



Storm Gestion

G E S T I O N L O C A T I V E

PACK SÉRÉNITÉ ANCIEN & NEUF GESTION DE VOTRE BIEN + SÉCURITÉ LOCATIVE

Nos frais d'agence relatifs à la gestion de vos biens sont déductibles de vos revenus fonciers dans le cadre du régime réel d'imposition en tant que frais concourant à la conservation des revenus.

Notice d'information

1. Aucun frais tant que le locataire n'est pas mis en place
2. Le présent document est à compléter, parapher et signer par le/les futur(s) propriétaire(s) lors de la réservation
3. Le transmettre à STORM GESTION par email : location@storm-immobilier.fr, qui contractualisera votre mandat de gestion « Sérénité »
4. Prendre contact avec le gestionnaire 3 mois avant la livraison du bien
5. L'assurance Propriétaire Non-Occupant (P.N.O.) devra être mise en place le jour de la livraison si VEFA ou immédiatement si ANCIEN
6. Choisissez la destination de votre bien :

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> AUCUN DISPOSITIF / LOCATION CLASSIQUE NUE | <input type="checkbox"/> LMNP MICRO-BIC |
| <input type="checkbox"/> DISPOSITIF PINEL 6, 9, 12 ANS (fin 31/12/2024) | <input type="checkbox"/> LMNP RÉEL AMORTISSABLE + KIT FISCAL |
| <input type="checkbox"/> DISPOSITIF DE NORMANDIE 6, 9, 12 ANS | <input type="checkbox"/> LMNP RÉEL SIMPLIFIÉ + KIT FISCAL |
| <input type="checkbox"/> LMNP GÉRÉE + KIT FISCAL | <input type="checkbox"/> AUTRE : |

VOTRE NOM : _____

VOTRE PRÉNOM : _____

EMAIL + TELEPHONE : _____

PARAPHES

PACK SÉRÉNITÉ
GESTION DE VOTRE BIEN + SÉCURITÉ LOCATIVE
(8,50% TTC GESTION COURANTE + 2,50% SÉCURITÉ LOCATIVE)

GESTION COURANTE

Les prestations incluses

Avis d'échéances (accès extranet propriétaire et locataire + quittances + relevés de gestion)

Quittances (accès en ligne H24 & 7j/7 extranet sécurisé propriétaire et locataire)

Révision de loyers (IRL)

Relevé de gestion le 25 de chaque mois (accès extranet sécurisé)

Décompte des charges locataires

État de fin d'année : revenus fonciers / par lot et par an (voir grille de tarification)

Règlement des charges de copropriétés au syndic

Règlement des factures fournisseurs (plombier, électricien, peintre etc.)

Assistance spécifique en cas d'impayés locatifs (LRAR, relance, huissier etc.)

Sans frais de dossier, demande auprès de la CAF (à chaque nouveau locataire)

Lettres simples relances des impayés, des assurances et des contrats d'entretiens

Mise en demeure : loyers impayés, défauts d'assurances et des contrats d'entretiens

Tentative de résolution amiable avec proposition d'échéances

Prestations administratives

Vérification annuelle du logement sur demande et sur RDV avec les locataires

Pré-état des lieux proposés au locataire à réception du préavis

Traitement des dépôts de garantie sur compte séquestre

Pré-visite et visite de livraison (si le bien immobilier est en PACA ou l'Île de la Réunion)

PARAPHES

SÉCURITÉ LOCATIVE

2,50 % du quittancement

Caractéristique	Offre	Précision
Durée du sinistre	Illimitée	Indemnisation des loyers impayés sans limite de durée
Frais de contentieux	Illimités	Frais d'avocats et d'huissier à partir du commandement de payer (inclus) sans limite
Plafond de loyer en montant	90 000 €	Par lot et par sinistre : si le locataire rétablit sa situation après le début d'un impayé, la garantie est rechargée (incluant les frais de contentieux)
Plafond de dégradation immobilière	10 000 €	Inclut l'indemnisation de la carence locative liée aux travaux jusqu'à 1 mois de loyer pendant les travaux
Gestion amiable du précontentieux	Incluse	Prise en charge des négociations et de la gestion de l'échéancier (échancier digital, relances clients par tous les moyens digitaux)
Délai d'indemnisation	5 jours	Première indemnisation 5 jours ouvrés après la déclaration puis tous les mois à terme échus : Vous êtes réglé chaque mois quoi qu'il arrive !
Service protection juridique	16 000 €	Accompagnement juridique et prise en charge des contentieux liés à l'inexécution du bail avec un seuil d'intervention de 200 €

Nous concevons des solutions d'assurance simples, sécurisées et rapides à déployer.

RESULTAT ? Des loyers perçus à date fixe et un rendement stable pour des bailleurs heureux.

Percevez votre loyer à date fixe, quoi qu'il arrive. En cas de loyer impayé, un assureur traditionnel ne vous indemnise qu'au bout de 90 jours de délai, ce qui peut vous mettre dans une situation financière délicate, notamment si vous avez un emprunt à rembourser car la banque continue de prélever vos mensualités.

Percevez votre loyer à date fixe quoi qu'il arrive. Une tranquillité d'esprit pour le remboursement de votre prêt immobilier.

RETROUVEZ NOS DOCUMENTS ET CONTRATS À JOUR ICI

<https://www.storm-immobilier.fr/fr/administration-de-biens-storm-immobilier.htm>

PARAPHES

**ASSURANCE OBLIGATOIRE PROPRIETAIRE NON-OCCUPANT (P.N.O.)
TARIF À PARTIR DE 80 € PAR LOT PAR ANNÉE⁽¹⁾**

GARANTIES	DESCRIPTION	MONTANT MAXI
MULTIRISQUE POUR UN PROPRIETAIRE NON-OCCUPANT	<u>Protège des dommages causés à un tiers :</u> Incendie et événements assimilés Événements climatiques Dégâts des eaux Catastrophes naturelles Bris de glace Vol & vandalisme	Valeur de reconstruction à neuf Valeur de remplacement Biens immobiliers : 5 000€
DÉFENSE ET RECOURS	Réparation financière, dans le cadre de votre vie privée - à condition que le tiers responsable soit une personne identifiée, non-assurée sur le même contrat : - Des dommages matériels subis par les biens assurés qui vous appartiennent. - Des dommages corporels que vous subissez.	Seuil d'intervention : 140 €
RESPONSABILITÉ CIVILE	Couvre les conséquences pécuniaires des dommages corporels, matériels et immatériels, causés au(x) locataire(s), aux voisins ou aux tiers, lorsqu'ils résultent directement du fait des biens immobiliers assurés par ce contrat.	- Dommages Corporels : 4 600 000 € - Dommages matériels et immatériels consécutifs : 1 000 000 €
DOMMAGE AUX BIENS MOBILIERS* <i>*En option pour les locations meublées</i>	Toute détérioration, destruction ou disparition d'un bien, toute atteinte physique à un animal.	5 000 €

(1) Sur devis, pour un appartement jusqu'à 200 m² au tarif à partir de 80 € par an (tarif 2023)

INSURED Lease vous propose toutes les garanties essentielles pour couvrir l'ensemble de vos risques. En conformité avec la loi ALUR, elle intègre la garantie Responsabilité Civile obligatoire.

