhérent mandataire doit, par lettre recommandée, déclarer ces circonstances à l'assureur dans un délai de quinze jours à partir du moment où il en a connaissance.

Si cette modification constitue une aggravation telle que, si le nouvel état de choses avait existé lors de la souscription, l'assureur n'aurait pas contracté ou ne l'aurait fait que moyennant une cotisation plus élevée, la déclaration doit en être faite sous peine des sanctions prévues au paragraphe C ci-dessus.

Dans le cas d'une telle aggravation, l'assureur a la faculté, soit de résilier l'adhésion moyennant un préavis de dix jours, soit de proposer un nouveau montant de cotisation. Si l'assuré n'accepte pas celui-ci, l'assureur peut résilier l'adhésion moyennant préavis de trente jours.

Lorsque les modifications constituent une diminution du risque garanti, l'assuré a droit à une diminution du montant de la cotisation. Si l'assureur n'y consent pas, l'assuré peut dénoncer l'adhésion. La résiliation prend alors effet trente jours après la dénonciation. L'assureur doit alors rembourser à l'assuré la portion de cotisation afférente à la période pendant laquelle le risque n'a pas couru.

C. SANCTIONS

Même si elles sont sans influence sur le sinistre :

- 1) Toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle dans les déclarations du risque entraîne la nullité de l'adhésion ;
 - 2) Une omission ou une inexactitude dans les déclarations du risque n'entraîne pas la nullité de l'adhésion si la mauvaise foi de l'assuré n'est pas établie.
- a) Si cette omission ou inexactitude est constatée avant tout sinistre, l'assureur a le droit :
- Soit de maintenir l'adhésion moyennant une augmentation de cotisation acceptée par l'assuré,
 - Soit de résilier l'adhésion dix jours après notification adressée à l'assuré par lettre recommandée en restituant la portion de cotisation payée pour le temps où l'assurance ne court plus.
- b) Dans le cas où la constatation n'a lieu qu'après sinistre, l'omission ou l'inexactitude est sanctionnée par une réduction de l'indemnité en proportion des cotisations payées par rapport à celles qui auraient été dues si le risque avait été complètement et exactement déclaré.

Article 30 AUTRES ASSURANCES

Si les risques couverts par le présent contrat font ou viennent à faire l'objet d'une autre assurance, l'assuré doit déclarer immédiatement à l'assureur le nom de l'autre assureur auprès duquel une assurance a été contractée, et la somme assurée.

Quand plusieurs assurances pour un même risque sont contractées de manière dolosive ou frauduleuse, l'assureur peut en demander la nullité et réclamer, en outre, des dommages et intérêts.

Quand elles sont contractées sans fraude, chacune d'elles produit ses effets dans les limites des garanties du contrat et dans le respect des dispositions de l'article L 121-1 quelle que soit la date à laquelle l'assurance aura été souscrite. Dans ces limites, le bénéficiaire du contrat peut obtenir l'indemnisation de ses dommages en s'adressant à l'assureur de son choix.

TITRE VII

COTISATIONS

Article 31 COTISATION

- 1) La cotisation, toutes taxes comprises, est indiquée aux Conditions particulières.

Les cotisations sont exigibles trimestriellement, à terme échu, avec la liste des lots garantis sur le trimestre concerné.

- 2) L'adhérent-mandataire s'engage à faire parvenir à l'assureur, au plus tard :
- le 10 des mois d'avril, juillet et octobre, le montant des cotisations des trimestres concernés correspondant aux loyers garantis,
 - le 20 du mois de décembre, le bordereau récapitulatif annuel des cotisations incluant le 4^{ème} trimestre accompagné du paiement du solde.

Article 32 SANCTIONS

Le paiement de la cotisation, ou d'une fraction de la cotisation, et l'envoi de la liste des lots concernés, doivent être effectués dans les dix jours qui suivent l'échéance. A défaut, l'assureur peut, indépendamment de son droit de poursuivre l'exécution de l'adhésion en justice, suspendre sa garantie.

Pour cela, il doit adresser au dernier domicile connu de l'assuré une lettre recommandée valant mise en demeure. La garantie est suspendue trente jours après cet envoi.

