



LOCAPOLIS +
Notice d'information 2016

PRÉAMBULE

Le contrat est régi par le Code des assurances français, ci-après dénommé le « Code » et est soumis à l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) : 61, rue de Taitbout 75436 Paris Cedex 9. La loi applicable est la loi de la République française.

OBJET DU CONTRAT

L'objet du contrat est de garantir le propriétaire contre les risques juridiques et financiers et les conséquences qui s'y rattachent dans le cadre d'une location de locaux d'habitation dont la gestion a été confiée à un administrateur de biens, en cas de défaillance du locataire.

Les garanties ne s'appliquent qu'aux lots bénéficiant d'un bail conforme à la législation en vigueur à sa date d'établissement. Si de nouvelles dispositions législatives, en cours de bail, imposaient la modification du contrat de location, les garanties ne seraient maintenues que si le contrat de la location était rendu conforme à la loi.

A – DÉFINITIONS

CODE	Code des assurances
PROPRIETAIRE-BAILLEUR	Le propriétaire bailleur assuré du fait de son adhésion au contrat souscrit par son mandataire administrateur de biens.
ASSUREUR	SADA ASSURANCES SA à directoire et conseil de surveillance au capital de 32 388 700 € Siège social : 4, rue Scatisse 30934 Nîmes Cedex 9 – RCS Nîmes B580201127 Entreprise régie par le Code des assurances
MANDATAIRE	L'administrateur de biens, souscripteur du présent contrat, dûment mandaté par un propriétaire bailleur pour la gestion de son bien
ADHÉSION	L'accord express du propriétaire bailleur pour bénéficier des garanties du contrat, constaté dans un bulletin individuel d'adhésion

Le présent contrat s'exerce sur les locaux situés en France métropolitaine et dans le DOM de la Réunion à l'exclusion des autres DOM et COM.

B – GARANTIES

I – FRAIS DE CONTENTIEUX

L'assureur garantit l'ensemble des frais de contentieux liés à l'application des titres II, III, IV, V tels que frais d'huissier, frais d'avocat, frais de garde meubles ou de serrurier.

II – GARANTIE DES LOYERS IMPAYÉS

L'assureur garantit le propriétaire bailleur contre les risques de loyers impayés. La garantie s'exerce, sans limitation de durée, à compter du premier mois où il est constaté une défaillance totale ou partielle dans le paiement du terme échü.

III – GARANTIE DES INDEMNITÉS D'OCCUPATION

L'assureur garantit le propriétaire bailleur contre les risques de non paiement des indemnités d'occupation fixées par un jugement.

IV – GARANTIE DES CHARGES ET TAXES RÉCUPÉRABLES

L'assureur garantit le propriétaire bailleur contre les risques de non paiement des charges et taxes prévues au bail et à la charge du locataire.

V – GARANTIE DES DÉGRADATIONS IMMOBILIÈRES

L'assureur garantit le propriétaire bailleur contre les risques de non paiement des dégradations immobilières dont répond le locataire, **dans la limite d'un plafond de 10 000 € par sinistre**. L'assureur s'engage également à prendre en charge la perte pécuniaire subie par le propriétaire bailleur, résultant des dommages définis ci-dessus, lorsque l'état des locaux rend impossible la relocation avant l'exécution de travaux. Cette garantie est acquise pendant la durée nécessaire aux travaux pris en charge, sans pouvoir excéder 1 mois de loyer charges comprises. Pour la bonne application de cette garantie, il est précisé que :

- seuls les dommages imputables au locataire, de par les obligations découlant de la loi applicable au bail en vigueur au jour de la constatation, seront pris en charge, **le mobilier et l'entretien étant toujours exclus de l'assurance** ;
- seuls les dommages ressortant de la comparaison entre l'état des lieux contradictoire de sortie d'un locataire et l'état des lieux établi lors de l'entrée de ce même locataire, pourront être pris en charge par l'assureur ;
- le dépôt de garantie est déduit de l'indemnisation de l'assureur sauf s'il est utilisé pour des dommages imputables au locataire et non pris en charge au titre du contrat.

VI – GARANTIE DES FRAIS DE DÉMÉNAGEMENT

«Le locataire est tiers au contrat liant l'assureur au propriétaire bailleur». Sous réserve que la garantie soit acquise au propriétaire bailleur et qu'il n'encoure pas de déchéance à l'occasion d'un sinistre, il est stipulé au profit du locataire qui se trouverait en état d'impayés de loyers, la prise en charge de ses frais de déménagement dans la limite de 2 mois de loyers (article 1121 du Code civil et l.112.1 du Code des assurances). Cette garantie s'applique sans recours contre le locataire et si le déménagement est effectif dans les 4 mois qui suivent le premier terme impayé.