PARAPHES

BULLETIN D'ADHÉSION PACK SÉRÉNITÉ

NOM DU PROGRAMME OU DE LA RESIDENCE : _____

ADRESSE DU PROGRAMME OU DE LA RESIDENCE : _____

N° DU/DES LOT(S) : _____

CODE POSTAL + VILLE : _____

Je soussigné(e) _____,

avoir pris connaissance de la garantie « Sérénité » proposée par STORM GESTION,

demeurant _____,

Téléphone(s) : _____,

Email(s) : _____.

La garantie et la facturation, débiteront à la livraison, après signature d'un mandat de gestion avec l'administrateur de biens. Il sera d'une durée ferme de 1 an, renouvelable annuellement par tacite reconduction. En cas de résiliation antérieure à ce terme, vous ne bénéficierez plus des garanties « du pack Sérénité ».

8,50 % pour les honoraires de gestion courante

2,50 % pour la cotisation d'assurance sécurité locative

J'ai pris connaissances des deux annexes « Conditions Générales » de l'assurance sécurité locative GARANTME.

Je souhaite adhérer à l'assurance obligatoire Propriétaire Non-Occupant (P.N.O.) **à partir de 80 € / an** pour un appartement jusqu'à 200 m²

OFFRE DE BIENVENUE

Je souhaite bénéficier de l'**offre commerciale** avec 3 mois de gestion courante offerte

Fait en 2 exemplaires à _____ Le _____

Signature ACQUEREUR / CO ACQUEREUR + mention « lu et approuvé »

PARAPHES

GARANTME SECURITE

Conditions générales - nuthzz

01/01/2023

GARANTME SECURITE

Sommaire

DÉFINITIONS COMMUNES

PARTIE I : GARANTIE LOYERS IMPAYES ET DEGRADATIONS IMMOBILIERES (GLI)

1 : Objet du Contrat GLI

2 : Obligations du souscripteur

2.1 : Composition du dossier du (des) locataire(s)

2.2 : Appréciation de la Solvabilité du locataire et de la caution

3 : Les garanties de loyers impayés

3.1 : Nature de la garantie

3.2 : Montant de la garantie

3.3 : Franchise

3.4 : Durée de la garantie

3.5 : Fin de garantie

3.6 : Obligations du souscripteur

3.7 : Règlement des indemnités

3.8 : Exclusions

4 : Les garanties de détérioration immobilière

4.1 : Nature de la garantie

4.2 : Montant de la garantie

4.3 : Franchise

4.4 : Prise d'effet de la garantie

4.5 : Obligation du souscripteur

4.6 : Règlements des indemnités et modalité de calcul

4.7 : Exclusions

5 : Garantie de la vacance locative (complémentaire et optionnelle)

5.1 : Nature de la garantie

5.2 : Montant de la garantie

5.3 : Franchise

5.4 : Prise d'effet de la garantie

5.5 : Fin de garantie

5.6 : Limites de garantie

5.7 : Obligations du Souscripteur

5.8 : Règlements des indemnités

5.9 : Exclusions

6 : Garantie des baux commerciaux (optionnelle)

6.1 : Appréciation de la solvabilité et dossier locataire

6.2 : Etendue de la garantie

7 : Exclusions communes

8 : Formation, durée et résiliation du Contrat GLI

8.1 : Déclarations obligatoires

8.2 : Sanctions

8.3 : Déclaration des éléments variables

8.4 : Autres assurances

8.5 : Formation et prise d'effet du Contrat GLI

8.6 : Durée du Contrat GLI

8.7 : Résiliation du Contrat GLI

9 : Cotisations

9.1 : Calcul de la cotisation

9.2 : Paiement des cotisations et conséquences du non-paiement

9.3 : Révision

9.4 : Remboursement de cotisation

9.5 : Gratuité des loyers

10 : Dispositions diverses

10.1 : Déchéance

10.2 : Subrogation

10.3 : Réquisition

10.4 : Information de l'assuré

10.5 : Prescription

10.6 : Réclamation

10.7 : Contrôle des Assurances

10.8 : Traitement des données personnelles

PARTIE II : PROTECTION JURIDIQUE (PJ)

1 : Les prestations

1.1 : L'assistance juridique en cas de litige

2 : Les litiges garantis

2.1 : Propriétaire bailleur

3 : Les exclusions générales

4 : Vous êtes face à un litige ?

4.1 : La déclaration de sinistre

4.2 : Libre choix de l'avocat

4.3 : Plafond global de garantie

4.4 : Plafonds de prise en charge des honoraires d'avocat

4.5 : Principe de subsidiarité de l'aide juridictionnelle

4.6 : Sommes et frais non pris en charge

4.7 : Territorialité

4.8 : Conflits d'intérêts

4.9 : Subrogation

4.10 : Cumul de garantie

4.11 : Service réclamation

4.12 : Médiation

4.13 : Clause d'arbitrage

5 : La vie du Service Protection Juridique

5.1 : La prise d'effet du Service Protection Juridique

5.2 : La durée du Service Protection Juridique

5.3 : Prescription

5.4 : Le paiement de vos cotisations

5.5 : Résiliation

6 : Contacts utiles et informations complémentaires

DÉFINITIONS COMMUNES

Pour l'application des présents contrats, on entend par

Année d'assurance : Période de 12 mois consécutifs s'écoulant entre chaque échéance principale.

Assuré : - Le propriétaire des lots immobiliers garantis dont le souscripteur assume la gestion et ayant exprimé par écrit auprès de ce dernier, sa volonté de bénéficier des garanties conférées par le présent contrat; - le gestionnaire de résidences services; - ou le propriétaire d'au minimum 50 lots immobiliers gérés en office familial.

Assureur : Seyna, représenté par son Courtier Gestionnaire Garantme.

Bénéficiaire du service : L'Assuré est le bénéficiaire du Service Protection Juridique proposé par Garantme.

Bordereau de mise à jour : Liste périodique des lots assurés pour la période de référence et indiquant l'identité complète du propriétaire et celle du locataire, l'adresse précise du ou des lots garantis, ainsi que le montant du loyer et accessoires, et celui de la prime.

Charges récupérables (décret N°87-713 du 26/08/1987) : La nature des charges récupérables, qui peuvent être demandées au locataire par le bailleur, est fixée limitativement par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 modifié par le décret du 19 décembre 2008.

Code : Code des Assurances.

Colocation telle que définie à l'article 8-1.I de la Loi n°L.89-462 du 6 juillet 1989 : Location d'un même logement par plusieurs locataires,

constituant leur résidence principale, et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, à l'exception de la location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion initiale des Contrats.