L'assureur a le droit de résilier l'adhésion dix jours après l'expiration de ce délai de trente jours si le paiement ne lui est pas parvenu dans ce délai. Il doit en aviser l'assuré, soit dans sa lettre de mise en demeure, soit dans une nouvelle lettre recommandée.

La suspension ou la résiliation de garantie pour non-paiement de la cotisation ne dispense pas l'assuré de l'obligation de payer les cotisations à leur échéance.

TITRE VIII

SINISTRES

Article 33 SANCTIONS EN CAS DE FAUSSES DECLARATIONS

L'assuré sera déchu de tout droit à indemnité si, en connaissance de cause, il fait de fausses déclarations :

- Soit sur la nature, les causes, les circonstances ou les conséquences du sinistre,
- Soit sur l'existence d'autres assurances susceptibles de garantir le sinistre.

Dans tous les autres cas où l'adhérent mandataire et/ou l'assuré ne respecte pas ses obligations, notamment en matière de délai de déclaration de sinistre ou de communication de pièces, délais mentionnés aux articles 7, 11 et 15, et exceptés les cas fortuits ou de force majeure, l'assureur peut opposer à l'adhérent mandataire et à l'assuré une déchéance de garantie.

Article 34 APPLICATION D'UNE FRANCHISE

Lorsqu'une franchise est prévue au contrat, l'assuré conserve à sa charge :

- Tout sinistre dont le montant ne dépasse pas celui de la franchise,
- Le montant de la franchise sur la totalité du montant du sinistre, lorsque celui-ci est supérieur à la franchise.

Article 35 SUBROGATION

L'assureur est subrogé, jusqu'à concurrence des indemnités versées par lui, dans les droits et actions de l'assuré contre tout responsable du sinistre.

L'assureur peut renoncer à l'exercice d'un recours mais si le responsable est assuré, l'assureur peut, malgré cette renonciation, exercer son recours contre l'assureur du responsable, dans la limite de cette assurance.

Si la subrogation ne peut plus, du fait de l'assuré, s'opérer en faveur de l'assureur, celui-ci est déchargé de sa garantie envers l'assuré, dans la mesure où aurait pu s'exercer la subrogation.

Article 36 ETENDUE TERRITORIALE

Les garanties du présent contrat s'exercent sur le territoire de la République Française.

Article 37 PRESCRIPTION

Toutes les actions concernant le présent contrat, qu'elles émanent de vous ou de nous, ne peuvent être exercées que pendant un délai de deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance.

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. 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.

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 cotisation et par l'assuré à l'assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité.

Article L 114-3 du Code des assurances :

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

Information complémentaire :

Les causes ordinaires d'interruption de la prescription visées à l'article L 114-2 du Code des assurances sont énoncées aux articles 2240 à 2246 du Code civil reproduits ci-après.

Pour prendre connaissance de toute mise à jour éventuelle des dispositions précitées, nous vous invitons à consulter le site officiel « www.legifrance.gouv.fr ».

Article 2240 du Code civil

La reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt le délai de prescription.

Article 2241 du Code civil

La demande en justice, même en référé, interrompt le délai de prescription ainsi que le délai de forclusion.

Il en est de même lorsqu'elle est portée devant une juridiction incompétente ou lorsque l'acte de saisine de la juridiction est annulé par l'effet d'un vice de procédure.

Article 2242 du Code civil

L'interruption résultant de la demande en justice produit ses effets jusqu'à l'extinction de l'instance.

Article 2243 du Code civil

L'interruption est non avenue si le demandeur se désiste de sa demande ou laisse périmer l'instance, ou si sa demande est définitivement rejetée.

Article 2244 du Code civil

Le délai de prescription ou le délai de forclusion est également interrompu par une mesure conservatoire prise en application du code des procédures civiles d'exécution ou un acte d'exécution forcée.

Article 2245 du Code civil

L'interruption faite à l'un des débiteurs solidaires par une demande en justice ou par un acte d'exécution forcée ou la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt le délai de prescription contre tous les autres, même contre leurs héritiers.