VII – PROTECTION JURIDIQUE

La garantie est étendue **dans la limite d'un plafond de 6 000 € par sinistre** à la prise en charge des frais de contentieux engagés pour tout litige né de l'application du bail hors frais visés au chapitre B – I – Frais de contentieux. L'assureur assume à ses frais en tant que mandataire du propriétaire bailleur, dans les conditions et limites prévues au contrat soit à l'amiable, soit devant toute juridiction en France, les diligences et actions rendues nécessaires, à la suite d'un litige avec le locataire qui découlerait du contrat de location des locaux bénéficiant de la garantie. La garantie couvre les honoraires d'avocat, d'huissier de justice et frais répétables **dans**

la limite maximale définie aux Dispositions particulières, par sinistre. L'assureur interviendra pour toute action :

- en demande : quand le propriétaire bailleur entend obtenir réparation d'un préjudice certain, trouvant son origine dans l'exécution du contrat de location du bien assuré ;
- en défense : quand le propriétaire bailleur fait l'objet d'une réclamation devant les juridictions civiles à l'occasion de toute contestation ayant son origine dans l'exécution du contrat de location du bien assuré.

Est considéré comme sinistre, le refus qui est opposé à une réclamation dont le propriétaire bailleur est l'auteur ou le destinataire.

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

VIII – ENGAGEMENT MAXIMUM DE L'ASSUREUR

L'engagement maximum de l'assureur pour l'ensemble des garanties I, II, III, IV, VI, mises en jeu à l'égard d'un même locataire, s'élève à 90 000 €. Les garanties prévues aux paragraphes I, II, III, IV s'exercent sans limitation de durée.

C – EXCLUSIONS

SONT SEULS EXCLUS :

- les quittancements d'un montant mensuel supérieur à 3100€ charges et taxes comprises à la date d'effet de l'adhésion du propriétaire bailleur (hors augmentation indiciaire ultérieure) ;
- les locataires en impayés à la date d'effet de l'adhésion du propriétaire bailleur ;
- les lots non déclarés à l'assurance ;
- les événements connus avant la prise d'effet de l'adhésion ;
- le fait intentionnel du propriétaire bailleur ou de son mandataire ;
- la suspension collective du paiement des loyers prononcée par une autorité légale ou administrative ;
- la grève orchestrée par une organisation reconnue de locataires ou par un service public ou privé ;
- les garanties en cas d'obstruction du propriétaire bailleur ou de son mandataire au recours de l'assureur ou à l'application de la clause résolutoire prévue au bail ;
- les dommages garantis par le contrat d'assurance habitation du locataire, du propriétaire bailleur ou du syndicat de copropriété dont dépend le lot assuré ;
- les dégradations immobilières résultant de vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure ;
- les dégradations immobilières résultant du défaut d'entretien du locataire ;
- la garantie des dégradations immobilières en cas d'absence d'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou à défaut par huissier ;
- les biens meubles qu'ils soient fixés, scellés ou non, au titre de la garantie dégradations immobilières ;
- le défaut d'entretien et/ou les dommages causés aux aménagements extérieurs, aux espaces verts, arbres et autres plantations, aux éléments de clôture et de fermeture de terrains privatifs, aux terrasses, aux piscines, saunas, jacuzzis ;
- les immeubles insalubres ou en état de péril ;
- les immeubles réquisitionnés ou occupés par des occupants sans droit ni titre ;
- les locations saisonnières ;
- le non versement ou la non restitution des fonds reçus par le mandataire ou ses préposés ;
- les loyers pendant la période de responsabilité de l'État (du début du 3^e mois suivant la réquisition de la force publique

jusqu'à l'expulsion effective du locataire, hors période hivernale) ;

- les garanties en cas de non respect des obligations visées au chapitre C – Fonctionnement et notamment celles relatives à la sélection du locataire ;
- les garages et box s'ils ne sont pas liés à un bail d'habitation ;
- les biens mis en location au titre de résidences secondaires ;
- les logements de fonction (sauf agrément express délivré par l'assureur) ;
- les baux commerciaux ou professionnels (sauf agrément express délivré par l'assureur) ;
- les lots précédemment assurés avec le même locataire dans le cadre du dispositif de la garantie des risques locatifs (GRL) ou autres dispositifs assimilés (sauf agrément express délivré par l'assureur).