Contrat GLI : Il est souscrit par le Souscripteur auprès de Seyna, principalement pour le compte du propriétaire bailleur, en application du mandat de gestion confié par le bailleur (assuré). Le contrat GLI défini en partie I des présentes conditions générales est régi par le Code des Assurances ainsi que par les Conditions Générales, les Conventions Spéciales et les Dispositions Particulières jointes. Il a pour objet de garantir les loyers impayés et les détériorations immobilières.

Service Protection Juridique : Il est souscrit par le Souscripteur auprès de Garantme, principalement pour le compte du propriétaire bailleur, en application du mandat de gestion confié par le bailleur (assuré). Le présent Service Protection Juridique est régi par le Code des Assurances ainsi que par les Conditions Générales, les Conventions Spéciales et les Dispositions Particulières jointes. Il a pour objet de proposer un service de protection juridique.

Contrats : Le Contrat GLI et le Service Protection Juridique ensemble

Détériorations immobilières : désignent les dégradations et destructions subies par le bien immobilier, c'est-à-dire subies par le bâti ainsi que ce qui lui est rattaché y compris par destination, comme les portes ou, les fenêtres ou les meubles de cuisines intégrées.

Franchise : Part des dommages restant à la charge de l'assuré.

Frontalier (Travailleur) : Désigne toute personne qui exerce une activité salariée dans un État différent de celui où elle réside et dans lequel elle retourne en principe chaque jour.

Incident de paiement : Absence de règlement total ou partiel du loyer, charges et taxes dus par le locataire débiteur, avant le prochain appel de loyer, charges et taxes.

Juridiquement insoutenable : Caractère absolument non défendable de votre position dans votre litige au regard des sources juridiques en vigueur.

Litige, conflit ou différend : Désaccord ou contestation d'un droit dont le caractère préjudiciable ou répréhensible peut motiver une réclamation ou des poursuites Vous opposant à un tiers identifié

Locataire : La ou les personnes physiques ou morales titulaires d'un bail conforme à la législation en vigueur.

Locataire défaillant : Le locataire qui n'a pas payé les sommes dues par lui au propriétaire ou à son mandataire, dans les délais prévus suivant la relance ou de la délivrance du commandement de payer.

Location de complaisance : Colocation d'un bien immobilier ne constituant pas la résidence principale pour au moins un des colocataires.

Location de courte durée : bail d'une durée inférieure à 3 mois.

Location de moyenne durée : bail d'une durée comprise entre 3 et 12 mois

Logement de fonction : logement attribué par une entreprise à son salarié, sans que celui-ci en supporte le loyer (ou une partie si infime qu'elle ne peut être considérée comme un loyer). Le contrat de bail doit impérativement mentionner le nom du salarié occupant le logement.

Courtier Gestionnaire : Garantme SAS

Lot garanti : Lot figurant dans les bordereaux depuis la mise en garantie sans interruption.

Lots immobiliers garantis : Appartements individuels, maisons individuelles, emplacements de parkings, garages annexes et tous locaux à usage d'habitation, commercial, professionnel ou mixte conformes à la législation en vigueur. Ils sont identifiés et présents dans les bordereaux de lots garantis dont la prime d'assurance a été encaissée par l'Assureur.

Loyer charges et taxes : Prix de la location des locaux comprenant outre le loyer principal, les charges et taxes récupérables sur le locataire. Sont également comprises les indemnités d'occupation en cas de résiliation de bail.

Loyer hors charges et taxes : Prix de la location des locaux comprenant uniquement le loyer principal, sans mention des charges et taxes récupérables sur le locataire ni des éventuelles indemnités d'occupation en cas de résiliation de bail.

Période de carence : Si un délai de carence est prévu aux Dispositions Particulières, tout sinistre survenu durant ce délai ne pourra faire l'objet d'une prise en charge.

Résidence secondaire : tout lot immobilier qui ne constitue pas la résidence habituelle et effective du locataire et soumis à un bail autre que la loi du 06 juillet 1989.

Revenu net : On entend par revenu net, le revenu net à payer avant imposition pour les salariés, intérimaires et intermittents, hors logement de fonction et pour tous les autres cas, le revenu net imposable.

Sinistre Dégradations immobilières : Le sinistre est constitué en cas de constatation au départ du Locataire par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par huissier.

Sinistre Loyers impayés : Le sinistre est constitué par le non-paiement total ou partiel d'un terme de Loyer charges et taxes avant l'appel du loyer suivant.

Solidarité en cas de colocation telle que définie à l'article 8-1.VI de la Loi n°L.89-462 du 6 juillet 1989 : La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

Sinistre protection juridique : Est considéré comme sinistre, le refus qui est opposé à une réclamation dont l'assuré est l'auteur ou le destinataire.

Solvabilité du locataire : Les revenus du locataire doivent être suffisants et adaptés au montant du Loyer charges et taxes qu'il doit acquitter. Cette capacité de paiement est exprimée en % définissant le seuil maximum du rapport du loyer divisé par le revenu tel que défini au chapitre 2.2 de la Partie I.

Souscripteur : - l'administrateur de biens ou le professionnel de l'immobilier, signataire de la police dont les garanties bénéficient aux propriétaires des lots immobiliers dont la gestion lui a été confiée; - un gestionnaire de résidence services; - ou un propriétaire d'au minimum 50 lots immobiliers gérés en office familial.

Le souscripteur est le seul responsable du paiement des cotisations ainsi que des déclarations faites à l'occasion de la souscription des Contrats.

Tiers identifié ou adversaire : Personne physique ou morale, dont Vous connaissez l'identité et l'adresse, responsable de vos dommages ou contestant l'un de vos droits.

Zone tendue : Les communes appartenant aux zones tendues sont listées dans le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013, modifié par le décret n°2015-1284 du 13 octobre 2015, ou par tout autre décret qui viendrait modifier ou préciser postérieurement la liste.

Partie I

Garantie des Loyers Impayés et dégradations immobilières (GLI)

Notice d'information du contrat d'assurance n°nuthzz "Garantie Loyers impayés et dégradations immobilières" (ci-après dénommé le "Contrat GLI"):

- souscrit par vous-même en tant qu' administrateur de Biens ou professionnel de l'immobilier;
- auprès de Seyna, SA au capital de 1.115.800,42€ dont le siège social est situé 20 bis rue Louis Philippe 92200 Neuilly sur Seine, immatriculé au RCS de Nanterre sous le n°843 974 635, Entreprise d'assurances régie par le code des assurances (ci-après dénommée "l'Assureur") ;
- par l'intermédiaire de et géré par Garantme, SAS de courtage d'assurance au capital de 13.785,55€ dont le siège social est situé 9 rue des colonnes, 75002 Paris, immatriculée au RCS de Bobigny sous le n° 882 523 344 et à l'ORIAS sous le n° 17 006 810 (www.oriass.fr) (ci-après dénommé "Garantme" ou le "Courtier gestionnaire")

1. Objet du Contrat GLI

L'objet du Contrat GLI est de garantir l'Assuré contre les risques juridiques et financiers et les conséquences qui s'y rattachent dans le cadre d'une location des Lots immobiliers garantis, en cas de défaillance du Locataire dans le paiement de ses loyers ou en cas de Détérioration immobilières sous réserve des plafonds de garanties.