En revanche, l'interpellation faite à l'un des héritiers d'un débiteur solidaire ou la reconnaissance de cet héritier n'interrompt pas le délai de prescription à l'égard des autres cohéritiers, même en cas de créance hypothécaire, si l'obligation est divisible. Cette interpellation ou cette reconnaissance n'interrompt le délai de prescription, à l'égard des autres codébiteurs, que pour la part dont cet héritier est tenu.

Pour interrompre le délai de prescription pour le tout, à l'égard des autres codébiteurs, il faut l'interpellation faite à tous les héritiers du débiteur décédé ou la reconnaissance de tous ces héritiers.

Article 2246 du Code civil

L'interpellation faite au débiteur principal ou sa reconnaissance interrompt le délai de prescription contre la caution.

Article 38 : PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

A qui sont transmises les données personnelles du souscripteur et/ou de l'adhérent?

Les données personnelles du souscripteur et/ou de l'adhérent sont traitées par l'Assureur ou par le Groupe Covéa, auquel il appartient, responsables de traitement.

Les coordonnées de l'Assureur sont indiquées sur les documents contractuels et précontractuels qui ont été remis ou mis à disposition du souscripteur et/ou de l'adhérent. Le Groupe Covéa est représenté par Covéa, Société de Groupe d'Assurance Mutuelle régie par le Code des assurances, RCS Paris 450 527 916, dont le siège social se situe 86-90 rue St Lazare 75009 Paris. Pour obtenir des informations sur le Groupe Covéa, le souscripteur et/ou de l'adhérent peut consulter le site www.covea.eu.

Les données personnelles du souscripteur et/ou de l'adhérent peuvent être transmises aux personnels des responsables de traitement, à ses partenaires et sous-traitants contractuellement liés, réassureurs, organismes professionnels, organismes d'assurance ou organismes sociaux des personnes impliquées, intermédiaires d'assurance, experts, ainsi qu'aux personnes intéressées au contrat.

Ces destinataires peuvent être situés en dehors de l'Union européenne sur la base d'une décision d'adéquation ou de conditions contractuelles négociées. Ces dispositifs sont disponibles auprès du Délégué à la Protection des Données.

Pourquoi l'Assureur a besoin de traiter les données personnelles du souscripteur et/ou de l'adhérent?

- 1) Les données personnelles sont traitées par l'Assureur et par le groupe Covéa afin de :
 - conclure, gérer et exécuter les garanties du contrat d'assurance ;
 - réaliser des opérations de prospection commerciale ;
 - permettre l'exercice des recours et la gestion des réclamations ;
 - conduire des actions de recherche et de développement
 - mener des actions de prévention ;
 - élaborer des statistiques et études actuarielles ;
 - lutter contre la fraude à l'assurance ;
 - mener des actions de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme ;
 - exécuter ses obligations légales, réglementaires et administratives en vigueur
- 2) Ces traitements ont pour bases légales : l'intérêt légitime des responsables de traitement pour les finalités de prospection commerciale, de lutte contre la fraude à l'assurance, de recherche développement ainsi que d'actions de prévention ; et contractuelle pour les autres finalités citées. Lorsque la base légale est le contrat, le refus de fournir les données entraîne l'impossibilité de conclure celui-ci. Les responsables de traitement ont pour intérêt légitime de leur développement commercial, le développement de nouvelles offres et de nouveaux services, et la maîtrise de leur sinistralité.
- 3) Dans le cadre de la lutte contre la fraude à l'assurance, l'Assureur peut, en cas de détection d'une anomalie, d'une incohérence ou d'un signalement, inscrire le souscripteur et/ou de l'adhérent sur une liste de personnes présentant un risque de fraude, afin de maîtriser ses coûts et protéger sa solvabilité. Avant toute inscription, une information individuelle préalable sera notifiée au souscripteur et/ou de l'adhérent

Quelle protection particulière pour les données de santé du souscripteur et/ou de l'adhérent ?

L'Assureur et le Groupe Covéa traitent les données personnelles relatives à la santé du souscripteur et/ou de l'adhérent à des fins de conclusion et gestion de contrat et/ou l'instruction et la gestion de sinistre. Ces données sont également utilisées à des fins de lutte contre la fraude à l'assurance.