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

- les dommages causés ou provoqués par la faute intentionnelle ou dolosive de toute personne assurée ou avec sa complicité (si le contrat a été souscrit par une personne morale, sont exclus les dommages intentionnellement causés ou provoqués par les mandataires sociaux ou le personnel de direction de la personne morale assurée) ;
- les dommages causés par les événements suivants :
 - guerre étrangère,
 - guerre civile, révolution, mutinerie militaire,
 - éruption de volcan, tremblement de terre, inondation, raz de marée, effondrement, glissement et affaissement de terrain, avalanche ou autre cataclysme ;
- les dommages causés en temps de guerre par des engins de guerre ou après la date légale des hostilités par les engins de guerre dont la détention est interdite et dont l'assuré ou les propriétaires dont il est civilement responsable seraient sciemment possesseurs ou détenteurs, ainsi que ceux qui seraient causés par la manipulation volontaire d'engins de guerre par les personnes assurées ;
- les dommages d'origine nucléaire ou causés par toute source de rayonnements ionisants ;
- les dommages occasionnés par saisie, réquisition, embargo, confiscation, capture, destruction ordonnés par tout gouvernement ou autorité publique ;
- les dommages résultant de la détention ou de l'utilisation d'armes à feu ou d'explosifs ;
- les amendes et les frais qui se rapportent aux dommages ou à leurs conséquences ;
- la conséquence d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât des eaux, d'un vol ou de tout dommage portant atteinte à la solidité de l'immeuble ;
- les conséquences de dommages résultant d'actions concertées ou non, de terrorisme, d'attentat, de sabotage ou de vandalisme.

D – ADHÉSION DU PROPRIÉTAIRE

L'adhésion du propriétaire bailleur au contrat souscrit par son mandataire auprès de Verspieren est constatée par la signature d'un bulletin d'adhésion au présent contrat. Elle prend effet à la date à partir de laquelle le(s) lot(s) concerné(s) figure(nt) sur les bordereaux de lots à assurer transmis par le mandataire à Verspieren dans les conditions et délais prévus au contrat. L'adhésion a une durée d'un an avec tacite reconduction sauf dénonciation moyennant un préavis de 2 mois. La résiliation du contrat entraîne la résiliation de l'ensemble des adhésions des propriétaires bailleurs. Le mandataire est tenu d'en informer chaque propriétaire bailleur. En cas de résiliation du mandat de gestion, les garanties cessent à compter de la date d'expiration du mandat.

E – AGRÈMENT DES LOCATAIRES

Pour que les garanties soient acquises au propriétaire bailleur, le mandataire doit respecter les conditions du contrat et notamment celles relatives à la sélection du locataire.

1) POUR LES NOUVEAUX LOCATAIRES :

Les locataires, personnes physiques, sont sélectionnés par le propriétaire bailleur ou par son mandataire, sous réserve d'une vérification de leur solvabilité et d'un contrôle de cohérence des justificatifs produits comme suit **à défaut, les garanties du présent contrat seraient exclues :**

Les revenus nets mensuels imposables du locataire et de son conjoint ou concubin ou colocataire ne peuvent être inférieurs à 2,7 fois le loyer mensuel charges comprises.

DOCUMENTS OBLIGATOIRES	
SITUATION DU LOCATAIRE	PIÈCES JUSTIFICATIVES
Dans tous les cas	<ul style="list-style-type: none"> • Fiche de renseignements. • Copie de la carte d'identité en cours de validité ou passport ou permis de conduire ou carte de séjour en cours de validité. • Une seule pièce justificative de domicile parmi les suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - attestation sur l'honneur de l'hébergement indiquant que le candidat à la location réside à son domicile ; - les 3 dernières quittances de loyer ou une attestation du précédent bailleur, ou de son mandataire, indiquant que le locataire à jour de ses loyers et charges ; - attestation d'élection de domicile établissant le lien avec un organisme agréé au titre de l'article L. 264-2 du code de l'action sociale et des familles ; - dernier avis de taxe foncière ou, à défaut, titre de propriété de la résidence principale.
POUR LES SALARIÉS	
CDI (contrat à durée indéterminée) + de 24 mois d'ancienneté	<ul style="list-style-type: none"> • Trois derniers bulletins de salaires. • Contrat de travail ou, à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai. • Dernier ou avant dernier avis d'imposition sur le revenu ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, le dernier ou avant-dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire.
CDI (contrat à durée indéterminée) - de 24 mois d'ancienneté	<ul style="list-style-type: none"> • Trois derniers bulletins de salaires. • Contrat de travail ou, à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai. • Dernier avis d'imposition sur le revenu ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, le dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire.
CDI en période d'essai (le candidat doit déjà être en poste)	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de travail ou, à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonction envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai. • Dernier avis d'imposition sur le revenu ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, le dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire.
Gérant salarié avec au minimum 24 mois d'ancienneté	<ul style="list-style-type: none"> • Bulletins de salaire des 3 derniers mois. • Dernier ou avant dernier avis d'imposition sur le revenu ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, le dernier ou avant-dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire. • Extrait Kbis du Registre du Commerce datant de moins de 3 mois. Deux derniers bilans.