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.

Seules sont applicables les garanties mentionnées aux Dispositions Particulières du Contrat GLI et aux autres pièces contractuelles qui font partie intégrante du Contrat GLI.

2. Obligations du Souscripteur

2.1. Composition du dossier du (des) Locataire(s)

Le Souscripteur s'engage avant l'établissement du bail, à constituer un dossier complet du Locataire.

Tout dossier Locataire doit comporter les pièces indiquées dans le tableau suivant, ainsi qu'une pièce justificative d'identité en cours de validité, comportant la photographie et la signature du titulaire (carte nationale d'identité, permis de conduite, passeport, titre de séjour, Visa).

Pièces justificatives composant le dossier Locataire pour sa résidence principale ou sa résidence secondaire

SITUATION DU LOCATAIRE	SALARIÉ						
TYPE DE CONTRAT OU DE STATUT	CDI (Contrat à Durée Indéterminée)			Gérant Salarie	CDD (Contrat à Durée déterminée) Ou Contrat professionnel	Intérimaire	Intermittent du spectacle
PIÈCES JUSTIFICATIVES OBLIGATOIRES	pouvant justifier d'au moins 3 mois d'ancienneté	à venir ou ne pouvant pas justifier au moins 3 mois d'ancienneté	FRONTALIERS	avec au minimum 12 mois d'antériorité	avec une durée résiduelle à la date de signature du bail de 6 mois ou plus	avec au minimum 12 mois d'antériorité	avec au minimum 12 mois d'antériorité
LE DERNIER AVIS D'IMPOSITION SUR LE REVENU OU DE NON-IMPOSITION				Obligatoire		Obligatoire	
LES 3 DERNIERS BULLETINS DE SALAIRES	Obligatoire	Obligatoire (le nombre de bulletins en sa possession)	Obligatoire		Obligatoire	Obligatoire	Obligatoire Ou 3 dernières attestations de paiement Pôle Emploi
LE CONTRAT DE TRAVAIL signé par les deux parties ou, à défaut, une attestation de l'employeur signée 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, ou arrêté de titularisation ou nomination pour les fonctionnaires ou certificat de position pour les militaires	Obligatoire (ou attestation employeur signée si la rémunération ou le statut ont évolué)	Obligatoire (ou attestation employeur signée si la rémunération ou le statut ont évolué)	Obligatoire (ou attestation employeur signée si la rémunération ou le statut ont évolué)		Obligatoire (ou attestation employeur signée si la rémunération ou le statut ont évolué)		
UN EXTRAIT K-BIS DATANT DE MOINS DE 3 MOIS 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, ou une carte professionnelle en cours de validité				Obligatoire			

LES 2 DERNIERS BILANS				Obligatoire		
ATTESTATION RÉCAPITULATIVE DES MISSIONS DESTINÉE À PÔLE EMPLOI OU FOURNIE PAR L'EMPLOYEUR OU TOUS LES CONTRATS DE MISSIONS SUR LES 6 DERNIERS MOIS					Obligatoire	
UN JUSTIFICATIF D'INSCRIPTION AU STATUT D'INTERMITTENT AUPRÈS DE PÔLE EMPLOI DEPUIS AU MOINS 12 MOIS						Obligatoire Attestation d'ouverture de droits émise par Pôle Emploi
PRÉCISIONS IMPORTANTES	Les fonctionnaires stagiaires sont considérés comme des contrats CDI (contrat à durée indéterminée)				La solvabilité sera vérifiée sur les 3 derniers mois d'une part et d'autre part au regard du revenu moyen net à payer avant imposition mensuelle ressortant sur le dernier avis d'imposition sur le revenu. En l'absence de visibilité sur les 3 derniers mois, le dossier ne sera pas pris en charge.	

SITUATION DU LOCATAIRE	NON SALARIÉ			RETRAITÉ	LOGEMENT DE FONCTION
	Indépendants (gérants non-salariés, commerçants, artisans)	Micro-entreprise (auto entrepreneur)	Profession libérale		
PIÈCES JUSTIFICATIVES OBLIGATOIRES	avec au minimum 12 mois d'antériorité	avec au minimum 12 mois d'antériorité	avec au minimum 12 mois d'antériorité	Dernier bulletin de pension de retraite (si moins d'un an de retraite)	
LE DERNIER AVIS D'IMPOSITION SUR LE REVENU OU DE NON-IMPOSITION	Obligatoire	Obligatoire	Obligatoire	Obligatoire (si plus d'un an de retraite)	
UN EXTRAIT K-BIS 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, ou une carte professionnelle en cours de validité	Obligatoire	Obligatoire (Attestation d'affiliation à l'URSSAF/Attestation INSEE)	Obligatoire (Carte professionnelle ou Contrat de collaboration)		Obligatoire
LES 2 DERNIERS BILANS	Obligatoire (le nombre de bilans en sa possession)				Obligatoire (Sauf pour les Administrations publiques)
DÉCLARATION DE RECETTES TRIMESTRIELLE OU MENSUELLE		Obligatoire			La solvabilité sera calculée sur la base des bénéfices réalisés sur les 2 derniers exercices
PRÉCISIONS IMPORTANTES	Tous les autres cas que ceux cités dans ce tableau (situation, type de contrat ou de statut, durées résiduelles ou d'antériorité) sont exclus.				

2.2. Appréciation de la Solvabilité du locataire et de la caution

L'agrément du Locataire sera différencié selon que le Locataire entre dans les lieux avant ou après la date de mise en garantie du Lot.

2.2.1. LOCATAIRES ENTRANT À LA DATE DE MISE EN GARANTIE DU LOT

IMPORTANT

Dans tous les cas d'appréciation de la solvabilité décrit dans le présent chapitre, au titre des garanties Protection Juridique Propriétaire bailleur, Loyers Impayés et Détériorations Immobilières, la solvabilité et les garanties ne seront définitivement acquises que si le Locataire s'est bien acquitté de son dépôt de garantie avant le premier terme impayé.

CAS GENERAL

Le Souscripteur s'engage avant l'établissement du bail à vérifier la Solvabilité du locataire et à respecter les règles en vigueur pour

CALCUL DE LA SOLVABILITÉ

Dans le cas des résidences principales, le montant du Loyer charges et taxes prévus au bail doit représenter une part inférieure ou égale au taux d'effort prévu aux Dispositions Particulières (en pourcentage) des revenus nets à payer avant imposition du ou des Locataires, majorés des revenus complémentaires pris en compte dans le tableau ci-après.

Dans le cas des résidences secondaires, ce taux d'effort est fixé à 30%.