Les données de santé sont nécessaires à l'assureur pour évaluer les risques. En aucun cas les données de santé ne seront utilisées à des fins de prospection commerciale.

Compte tenu de leur particulière sensibilité, le traitement de ces données de santé est soumis à l'obtention du consentement du souscripteur et/ou de l'adhérent. Pour garantir la confidentialité des données de santé et le respect du secret médical, elles sont destinées exclusivement au service médical de l'assureur ainsi qu'au seul personnel spécifiquement formé à leur traitement par le service médical.

Le souscripteur et/ou de l'adhérent a la possibilité de ne pas donner son consentement ou de le retirer à tout moment. En cas de refus ou de retrait du consentement du souscripteur et/ou de l'adhérent, l'assureur ne pourra pas évaluer le risque. Par conséquent la conclusion du contrat ou l'instruction et la gestion du sinistre seront impossibles. Le souscripteur et/ou de l'adhérent peut exercer ses droits de retrait auprès du Délégué à la Protection des Données à l'adresse suivante :

- protection des données personnelles - MMA -160 rue Henri Champion 72030 Le Mans Cedex 9
- protectiondesdonnees@groupe-mma.fr

Dans le cadre d'une complémentaire de santé, la base légale du traitement des données de santé est la protection sociale. Conformément à la législation en vigueur, l'assureur n'exerce pas de sélection de risques à partir des données de santé.

Pendant combien de temps les données personnelles du souscripteur et/ou de l'adhérent sont-elles conservées ?

Les données personnelles du souscripteur et/ou de l'adhérent traitées dans le cadre de la conclusion et la gestion du contrat sont conservées conformément aux délais légaux de prescription, fixés selon la nature du contrat.

En l'absence de conclusion d'un contrat, les données de santé du souscripteur et/ou de l'adhérent sont conservées pendant 5 ans.

Dans le cadre de la prospection commerciale, les données personnelles du souscripteur et/ou de l'adhérent sont conservées 3 ans à compter de leur collecte ou du dernier contact avec la personne concernée resté sans effet.

En cas d'inscription sur une liste de lutte contre la fraude, les données personnelles du souscripteur et/ou de l'adhérent sont conservées 5 ans.

Quels sont les droits dont dispose le souscripteur et/ou de l'adhérent ?

Le souscripteur et/ou de l'adhérent dispose :

- d'un droit d'accès, qui permet d'obtenir :
 - la confirmation que des données le concernant sont (ou ne sont pas) traitées ;
 - la communication d'une copie de l'ensemble des données personnelles détenues par le responsable de traitement le concernant ;

Ce droit concerne l'ensemble des données qui font l'objet (ou non) d'un traitement de la part de l'Assureur.

- d'un droit de demander la portabilité de certaines données. Plus restreint que le droit d'accès, il s'applique aux données personnelles que le souscripteur et/ou de l'adhérent a fournies (de manière active, ou qui ont été observées dans le cadre de l'utilisation d'un service ou dispositif) dans le cadre de la conclusion et la gestion d'un contrat.
- d'un droit d'opposition, qui permet au souscripteur et/ou de l'adhérent de ne plus faire l'objet de prospection commerciale de la part de l'Assureur ou des partenaires de l'Assureur, ou, pour des raisons tenant à sa situation particulière, de faire cesser le traitement des données à des fins de recherche et développement, de lutte contre la fraude et de prévention.
- d'un droit de rectification qui permet au souscripteur et/ou de l'adhérent de faire rectifier une information le concernant lorsque celle-ci est obsolète ou erronée. Il permet également de faire compléter des informations incomplètes le concernant.
- d'un droit d'effacement qui permet au souscripteur et/ou de l'adhérent d'obtenir l'effacement de ses données personnelles sous réserve des durées légales de conservation. Il peut notamment trouver à s'appliquer dans le cas où ses données ne seraient plus nécessaires au traitement.
- d'un droit de limitation, qui permet au souscripteur et/ou de l'adhérent de limiter le traitement de ses données (ne faisant alors plus l'objet d'un traitement actif) :
 - en cas d'usage illicite de ses données ;
 - s'il conteste l'exactitude de celles-ci ;
 - s'il est nécessaire de disposer des données pour constater, exercer ou défendre ses droits.
- d'un droit d'obtenir une intervention humaine : l'Assureur peut avoir recours à une prise de décision automatisée en vue de la souscription ou de la gestion de son contrat pour l'évaluation du risque. Dans ce cas, le souscripteur et/ou de l'adhérent peut demander quels ont été les critères déterminants de la décision auprès de son Délégué à la protection des données.