<p>CDD + de 12 mois à la date de signature du bail</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Trois derniers bulletins de salaires. • Contrat de travail ou, à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai. • Dernier avis d'imposition sur le revenu ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, le dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire.
<p>CDD - de 12 mois à la date de signature du bail</p>	<p><u>Nous pouvons garantir les CDD de – de 12 mois dans certains cas, mais le dossier devra nous être soumis OBLIGATOIREMENT en joignant les éléments suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • trois derniers bulletins de salaires ; • contrat de travail ou de stage ou, à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai ; • dernier avis d'imposition sur le revenu ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, le dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire.
<p>Intérimaires</p>	<p><u>Nous pouvons garantir les intérimaires dans certains cas mais le dossier devra nous être soumis OBLIGATOIREMENT en joignant les éléments suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • trois derniers bulletins de salaires ; • contrat de travail ou, à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai ; • dernier ou avant dernier avis d'imposition sur le revenu ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, le dernier ou avant-dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire. <p>La solvabilité sera vérifiée sur les 3 derniers mois d'une part et d'autre part au regard du revenu moyen net mensuel imposable ressortant sur le dernier ou avant dernier avis d'imposition sur le revenu.</p> <p>Si c'est le premier emploi ou en l'absence de visibilité sur les 3 derniers mois, le dossier ne sera pas pris en charge.</p>
<p>Intermittents du spectacle</p>	<p><u>Nous pouvons garantir les intermittents du spectacle dans certains cas mais le dossier devra nous être soumis OBLIGATOIREMENT en joignant les éléments suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • trois derniers bulletins de salaires ; • contrat de travail ou, à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai ; • dernier avis d'imposition sur le revenu ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, le dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire. <p>La solvabilité sera vérifiée sur les 6 derniers mois d'une part et d'autre part au regard du revenu moyen net mensuel imposable ressortant par exercice sur les 2 derniers avis d'imposition produits.</p> <p>Si c'est le premier emploi, ou en l'absence de visibilité sur les 6 derniers mois le dossier ne sera pas pris en charge.</p>
<p>Les fonctionnaires stagiaires sont considérés comme des contrats CDI (contrat à durée indéterminée)</p>	

POUR LES NON SALARIÉS	
Rentiers	<p><u>Nous pouvons garantir les rentiers dans certains cas, mais le dossier devra nous être soumis OBLIGATOIREMENT en joignant les éléments suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> dernier avis d'imposition sur le revenu ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, le dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire ; justificatif de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers ; titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière.
Indépendants (gérants non salariés, commerçants et artisans) avec au minimum 24 mois d'ancienneté	<ul style="list-style-type: none"> Dernier avis d'imposition sur le revenu ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, le dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire. Deux derniers bilans ou, à défaut, une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivré par un comptable pour les professions non salariées. Extrait Kbis du Registre du Commerce datant de moins de 3 mois pour une entreprise commerciale ou extrait d'un original du registre des métiers de moins de 3 mois pour un artisan ou copie du certificat d'identification de l'INSEE, comportant les numéros d'identification, pour un travailleur indépendant.
Micro-entreprise (auto-entrepreneur) avec au minimum 24 mois d'ancienneté	<p><u>Nous pouvons garantir les auto-entrepreneurs dans certains cas, mais le dossier devra nous être soumis OBLIGATOIREMENT en joignant les éléments suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> dernier avis d'imposition sur le revenu ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, le dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire ; extrait Kbis du Registre du Commerce datant de moins de 3 mois pour une entreprise commerciale ou extrait d'un original du registre des métiers de moins de trois mois pour un artisan ou copie du certificat d'identification de l'INSEE, comportant les numéros d'identification, pour un travailleur indépendant. <p>Les revenus pris en compte = net imposable déduction faites des frais ou abattements</p>
Profession libérale avec au minimum 24 mois d'ancienneté	<ul style="list-style-type: none"> Dernier avis d'imposition sur le revenu ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, le dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire. Extrait Kbis du Registre du Commerce datant de moins de 3 mois pour une entreprise commerciale ou extrait d'un original du registre des métiers de moins de trois mois pour un artisan ou copie du certificat d'identification de l'INSEE, comportant les numéros d'identification, pour un travailleur indépendant. Carte professionnelle en cours de validité.

POUR LES RETRAITÉS	
Retraites	<p><u>Retraités de + 2 ANS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> dernier ou avant dernier avis d'imposition sur le revenu ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, le dernier ou avant-dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire. <p><u>Retraités de - 2 ANS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions et allocations perçues lors des trois derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits, établis par l'organisme payeur.

POUR LES ÉTUDIANTS OU APPRENTIS (CAUTION EXIGÉE)

Constitution du dossier :

• **Pour les étudiants :**

- copie de la carte étudiant ou certificat de scolarité pour l'année en cours ;
- avis d'attribution de bourse pour les étudiants boursiers ;
- simulation de la CAF pour l'APL/ALS (si possible).

L'APL/ALS doit être versée directement à l'ADB

En complément pour les étudiants en stage :

- contrat de stage ou, à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai ;
- justificatifs éventuels de versements des indemnités de stage.