Rappel : seules les charges et taxes prévues au bail doivent être intégrées dans le calcul. Si aucune charge ni taxe ne figure sur le bail le calcul de solvabilité se fera exclusivement sur le Loyer hors charges et taxes.

Les revenus des différents Locataires peuvent se cumuler. Les revenus des différentes cautions peuvent se cumuler. Les revenus du ou des Locataires et les revenus de la ou des cautions ne se cumulent pas entre eux.

REVENUS COMPLÉMENTAIRES PRIS EN COMPTE	
TYPE DE REVENU	MODALITÉS DE PRISE EN COMPTE
13ème mois / prime de vacances	Uniquement si stipulé dans le contrat de travail
Heures Supplémentaires	Prise en considération uniquement si elles sont définies contractuellement
Revenus fonciers	100% des revenus fonciers nets après abattement sur le dernier avis d'imposition
Mutation professionnelle	Avis de mutation obligatoire
Prestation compensatoire, pension alimentaire	100% de la prestation compensatoire ou pension alimentaire, uniquement si versée sous forme de rente justifiée par la copie du jugement
Arrêt maladie	Pris en considération de 100% des versements de la CPAM et de la Caisse Complémentaire uniquement si le Locataire est en CDI
Congé maternité	Prise en considération de 100% du salaire hors congé maternité si en CDI et 100% de l'allocation dans le cas contraire
Pension d'invalidité viagère	100% de la pension
Allocations prises en compte en totalité <ul style="list-style-type: none"> - APL : aide personnalisée au logement (si versé au Souscripteur) nous prenons en compte le précédent montant d'APL. - ALS : Allocation de logement sociale - AAH : Allocation aux adultes handicapés ; - Pension d'invalidité - AEEH : Allocation d'éducation de l'enfant handicapé (si échelon 4 ou plus) 	100% de l'allocation ou de la pension
Allocations prises en compte partiellement- PAJE : prestation d'accueil jeune enfant <ul style="list-style-type: none"> - CLCMG : complément du libre choix du mode de garde - AF : allocation familiale - ASF : allocation soutien familial - AES : allocation éducation spécialisée - APE : allocation parentale d'éducation - CF : complément familial - API : allocation parent isolé - AJE : Allocation jeune enfant ; - AA : Allocation d'adoption de 0 à 3 ans ; - AFEAMA : Aide à la famille pour l'emploi d'une assistance maternelle agréée ; - AEEH : Allocation d'éducation de l'enfant handicapé (si échelon 3 ou moins) - AGED : Allocation de garde à domicile (de 0 à 6 ans)- Pôle emploi (Si la durée résiduelle de l'allocation est supérieure à 9 mois et si les bénéficiaires sont dispensés de recherche) 	Pris en considération à 50% du montant de l'allocation sous réserve qu'elle soit dûment justifiée à la signature du bail.

EXCLUSIONS

Autres allocations non listées ci-dessus
Prime d'activité
RSA
Dossier avec saisie sur salaire

CAS PARTICULIER : LES COLOCATIONS

La solvabilité d'une Colocation, appréciée au moment de la signature du bail, est calculée sur l'ensemble des ressources, selon les critères définis aux conditions générales, pour chacun des colocataires.

Cas de départ d'un ou plusieurs colocataires

1) Cas d'un Locataire sortant non remplacé :

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires dont les ressources sont nécessaires pour atteindre la solvabilité, telle que définie aux conditions générales, la garantie cessera à la fin de la solidarité légale. A défaut de clause de solidarité prévue au bail de location, la garantie cessera au plus tard 6 mois à compter de la fin du préavis du ou des Locataires sortants sauf accord exprès de l'Assureur.

2) Cas d'un Locataire sortant remplacé :

En cas de remplacement d'un ou plusieurs colocataires par substitution ou nouvel avenant au bail, une nouvelle étude de solvabilité sera obligatoire. La solvabilité sera calculée sur la base du cumul des ressources communiquées par le nouvel entrant et celles du ou des Locataires en place fournies au moment de la signature du bail initial. La garantie ne sera acquise que si les ressources cumulées répondent aux critères de solvabilité prévus aux Conditions Générales et aux Dispositions Particulières. A défaut, la garantie cessera au plus tard 6 mois à compter de la fin du préavis du ou des Locataires sortants.

IMPORTANT

- Si plusieurs cautions sont nécessaires pour atteindre le seuil de solvabilité alors le montant du loyer, charges et taxes du Locataire ne devra pas excéder 50% des revenus nets de chacune des cautions.
- Les revenus du ou des Locataires et les revenus de la ou des cautions ne se cumulent pas. Les revenus des différentes cautions peuvent être cumulés.

CAS PARTICULIER : LES ÉTUDIANTS OU APPRENTIS (CAUTION EXIGÉE)

Si le Locataire est un étudiant ou un apprenti, le lot ne pourra être mis en garantie que si le Locataire présente une caution solvable.

Pour les étudiants :

- Copie de la carte étudiant ou certificat de scolarité pour l'année en cours délivré par l'Éducation Nationale ou toute confirmation d'inscription par email à l'année suivante avant le 30 septembre.

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 fonction envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai.

Pour les apprentis :

- contrat d'apprentissage

Pour les garants (se reporter à la liste des pièces en fonction du statut, tel que défini au chapitre 2.1 de la Partie I) :

- Le dossier de chaque caution devra réunir les mêmes pièces que celles du dossier du Locataire.
- Le dossier devra aussi comporter un engagement de caution, dans le respect de la législation en vigueur. Un acte d'engagement est obligatoire par caution, même si elles sont mariées sous le régime de la communauté.
- Le montant du loyer, charges et taxes du Locataire ne devra pas excéder 33% des revenus nets à payer avant imposition de la caution ou des cautions.
- Les prestations et allocations ne doivent pas entrer dans le calcul de la solvabilité de la caution.

NB : Les garants Intérimaires, Intermittents du spectacle, autoentrepreneur, CDD et CDI en période d'essai ou ayant une promesse d'embauche ainsi que les garants personne morale (sauf celles ayant une caution délivrée par Garantme) ne pourront pas être acceptés.

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).

Montant du loyer + charges et taxes

≤

Au taux de solvabilité du Contrat GLI x (le montant du Revenu net à payer avant imposition* du ou des Locataires + allocations/pensions)

CAS PARTICULIER : RÉSIDENCES SENIORS

Le Souscripteur s'engage avant l'établissement du bail, à constituer un dossier complet du Locataire, à vérifier sa solvabilité et à respecter les règles en vigueur pour l'établissement d'un bail.

Le Souscripteur constitue le dossier de solvabilité et donne l'agrément du Locataire après avoir vérifié si le restant à vivre est conforme au Contrat et en appliquant les règles de calcul pour déterminer le restant à vivre. L'Assureur peut demander des contrôles des dossiers sur la base d'un échantillonnage et également un contrôle a posteriori de la Solvabilité du locataire dans le cadre de la gestion du sinistre.