Le souscripteur et/ou de l'adhérent peut exercer ses droits par courrier à l'adresse postale :

- Protection des données MMA – 160 rue Henri Champion -72030 Le Mans Cedex 9
- Ou par email à l'adresse : protectiondesdonnees@groupe-mma.fr

A l'appui de la demande d'exercice des droits du souscripteur et/ou de l'adhérent, il lui sera demandé de justifier de son identité.

Le souscripteur et/ou de l'adhérent peut s'inscrire gratuitement sur le registre d'opposition au démarchage téléphonique sur www.bloctel.gouv.fr. Dans ce cas, le souscripteur et/ou de l'adhérent ne sera pas démarché par téléphone sauf s'il a communiqué son numéro de téléphone afin d'être recontacté par l'Assureur ou sauf s'il est titulaire d'un contrat en vigueur auprès de son assureur.

Le souscripteur et/ou de l'adhérent peut définir des directives générales auprès d'un tiers de confiance ou particulières auprès du responsable de traitement concernant la conservation, l'effacement et la communication de ses données personnelles après son décès. Ces directives sont modifiables ou révocables à tout moment.

En cas de désaccord sur la collecte ou l'usage de ses données personnelles, le souscripteur et/ou de l'adhérent a la possibilité de saisir la Commission Nationale de l'Informatique et Libertés (CNIL).

Le traitement des données du souscripteur et/ou de l'adhérent par l'ALFA

Les données font l'objet d'une mutualisation avec les données d'autres assureurs dans le cadre d'un dispositif professionnel ayant pour finalité la lutte contre la fraude et dont le responsable du traitement est l'ALFA (l'Agence pour la Lutte contre la Fraude à l'Assurance). Les données mutualisées sont les données relatives aux contrats d'assurance automobile et aux sinistres déclarés aux assureurs.

Dans ce cadre, les données du souscripteur et/ou de l'adhérent sont destinées au personnel habilité de l'Agence pour la Lutte contre la Fraude à l'Assurance, ainsi qu'aux organismes directement concernés par une fraude (organismes d'assurance, autorités judiciaires, officiers ministériels, auxiliaires de justice, organismes tiers autorisés par une disposition légale ou réglementaire).

Pour l'exercice de ses droits dans le cadre de ce traitement, le souscripteur et/ou de l'adhérent peut contacter l'ALFA, 1 rue Jules Lefebvre, 75431 Paris Cedex 09.

Comment contacter le Délégué à la Protection des Données ?

Pour toute information complémentaire, le souscripteur et/ou de l'adhérent peut contacter le Délégué à la Protection des Données en écrivant à l'adresse suivante électronique : deleguealaprotectiondesdonnees@covea.fr, ou par courrier : Délégué à la Protection des Données - 86-90 rue St Lazare 75009 Paris.

Article 39 RELATIONS AVEC LES CONSOMMATEURS ET LA MEDIATION

Lexique :

Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution :

L'autorité, chargée du contrôle des entreprises d'assurances qui accordent les garanties prévues par le présent contrat est l'ACPR (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution), 4 Place de Budapest 75436 Paris.

Courrier électronique

L'assuré est seul garant de l'actualité et la véracité de son adresse électronique fournie et, en cas de modification, mise à jour ultérieurement. En conséquence, il s'engage à vérifier et à mettre à jour régulièrement, il s'engage à vérifier et à mettre à jour régulièrement son adresse électronique.

Mécontentement : Incompréhension définitive de l'assuré, ou désaccord sur la réponse ou la solution apportée, avec manifestation d'un sentiment d'injustice subie, exprimée dans le cadre d'une réclamation. L'injure ou l'insulte ne sont pas considérées contractuellement comme l'expression d'un mécontentement.