En complément pour les apprentis :

- contrat d'apprentissage.

• **Pour les garants (se reporter à la liste des pièces ci-dessus en fonction du statut)**

Pour les cautions personnes physiques, une pièce justificative d'identité en cours de validité, comportant la signature du titulaire parmi les documents suivants :

- carte nationale d'identité française ou étrangère ;
- passeport français ou étranger ;
- permis de conduire français ou étranger.

Une seule pièce justificative de domicile parmi les documents suivants : dernière quittance de loyer ; Facture d'eau, de gaz ou d'électricité de moins de trois mois ; Attestation d'assurance logement de moins de trois mois ; Dernier avis de taxe foncière ou, à défaut, titre de propriété de la résidence principale.

NB : Les garants intérimaires, intermittents du spectacle, auto-entrepreneur, CDD et CDI en période d'essai ne pourront pas être acceptés.

Les garants ayant la même adresse fiscale doivent avoir un revenu net mensuel imposable égal ou supérieur à 3 fois le montant du loyer charges comprises.

Les garants n'ayant pas la même adresse fiscale doivent obtenir un revenu net mensuel imposable égal ou supérieur à 5 fois le montant du loyer charges comprises.

Le cumul est limité à deux cautions.

La caution ne peut être donnée que par une personne physique justifiant d'une solvabilité conforme aux conditions mentionnées ci-dessus. L'engagement de caution devra être rédigé conformément à la loi et ce pour chacun des étudiants ou apprentis titulaires du bail. Il devra être donné pour la durée du bail, de sa reconduction ou de son renouvellement.

L'acte de caution étant un engagement personnel, il est indispensable, s'il existe 2 cautions et quels que soient les liens qui les unissent, de faire rédiger pour chacune un document séparé contenant les mentions prescrites par la loi.

En cas de colocation entre un étudiant ou un apprenti et un salarié, ce dernier devra présenter la solvabilité requise (pas de possibilité de prendre de garant).

« Le dossier pourra être complété par le candidat locataire en communiquant a son initiative tout élément pouvant justifier des revenus pris en compte dans le cadre du contrat. »

ÉLÉMENTS NON PRIS EN COMPTE

Tous types de caution sauf pour les étudiants/ apprentis

Les allocations familiales

Les pensions alimentaires

Les prestations compensatoires

Les allocations chômage

Le RSA

Le congé parental

Les revenus en provenance de l'étranger (sauf cas des frontaliers sous réserve de mention expresse au contrat)

ÉLÉMENTS PRIS EN COMPTE

L'allocation d'aide au logement
L'APL ou l'AL devra être rajoutée au revenu imposable et versée directement à l'ADB

Les pensions de reversion

Le congé maternité

L'allocation adulte handicapé (AAH)

Les pensions d'invalidité

Les indemnités journalières suite à un arrêt maladie ou à un accident de travail

2) POUR LES LOCATAIRES DÉJÀ EN PLACE À LA MISE EN GARANTIE DU LOT :

a) Pour les locataires mis en place par le souscripteur :

Pour que le lot puisse être mis en garantie, le souscripteur devra prouver les conditions cumulatives suivantes :

- que le locataire est à jour du paiement de ses loyers charges et taxes ;
- que les 6 derniers mois de loyers, charges et taxes ont été régulièrement acquittés au mois le mois ;
- qu'il dispose d'un dossier de solvabilité répondant aux exigences du présent contrat définies au chapitre V 1/ pour les nouveaux locataires.

b) Pour les locataires mis en place par le propriétaire

Pour que le lot puisse être mis en garantie, le souscripteur devra prouver les conditions cumulatives suivantes :

- que le locataire est à jour du paiement de ses loyers charges et taxes ;
- que les 6 derniers mois de loyers, charges et taxes ont été régulièrement acquittés au mois le mois ;
- qu'il dispose d'un dossier de solvabilité répondant aux exigences du présent contrat définies au chapitre V 1/ pour les nouveaux locataires.

S'il ne peut justifier de la validité du dossier de solvabilité au regard des exigences du présent contrat définies au chapitre E 1/ pour les nouveaux locataires, il sera fait application d'un délai de carence de 6 mois à la compter de la date de mise en garantie de ce lot.

c) Cas particulier des lots précédemment assurés au titre d'une garantie de loyers impayés (hors GRL ou autres dispositifs assimilés) :

- Si le propriétaire bailleur était précédemment assuré pour le même lot avec le(s) même(s) locataire(s), il bénéficie alors automatiquement des garanties du contrat, sous réserve que la date d'adhésion ne soit pas postérieure de plus d'un mois à la date de résiliation du précédent contrat et que le(s) locataire(s) soit(ent) à jour du paiement des loyers charges et taxes.

Dans ce cas, Il conviendra d'obtenir le dernier compte-rendu de gérance du propriétaire bailleur prouvant la souscription à une assurance loyers impayés.