1) Composition du dossier du (des) locataire(s) :

- Une pièce justificative d'identité en cours de validité, comportant la photographie et la signature du titulaire (carte nationale

d'identité, permis de conduite, passeport, titre de séjour),

- Les preuves de la solvabilité du ou des Locataires.

2) Calcul de la solvabilité et l'agrément des locataires :

Niveau d'endettement des candidats Locataires : ce niveau d'endettement est fixé en fonction d'un restant à vivre calculé de la manière suivante : total des revenus déduction faite des charges. Les revenus pris en compte à condition d'être justifiés, sont les retraites, les pensions, les salaires, les revenus fonciers ainsi que les revenus mobiliers. Les charges prises en compte à conditions d'être justifiées sont les emprunts immobiliers, les emprunts à la consommation, tous les impôts et taxes dont le candidat Locataire est redevable. Une déclaration sur l'honneur sur l'exactitude des informations données sera demandée aux candidats Locataires. Pour que le Locataire ou le

couple soit agréé, ce restant à vivre doit être :

- pour un couple au minimum de 800€/mois et un revenu minimum de 1 500 €/mois.
- pour une personne seule au minimum de 600€/mois et un revenu minimum de 1 200 €/mois.

CAS PARTICULIER : LOCATIONS DE COURTE OU MOYENNE DUREE

Le Souscripteur s'engage avant l'établissement du bail, à constituer un dossier complet du Locataire, à vérifier sa solvabilité et à respecter les règles en vigueur pour l'établissement d'un bail. L'Assureur peut demander des contrôles des dossiers sur la base d'un échantillonnage et également un contrôle a posteriori de la Solvabilité du locataire dans le cadre de la gestion du sinistre.

1) Composition du dossier du (des) locataire(s) :

- Une pièce justificative d'identité en cours de validité, comportant la photographie et la signature du titulaire (carte nationale d'identité, permis de conduite, passeport, titre de séjour),
- Les preuves de la solvabilité du ou des Locataires.

2) Calcul de la solvabilité et l'agrément des locataires :

2.1) Locations de courte durée

Le dépôt de garantie prévu au bail ne pourra être inférieur à 50% du montant du Loyer hors charges et taxes sur toute la durée du bail.

2.1) Locations de moyenne durée

Le montant du Loyer charges et taxes prévus au bail doit représenter une part inférieure ou égale au taux d'effort prévu aux Dispositions Particulières (en pourcentage) des ressources, quelle qu'en soit la nature, du ou des Locataires.

Le dépôt de garantie prévu au bail ne pourra être inférieur à 2 mois de Loyer hors charges et taxes.

- Le bail devra comprendre une clause résolutoire de plein droit.
- Le bail devra comporter une clause de solidarité et d'indivisibilité du paiement des loyers, charges et taxes conforme à la législation en vigueur.
- Il devra être paraphé sur toutes les pages, daté et signé par le Souscripteur ou l'Assuré.
- Il devra être paraphé et signé par tous les Locataires dont les revenus ont compté dans le calcul de la solvabilité.

2.2.2. LOCATAIRES EN PLACE A LA DATE DE MISE EN GARANTIE DU LOT

IMPORTANT

Dans tous les cas d'appréciation de la solvabilité décrits dans les présentes conditions générales, au titre des garanties Protection Juridique Propriétaire bailleur, Loyers Impayés et Détériorations Immobilières, la solvabilité et les garanties ne seront définitivement acquises que si le Locataire s'est bien acquitté de son dépôt de garantie avant le premier terme impayé.

LOT PRÉCÉDEMMENT ASSURÉ

Le Souscripteur devra prouver que le lot était assuré et qu'il était à jour de l'intégralité de ses loyers, charges et taxes au moment de la mise en garantie.

LOT PRÉCÉDEMMENT NON ASSURÉ

Le Locataire doit être à jour de l'intégralité de ses loyers charges et taxes au moment de la mise en garantie et justifier du bon acquittement des loyers charges et taxes au mois le mois, sans Incident de paiement quel qu'en soit le motif, pendant les 6 derniers mois avant la mise en garantie.

A défaut, le Locataire doit présenter un dossier complet répondant aux conditions de solvabilité définies au chapitre 2.2.1 de la Partie I.

2.2.3. CONTRÔLE DE L'ASSUREUR

Sans réception d'un agrément délivré par l'Assureur, ce dernier se réserve un contrôle a posteriori du dossier du Locataire et en particulier

de sa solvabilité, au moment de la déclaration de sinistre. S'il s'avérait que les pièces transmises étaient erronées ou fausses, l'Assureur pourra opposer une déchéance de garantie, si le Souscripteur n'a pas respecté les règles contractuelles d'agrément du Locataire. Dans ce cas le Souscripteur ne pourra réclamer le remboursement de la cotisation d'assurance et devra rembourser toutes les indemnités déjà perçues si la détection de l'anomalie survenait postérieurement à la prise en charge d'un sinistre.

2.3. Délai de carence

Si un délai de carence est prévu aux Dispositions Particulières, tout sinistre survenu durant ce délai ne pourra faire l'objet d'une prise en charge.

3. Garantie des loyers, charges et taxes impayés

La garantie n'est acquise à l'Assuré que si elle est mentionnée aux Dispositions Particulières.

3.1. Nature de la garantie

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait du non-paiement total ou partiel par le Locataire, des loyers, charges et taxes prévus au bail de lots immobiliers dont la gestion est confiée au Souscripteur dans les limites mentionnées aux Dispositions Particulières.

Les pertes pécuniaires se composent :

- des loyers, charges, taxes, dus par le Locataire et prévus dans le Contrat de location ;
- des indemnités d'occupation fixées par le Tribunal,
- des commandements de payer et de tous les frais de procédure engagés à l'initiative de la Compagnie, à l'exclusion des frais de garde meubles ;

Par extension, l'Assureur garantit également, en cas de décès du Locataire, le remboursement des loyers hors charges et taxes jusqu'à récupération des locaux, dans la limite de 4 mois maximum.

3.2. Montant de la garantie

En aucun cas l'indemnité de l'Assureur ne pourra excéder par sinistre et par lot le montant mentionné aux Dispositions Particulières.

Lorsque le sinistre est constitué exclusivement par une ou plusieurs régularisations de charges et taxes, alors le montant de la garantie sera plafonné à 500 euros.

3.3. Franchise

A l'occasion de chaque sinistre et quel qu'en soit le montant, l'Assuré conservera à sa charge une franchise égale au montant mentionné aux Dispositions Particulières exprimé en euros ou calculé sur la base du dernier Loyer charges et taxes comprises appelé. Cette franchise sera déduite du premier règlement.

3.4. Durée de la garantie

L'Assureur s'engage à rembourser à l'Assuré, par l'intermédiaire du Souscripteur, les pertes pécuniaires successives telles que définies au chapitre 3.1 ci-dessus.

La durée d'indemnisation est composée des défaillances successives.

Elle ne peut excéder la durée mentionnée aux Dispositions Particulières à compter du premier terme impayé, ce dernier correspondant à la première défaillance.