Réclamation : Déclaration actant, par téléphone, par courrier ou par email ou en face à face, le mécontentement d'un client envers l'assureur.

La Réclamation : Comment réclamer ?

En face à face, par téléphone, par courrier ou par email, en cas de difficultés dans l'application des dispositions du présent contrat : L'assuré contacte son interlocuteur de proximité :

- Soit son assureur conseil,
- Soit son correspondant, sur la cause spécifique de votre mécontentement.

L'assureur conseil transmettra, si nécessaire, une question relevant de compétences particulières au service chargé de traiter la réclamation de l'assuré sur cette question.

Son interlocuteur est là pour l'écouter et lui apporter une réponse avec, si besoin, l'aide des services MMA concernés.
L'assuré recevra un accusé de réception sous 10 jours ouvrables maximum.

Il sera tenu informé de l'avancement de l'examen de sa situation, et recevra, sauf exception, une réponse au plus tard dans les deux mois qui suivent la réception de sa réclamation.

Si le mécontentement de l'assuré persiste, ou si ce premier échange ne lui donne pas satisfaction, il pourra solliciter directement le service Réclamations Clients :

- Par mail à service.reclamations@groupe-mma.fr,
- Par courrier simple à Service Réclamations Clients 160 rue Henri Champion 72030 le Mans cedex 9.

Le Service Réclamations Clients, après avoir réexaminé tous les éléments de votre demande, vous fera part de son analyse dans les deux mois.

En cas de désaccord avec cette analyse, vous aurez alors la possibilité de solliciter l'avis d'un Médiateur :

- Par courrier simple à Médiateur AFA « la médiation de l'assurance TSA 50 110 75 441, Paris cedex 093 »,
- Via le site Médiation de l'assurance (<http://www.mediation-assurance.org>).

En cas d'échec de cette démarche, vous conservez naturellement l'intégralité de vos droits à agir en justice.
Vous retrouverez ces informations sur www.mma.fr (rubrique « mentions légales »),

AVENANT A EFFET DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2021

MMA IARD POLICE N° 112 789 043
CONTRAT LOYERS IMPAYES

Entre SUFFREN ASSURANCES ASSOCIES ET MMA IARD Assurances Mutuelles Société d'assurance mutuelle à cotisations fixes, MMA IARD Société anonyme, il est convenu qu'à compter du 1^{er} septembre 2021, les articles ci-après sont modifiés comme suit :

TITRE I

ASSURANCE DES LOYERS IMPAYES

Article 8 PAIEMENT DES INDEMNITES

Sous réserve que l'assuré ou l'adhérent mandataire ait strictement respecté ses obligations (sauf force majeure ou cas fortuit), l'assureur s'engage :

- 1) Pour le premier règlement, à indemniser l'assuré par l'intermédiaire de l'adhérent mandataire à la délivrance du commandement de payer visé à l'article 7 et respectant les délais visés à ce même article contre quittance subrogatoire ;
- 2) Pour le second règlement, à indemniser l'assuré par l'intermédiaire de l'adhérent mandataire à l'échéance du commandement de payer, si celui demeure non soldé, visé à l'article 7 contre quittance subrogatoire
- 3) Pour les règlements suivants, à indemniser l'assuré par l'intermédiaire de l'adhérent mandataire chaque mois échu après réception du dernier relevé de compte contre quittance subrogatoire.

A noter que les loyers et charges antérieurs au commandement de payer sont garantis si leur non-paiement est postérieur à la prise d'effet du présent contrat.

Pour le congé, à indemniser l'assuré à l'expiration du préavis légal, sauf relocation anticipée, contre quittance subrogatoire

Le règlement des loyers et charges s'effectue après déduction éventuelle :

- Des règlements effectués par le(s) locataire(s) ou pour le compte du ou des locataires,
- Des fonds versés par les organismes sociaux (CAF, FSL...),
- De la franchise éventuellement stipulée aux Conditions particulières.

l'indemnisation de l'assureur ne prend pas en charge les frais de l'adhérent mandataire correspondants aux frais de gestion, de relance et de mise en demeure, les dépens, amendes et dommages et intérêts à la charge de l'assuré de même que les frais de commissaire-priseur.