- Dans le cas d'une reprise de portefeuille déjà assuré par une autre compagnie d'assurance, il conviendra de fournir le listing des lots précédemment assurés et de vérifier que l'ensemble des locataires correspondant à ces lots sont à jour du paiement de leurs loyers charges et taxes. Pour un lot précédemment assuré ou à l'occasion d'une reprise de portefeuille, si un lot présente un solde débiteur au moment du transfert, ce solde ne pourra excéder 150 €. **En cas de solde supérieur à ce montant, le lot ne pourra pas être repris en assurance.**

Il est précisé que la somme de 150 € ne concerne que les loyers, charges et taxes mentionnés au bail y afférents à l'exclusion de toutes autres sommes qui auraient été facturées au locataire.

Dans le cas d'un transfert de portefeuille de plus de 50 lots venant alimenter un contrat existant, la validation de l'assureur sera nécessaire.

F – SINISTRES

Seuls les sinistres nés durant la période de validité du contrat sont garantis.

1) EN CAS DE LOYERS IMPAYÉS ET CONTENTIEUX LOCATIF

Tout terme de loyer, non réglé dans les 45 jours de son échéance, est constitutif d'un sinistre loyers impayés.

a – Phase amiable

Dans un délai se situant entre le 45^e et le 60^e jour suivant le premier terme impayé, le mandataire adresse au centre de recouvrement dont les coordonnées lui auront été communiquées par Verspieren à la mise en place du contrat le dossier constitué par la copie du bail et de l'acte de caution s'il en existe un, le relevé du compte locataire des 3 derniers mois, la nouvelle adresse du locataire en cas de déménagement, les justificatifs de solvabilité du locataire.

Dans les 30 jours suivant la réception du dossier, le centre de recouvrement adresse au mandataire et à Verspieren un compte-rendu de sa mission consistant à obtenir le paiement des arriérés et éventuellement un engagement du locataire de solder sa dette sur une durée maximum de 6 mois.

Dans le courant du 4^e mois suivant le premier terme impayé et sur présentation des comptes actualisés de la dette du locataire, Verspieren adresse au mandataire une indemnité correspondant au montant total des impayés depuis le premier mois.

b – Phase contentieuse

À défaut de paiement intégral des arriérés au 90^e jour suivant le 1^{er} impayé, le centre de recouvrement fait signifier un commandement de payer visant le bénéfice de la clause résolutoire du contrat de bail.

Tout au long de la phase contentieuse, le centre de recouvrement communique au mandataire une copie des courriers échangés afin qu'il soit tenu informé de l'évolution de la procédure.

Le centre de recouvrement poursuit la procédure jusqu'à l'expulsion du locataire et jusqu'au paiement intégral des arriérés sauf constat de l'insolvabilité du locataire après sa sortie des lieux.

Déclarations de sinistres tardives : les dossiers reçus par le centre de recouvrement après le 60^e jour du 1^{er} terme impayé se verront appliquer une franchise égale au montant du loyer et des charges correspondant à la période écoulée entre le 60^e jour et la date de réception de la déclaration.

Sur présentation des comptes actualisés de la dette du locataire, Verspieren adresse au mandataire chaque trimestre à terme échu et jusqu'à la date d'expulsion du locataire une indemnité correspondant au montant total des impayés.

Le bénéfice de l'article 700 du CPC est acquis à l'assureur.

2) EN CAS DE DÉGRADATIONS IMMOBILIÈRES

Est constitutif d'un sinistre Dégradations immobilières, toutes dégradations commises et constatées par état des lieux de sortie, pendant la période de validité du contrat. La garantie Détériorations immobilières n'est due que pour les dommages constatés antérieurement à la résiliation du contrat. Dans les trente jours suivant la constatation du sinistre, le mandataire transmet à Verspieren le dossier complet constitué du bail, du dossier de solvabilité, des états des lieux d'entrée et de sortie contradictoires ou en cas de carence du locataire, le PV de constat d'huissier, la copie des factures de la dernière remise à neuf du bien ou du PV de réception s'il s'agissait d'une première mise en location et les devis des travaux détaillés par poste et par pièce.

La prise en charge effective s'exécute **sous déduction d'une vétusté de 7 % par an depuis la dernière remise à neuf (fac-**

tures acquittées à l'appui) **avec un maximum de 50 %** ; à défaut de justificatif de remise à neuf, une vétusté forfaitaire de 50 % est appliquée.

À réception, Verspieren procède à une expertise sur pièces. Dans certains cas (montants et/ou nature des dommages), Verspieren se réserve la possibilité de missionner un expert sur place. Dans ce cas, le mandataire est prévenu de ne pas exécuter les travaux et d'attendre que l'expertise sur place ait eu lieu.

Dès réception du rapport de l'expert de terrain, Verspieren adresse le règlement des dommages au mandataire.