Toutefois si une assignation à l'initiative de l'Assureur a été signifiée au Locataire antérieurement à ladite résiliation, l'Assureur prendra en charge la totalité des frais de procédure dans les limites contractuelles et assurera le suivi de la procédure jusqu'à la récupération du bien. Le commandement de payer signifié avant la résiliation fera également l'objet d'un règlement.

3.5. Fin de garantie

Les indemnités cesseront :

- A l'expiration de la période d'indemnisation ;
- A l'arrivée du terme de la garantie ;
- Dès l'expulsion du Locataire par l'huissier soit à la reprise des lieux soit à la date de récupération des meubles par le Locataire expulsé dans le délai légal soit à la date de la décision du juge de

l'exécution ; - A compter du jour où l'Assuré ou le Souscripteur a été remboursé intégralement de sa dette en principal et frais ; - A la date de résiliation du mandat de gestion initialement donné au Souscripteur ; - En cas de suspension du paiement des loyers consécutive à des dispositions d'ordre général prises par une assemblée ou un organisme représentant les Locataires ; - En cas de non-respect par l'Assuré de ses obligations légales ou contractuelles.

3.6. Obligations du Souscripteur

Les loyers, charges et taxes doivent être payés par le Locataire dans les délais et formes prévus au bail.

3.6.1. A LA DÉCLARATION DE SINISTRE

A défaut de paiement par le Locataire, le Souscripteur devra déclarer l'impayé impérativement :

Au plus tard dans les 75 jours suivant la date d'exigibilité du loyer impayé (exemple : Pour un loyer dû le 1er mars, la déclaration devra être faite avant le 15 mai au plus tard). La déclaration doit être transmise via le formulaire en ligne <https://console.garantme.fr>.

Dans le cas où la dette est strictement inférieure à 1 mois de loyer, l'impayé de loyer pourra ne pas être déclaré. Cependant dès lors que cette dette devient supérieure à 1 mois de loyer, la déclaration de cet impayé devra être réalisée sous 45 jours suivant cette augmentation de la dette.

IMPORTANT

Le non-respect des délais précités entraînera une diminution de l'indemnité contractuelle égale au retard constaté.

3.6.2. APRÈS LA DÉCLARATION DE SINISTRE

Le Souscripteur devra adresser à l'Assureur mensuellement après la 1ère déclaration un extrait du compte actualisé du Locataire faisant apparaître tous les versements effectués à l'exception de ceux de l'Assureur.

Le Souscripteur devra adresser à l'Assureur l'état définitif de la dette locative dans les quatre-vingt-dix jours du départ du Locataire. Le non-respect du délai précité entraînera une diminution de l'indemnité contractuelle égale au retard constaté.

Le Souscripteur devra prévenir l'Assureur de toute modification dans la situation matérielle du Locataire qui pourrait faire évoluer le recouvrement et le type de contentieux mis en place.

Tous les versements effectués pour le compte du Locataire à l'exception de ceux de l'Assureur s'imputent toujours sur la dette que le locataire a le plus intérêt à payer puis sur la plus ancienne.

Le Souscripteur devra alors rembourser à l'Assureur sous 15 jours le montant des indemnités déjà perçues, sous peine d'action en répétition de l'indu.

L'Assuré ou le Souscripteur s'engage à ne pas transiger directement avec le Locataire ou la caution sans l'accord écrit de l'Assureur. A défaut l'Assuré ou le Souscripteur sera tenu au remboursement intégral de toutes les sommes versées ou engagées par l'Assureur.

3.6.3. LE CONTENU DE LA DÉCLARATION DE SINISTRE

Elle se compose :

- de l'Etat civil complet de l'Assuré : nom, prénom, date et lieu de naissance, nationalité, profession et adresse complète ;
- de la copie intégrale du bail comprenant une clause résolutoire de plein droit et le cas échéant l'acte de cautionnement ;
- de l'extrait de compte détaillé du Locataire ;
- d'une copie du mandat de gérance avec identité complète du bailleur ;
- de la copie du courrier de mise en demeure ainsi que les justificatifs de l'envoi du recommandé et les correspondances échangées avec le Locataire ;
- du dossier complet du Locataire tel que prévu aux chapitres 2.1 et suivants de la Partie I et le cas échéant celui de la caution ;
- de la sommation à la caution ;
- du justificatif du règlement du dépôt de garantie.

Faute pour le Souscripteur d'envoyer une déclaration de sinistre

complète à l'Assureur, ce dernier opérera une carence d'indemnité proportionnelle au retard constaté entre la date de réception de la déclaration de sinistre et la réception de la ou des pièces rendant la déclaration complète.

3.7. Règlement des indemnités

L'Assureur s'engage à indemniser le Souscripteur pour le compte de l'Assuré comme suit :

3.7.1. PREMIER RÈGLEMENT

Le premier règlement interviendra 5 jours ouvrés après la déclaration d'impayé reçue complète. Elle prendra en compte les impayés dès le premier mois dans les conditions du Contrat GLI.

3.7.2. RÈGLEMENTS SUIVANTS

A défaut de paiement par le Locataire, le Souscripteur devra impérativement :

Au plus tard dans les 45 jours suivant la date d'exigibilité du loyer impayé (exemple : Pour un loyer dû le 1er janvier, la déclaration devra être faite avant le 15 février) transmettre à Garantme le décompte de la dette à jour.

IMPORTANT

Le non-respect des délais précités entraînera une diminution de l'indemnité contractuelle égale au retard constaté.

Les règlements suivants interviendront mensuellement à terme échu jusqu'à expiration et/ou épuisement de la garantie, après réception de l'extrait de compte actualisé du Locataire faisant apparaître le détail des sommes dues et versées par ce dernier.

Les règlements interviendront déduction faite des acomptes que le Locataire ou sa caution pourraient avoir versées entre les mains de l'Assuré ou du Souscripteur au cours de la période couverte par l'indemnité.

Le dépôt de garantie sera déduit de la dernière quittance, sauf à prouver que ce dernier a servi à couvrir des frais d'entretien, ou de détériorations dues par le Locataire et supérieures au montant maximum de garantie.

Les règlements s'effectueront contre quittance subrogative.