Lors du dernier règlement de l'assureur (règlement définitif), le dépôt de garantie sera déduit de l'indemnité.

En cas de gratuité de loyer accordée au locataire en contrepartie de travaux de réfection ou d'amélioration du bien loué

- une clause particulière devra figurer au bail
- une constatation effective de la réalisation de ces travaux devra être effectuée par un état des lieux rectificatif en cours de location.

À défaut, l'assureur ne sera pas tenu de réintégrer la somme correspondant à la gratuité induite dans le montant de la dette locative, objet de l'indemnisation.

Enfin, dans le cas où le locataire viendrait à verser entre les mains de l'adhérent mandataire ou de l'assuré tout ou partie des sommes déjà payées par l'assureur, celles-ci seraient immédiatement restituées à l'assureur en vertu de l'article L112-1 du Code des assurances.

TITRE III

FRAIS DE CONTENTIEUX ET DE PROCEDURE

Article 16 MONTANT DE LA GARANTIE

Lors de la survenance d'un litige tel que défini à l'article 14 ci-dessus, l'assureur prend en charge, dans la limite indiquée aux Conditions particulières par sinistre :

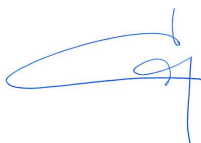
- Les frais et honoraires d'avocat désigné par lui ou choisi avec son accord selon le barème fixé à l'article 21,
- Les frais et honoraires d'huissier désigné par lui ou choisi avec son accord,
- Les frais de dossier et d'enquêtes engagés avec l'accord de l'assureur,
- Les frais et honoraires d'experts désignés par lui ou choisi avec son accord,
- Les consignations destinées aux experts judiciaires, les frais et honoraires de tout auxiliaire de justice dont l'intervention sera ordonnée par le tribunal.

l'assureur garantit également les coûts du recouvrement, y compris ceux des actes d'huissier visés à l'article 7 et respectant les délais visés à ce même article, même si à l'issue du délai légal, le locataire s'est acquitté de ses loyers, taxes et charges.

Fait à Paris le 16 août 2021

Le souscripteur

S.A.A.
Suffren Assurances Associés
26, avenue de Suffren – 75015 Paris
Tél. : 01 70 64 41 70 – Fax : 01 70 64 41 78
Siret 392 382 768 00019
N° TVA intracommunautaire : FR 63 392 382 768



L'Assureur

MMA IARD SA
RCS Le Mans 440 048 882
Siège Social : 14 bd Marie et Alexandre Oyon
72030 LE MANS CEDEX 9



AVENANT A EFFET DU 1^{ER} JANVIER 2022

MMA IARD POLICE N° 112 789 043
CONTRAT LOYERS IMPAYES

Entre SUFFREN ASSURANCES ASSOCIES ET MMA IARD Assurances Mutuelles Société d'assurance mutuelle à cotisations fixes, MMA IARD Société anonyme, il est convenu qu'à compter du 1^{er} janvier 2022, l'article ci-après est modifié comme suit :

TITRE II

ASSURANCE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES

Article 10 MONTANT DE LA GARANTIE

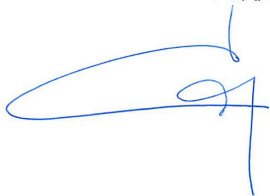
« L'indemnité prévue en application des dispositions de l'article 9, est limitée à une somme de 10 000 € déduction faite de la vétusté fixée à l'article 12 et du dépôt de garantie disponible »

Fait à Paris le 18 novembre 2021

Le souscripteur

L'Assureur

S.A.A.
Suffren Assurances Associés
26, avenue de Suffren – 75015 Paris
Tél. : 01 70 64 41 70 – Fax : 01 70 64 41 78
Siret 392 382 768 00019
N° TVA Intracommunautaire : FR 63 392 382 768



MMA IARD SA
RCS Le Mans 440 048 882
Siège Social 14 bd Marie et Alexandre Oyon
72030 LE MANS CEDEX 9