3) PROTECTION JURIDIQUE DU PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Dès qu'il en a connaissance, le propriétaire bailleur ou son mandataire doit, avant toute initiative de sa part, sauf cas d'urgence ou de force majeure, déclarer le sinistre à Verspieren, de préférence par lettre recommandée.

Toute fausse déclaration sur la nature, les causes, les circonstances et les conséquences du sinistre donnera lieu à une déchéance de garantie.

Quand il y a sinistre, le mandataire doit adresser le dossier complet à Verspieren comprenant : l'état civil complet du propriétaire bailleur, la copie complète du bail, l'acte de caution éventuel, le décompte exact de la créance, la copie des courriers échangés et de tous les documents ou informations utiles à l'instruction du litige ou pouvant permettre de lui trouver une solution rapide et efficace, les pièces nécessaires au contrôle de la garantie prévues au contrat, **en précisant le nom et les coordonnées de l'avocat que le propriétaire bailleur souhaite voir missionner, ou, à défaut, une demande écrite de proposition d'avocat par l'assureur.**

Dans les conditions et limites fixées aux Dispositions particulières, Verspieren versera directement aux avocats, huissiers de justice, greffe des tribunaux, expert désignés judiciairement, le montant des provisions à valoir sur les frais de justice et honoraires, puis le solde à la clôture du dossier.

Seront également remboursés au propriétaire bailleur, dans la même limite sur justificatifs, les frais de justice et honoraires qu'il aurait pu avancer avec l'accord de l'assureur.

En cas de transaction, le propriétaire bailleur et son mandataire s'engagent à soumettre à Verspieren en qualité de représentant de l'assureur, la teneur du projet de protocole afin qu'il puisse donner son accord exprès sur le mode de répartition des frais et honoraires, **sous peine de déchéance de garantie.**

Le propriétaire bailleur ou son mandataire a le libre choix de l'avocat.

Dans l'hypothèse où l'avocat choisi par le propriétaire bailleur ou son mandataire pratique un montant d'honoraires supérieur à ceux pratiqués par les avocats habituellement missionnés par Verspieren, ses honoraires ne seront pris en charge que dans la limite des honoraires pratiqués par les avocats habituellement missionnés par Verspieren.

Le propriétaire bailleur ou son mandataire ne doit saisir l'avocat désigné que par l'intermédiaire de Verspieren, sauf cas d'urgence, mais après avoir recueilli l'accord de Verspieren.

En cas de sinistres mettant en jeu la garantie due à d'autres assurés ayant les mêmes intérêts, Verspieren pourra proposer un avocat, défenseur unique, pour présenter une défense commune.

Le bénéfice des indemnités accordées au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et 475-1 du Code de procédure pénale, revient par priorité au propriétaire bailleur pour les dépenses restées à sa charge et, subsidiairement, à l'assureur, dans la limite des sommes qu'il a engagées.

Si le souscripteur ou l'assuré reçoit directement lesdites sommes, il s'engage à les reverser dans les plus brefs délais à l'assureur.

En cas de désaccord entre l'assureur et l'assuré au sujet de mesures à prendre pour régler un différend, cette difficulté peut être soumise, selon les modalités prévues à l'article L. 127-4 du Code des assurances, à l'appréciation d'une tierce personne désignée d'un commun accord par les parties ou, à défaut, par le président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés.

Exclusions

Outre les exclusions générales prévues au chapitre C, sont exclus du chapitre 3) Protection juridique du propriétaire bailleur :

- les frais engagés et dommages subis par l'assuré consécutifs à des événements exclus par les chapitres loyers impayés ou détériorations immobilières ;
- les litiges ayant fait l'objet d'un refus de prise en charge au titre d'une ou des autres garanties du présent contrat ;
- les frais relatifs à des événements ayant fait l'objet d'une déchéance de garantie en loyers impayés ou en détériorations immobilières ;
- les litiges résultant d'une situation conflictuelle ou d'un fait générateur antérieur à la date de prise d'effet des garanties ;
- les litiges avec la copropriété et d'autres copropriétaires ;
- les litiges successoraux relatifs au lot ;
- les litiges avec l'administration fiscale ;
- les litiges avec des tiers étrangers au contrat de location ;
- les frais de garde meubles ;
- les amendes, condamnations, frais, dépens et dommages et intérêts mis à la charge de l'assuré par décision de justice ;
- les litiges résultant de faits générateurs dont l'assuré ou le souscripteur a connaissance à la date de prise d'effet du présent contrat ;
- les litiges dont la déclaration est faite lorsque le présent contrat n'a plus d'effet et notamment suite à résiliation ou suspension ;
- les litiges dont la déclaration est faite postérieurement à la résiliation du mandat de gestion initialement donné au souscripteur.

G – PRESCRIPTION

La prescription est le délai à l'expiration duquel une action ne peut plus être entreprise.

Les dispositions relatives à la prescription des actions dérivant du contrat d'assurance sont fixées par les articles L. 114-1 à L. 114-3 du Code reproduits ci-après :

ARTICLE L. 114-1 DU CODE

Toutes actions dérivant du contrat d'assurance sont prescrites par 2 (deux) ans à compter de l'événement qui lui donne naissance.

Toutefois, ce délai ne court :

1. En cas de réticence, omission, déclaration fautive ou inexacte sur le risque couru, que du jour où l'assureur en a eu connaissance.

2. En cas de sinistre, que du jour où les intéressés en ont eu connaissance, s'ils prouvent qu'ils l'ont ignoré jusque là.

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

ARTICLE L. 114-2 DU CODE

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

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

INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

Les causes ordinaires d'interruption de la prescription sont énoncées aux articles 2240 et suivants du Code civil ; parmi ces dernières figurent notamment : la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait, demande en justice même en référé, acte d'exécution forcée. Pour connaître l'exhaustivité des causes ordinaires d'interruption de la prescription, se reporter aux articles du Code civil précités.

H – DROITS D'ACCÈS AUX INFORMATIONS

Les informations communiquées par le preneur d'assurance ne feront en aucun cas l'objet d'une quelconque utilisation par SADA Assurances, autre que celle nécessaire à la gestion, l'exécution du contrat, au suivi qualité et à la définition de la politique technico commerciale interne.

Pour ces besoins, les destinataires des informations sont les différents services de l'assureur : informatiques, production, sinistres, commerciaux, contrôle, leurs sous traitants, prestataires, intervenants, les assureurs, les réassureurs partenaires et organismes professionnels et de contrôle de l'assureur.

Conformément à la Loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 modifiée en 2004 le preneur d'assurance bénéficie d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations le concernant, qui peut être exercé auprès du Service relations clientèle – Informations CNIL : 4, rue Scatisse 30934 Nîmes Cedex 9 / Courriel : infocnil@sada.fr

Également, SADA Assurances, pour répondre à ses obligations légales, informe le preneur d'assurance qu'elle met en œuvre un traitement de surveillance ayant pour finalité la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

I – RÉCLAMATION ET MÉDIATION

En cas de désaccord entre le propriétaire bailleur et l'assureur à l'occasion de l'application des termes du contrat ou du règlement d'un sinistre, le propriétaire bailleur doit d'abord faire valoir sa réclamation auprès de Verspieren, gestionnaire habituel des garanties.

En cas de difficulté dans l'application du présent contrat le

preneur d'assurance interroge son intermédiaire habituel.

Si le désaccord persiste, il a ensuite la faculté de saisir par courrier le Service Relations Clientèle & Médiation à l'adresse suivante :

SADA Assurances – Service relations clientèle – Médiation : 4, rue Scatisse 30934 Nîmes Cedex 9

Courriel : accueilmediation@sada.fr

Lorsque les recours précédents n'ont pas permis de trouver une solution, sous réserve que le dossier soit éligible à la Médiation, le médiateur pourra être consulté.

Ses coordonnées vous seraient alors communiquées sur simple demande.

Il s'agit d'un organe indépendant, qui après avoir instruit le dossier avec le concours des parties, rend un avis motivé dans les trois mois.

J – NULLITÉ DU CONTRAT

Le contrat est conclu sur la base de la juste déclaration du risque. Toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle, toute omission ou déclaration inexacte, de la part du propriétaire bailleur ou de son mandataire, entraînent selon les cas l'application des sanctions prévues aux articles L.113-8 et L.113-9 du Code des assurances.

K – DÉCHÉANCES DE GARANTIE

Le propriétaire bailleur sera déchu de tout droit à garantie, en cas de fausse déclaration sur la nature, les causes, les circonstances et les conséquences du sinistre.

Le propriétaire bailleur se verra appliquer une déchéance partielle de garantie, en cas de non respect par son mandataire des délais prévu au F 1a) si ce retard a causé un préjudice à l'assureur.

L – LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT

Les contrôles que nous sommes légalement tenu d'effectuer au titre de la lutte contre le blanchiment d'argent et contre le financement du terrorisme, notamment sur les mouvements de capitaux transfrontaliers, peuvent nous conduire à tout moment à vous demander des explications ou des justificatifs, y compris sur l'acquisition des biens assurés ou sur les sommes versées au contrat.

Verspieren SA à directoire et conseil de surveillance au capital
de 1 000 000 € - 1, avenue François-Mitterrand - 59290 Wasquehal
Siren n° 321502049 - RCS Lille Métropole
N°Orias : 07 001 542 - www.orias.fr

Autorité de contrôle prudentiel et de résolution:
61, rue Taitbout - 75436 Paris Cedex 09

Crédits photos: Thinkstock

 **VERSPIEREN**
COURTIER EN ASSURANCES