3.8. Exclusions

Outre les exclusions générales prévues au chapitre 1 de la Partie I, le Contrat GLI ne garantit pas :

- Le dépôt de garantie impayé ;
- Les frais d'agence, les honoraires de location ;
- Les clauses pénales ;
- Les frais de relance, les frais d'envoi ;
- Les frais de rejet bancaire ;
- Le non-paiement des loyers charges et taxes par un Locataire qui est en incident de paiement au moment de la date de prise d'effet du Contrat GLI ;
- Le non-paiement des loyers charges et taxes dont le montant mensuel excède 5 000 euros à la date de mise en garantie du lot ;
- Le non-paiement des charges, taxes et les régularisations de charges et taxes relatives aux années antérieures à la prise d'effet du Contrat GLI ;
- Le non-paiement des régularisations de consommation d'eau supérieures à 400 euros ;
- Les intérêts de retard mis conventionnellement à la charge du Locataire ;
- le non-paiement des loyers charges et taxes lorsque ce non paiement provient de l'impossibilité pour le Locataire d'accéder à son logement par mesure administrative ;
- Le non-paiement des loyers charges et taxes lorsque ce non paiement est la conséquence d'une grève généralisée sur une commune, un département, ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation de Locataires représentative et reconnue
- Le non-paiement des loyers charges et taxes légitimé par une

suspension collective du paiement des loyers provenant d'une autorité légale, qu'il s'agisse d'une dispense ou d'un report total ou partiel, temporaire ou définitif ;

- Les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non versement ou de la non-restitution des fonds, espèces ou valeurs reçus par le Souscripteur, ses collaborateurs ou ses préposés ;
- Les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non-respect par l'Assuré ou par son mandataire des obligations légales ou contractuelles à l'égard du Locataire ;
- Les défaillances du Locataire postérieures à la résiliation du présent Contrat GLI.

Le Contrat GLI ne s'applique pas aux cas suivants :

- 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 ;
- Les lots pour lesquels le Souscripteur n'assume pas ou plus la gestion ;
- Les baux commerciaux, ruraux et artisanaux ;
- Les logements d'habitation loués à une personne morale sauf accord exprès de l'Assureur ;
- Les locaux pour lesquels le Locataire serait le conjoint (marié ou pacsé), le concubin, un ascendant, un descendant ou un collatéral du propriétaire ou du Souscripteur ;
- Les locaux loués au personnel d'ambassades, de consulats et aux diplomates en général.
- Les baux sans dépôt de garantie à l'exception des baux mobilités.

4. Garantie des détériorations immobilières

La garantie n'est acquise à l'Assuré que si elle est mentionnée aux Dispositions Particulières.

4.1. Nature de la garantie

L'Assureur s'engage à indemniser l'Assuré des détériorations immobilières causées par le Locataire aux biens immobiliers ainsi qu'aux équipements désignés dans le Bail dont le locataire a la jouissance exclusive et devenus immobilier par destination, et constatées à son départ par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par huissier, dans les conditions et limites prévues aux présentes Conventions Spéciales.

Pour les Locataires se trouvant dans les lieux avant la signature du contrat et dont la location n'a pas été précédée d'un état des lieux, ces derniers seront considérés comme étant en bon état lors de la prise de possession, et ce en vertu de l'article 1731 du Code civil.

En l'absence d'état des lieux de sortie contradictoire, le propriétaire ou son mandataire fera établir dans un délai de 8 jours maximum après la sortie du Locataire un constat par un huissier.

IMPORTANT

En cas d'absence d'état des lieux de sortie opposable au Locataire (contradictoire ou dressé par huissier de justice et établi dans les délais impartis au contrat), la garantie de l'Assureur n'interviendra pas.

La garantie se compose aussi :

- des frais d'état des lieux de sortie établi par huissier, qui sont pris en charge à concurrence de 170 euros maximum par sinistre.
- des pertes pécuniaires consécutives au temps matériellement nécessaire, à dire d'expert, pour effectuer les travaux pris en charge par l'Assureur et nécessaires à la remise en état par des professionnels, dans une limite d'un mois de loyer.

4.2. Montant de la garantie

L'indemnité due par l'Assureur est limitée par sinistre au montant mentionné aux Dispositions Particulières, quelle que soit la nature des lots.

4.3. Franchise

A l'occasion de chaque sinistre et quel qu'en soit le montant, l'Assuré conservera à sa charge une franchise égale au montant mentionné aux Dispositions Particulières exprimé en euros ou calculé sur la base du

Loyer charges et taxes comprises.

IMPORTANT

Dans tous les cas, la garantie de l'Assureur n'interviendra qu'après épuisement du dépôt de garantie.

4.4. Prise d'effet de la garantie

La garantie prend effet lors du départ constaté du Locataire.

4.5. Obligation du Souscripteur

4.5.1. LA PHASE PRÉ-CONTENTIEUSE

Si à l'occasion de l'établissement de l'état des lieux contradictoire ou du constat dressé par l'huissier, le Souscripteur constate des détériorations immobilières des biens immobiliers, il adressera sous un mois au Locataire et à la caution une lettre recommandée avec accusé de réception lui réclamant le montant des réparations conforme au devis établi par une entreprise choisie par le Souscripteur. L'Assureur pourra faire contrôler par un expert de son choix, ledit devis.

A défaut de règlement par le Locataire ou la caution dans les vingt jours qui suivent l'envoi de cette lettre recommandée, le Souscripteur adressera à l'Assureur un dossier complet de sinistre.

Dans un délai de 90 jours maximum suivant l'état des lieux de sortie, le Souscripteur devra transmettre à la Compagnie un état définitif de la dette.

IMPORTANT

Le non-respect du délai précité entraînera une diminution de l'indemnité contractuelle égale au retard constaté.

4.5.2. CONTENU DE LA DÉCLARATION DE SINISTRE

- Le formulaire de déclaration de sinistre dûment complété ;
- Etat civil complet de l'Assuré : nom, prénom, date et lieu de naissance, nationalité, profession et adresse complète ;
- La copie intégrale du bail et le cas échéant l'acte de cautionnement ;
- la copie de la lettre de résiliation du bail et la réponse faite par le Souscripteur ;
- Le dossier complet du Locataire, tel que prévu aux chapitres 2.1 et suivants de la Partie I ;
- Les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou dressés par huissier ;
- La copie de la lettre recommandée de mise en demeure ainsi que les correspondances échangées entre le Locataire et l'Assuré ou le Souscripteur ;
- Tous les documents ou renseignements sur la situation du Locataire qui permettent l'appréciation du risque et le recouvrement de la dette ;
- Les factures ou devis détaillés des réparations ;
- Le justificatif de la date de construction ou de la dernière réfection du lot sinistré, afin d'évaluer le taux de vétusté applicable ;
- Le décompte définitif du Locataire justifiant les sommes retenues.

L'Assuré ou le Souscripteur s'engage à ne pas transiger directement avec le Locataire ou la caution sans l'accord écrit de l'Assureur. A défaut, l'Assuré ou le Souscripteur sera tenu au remboursement intégral de toutes les sommes versées ou engagées par l'Assureur.

Si le Souscripteur n'a pas transmis à l'Assureur une déclaration de sinistre complète, et que l'Assureur ne peut pas, de ce fait, évaluer le sinistre et la responsabilité du Locataire, l'Assureur pourra opposer une déchéance de garantie au Souscripteur

Les montants de réparations seront pris en compte à 50% sur devis et à 100% sur factures.

4.6. Règlement des indemnités et modalité de calcul

L'Assureur se réserve le droit de missionner une société spécialisée avant l'exécution des travaux, quels qu'en soient les conséquences ou le montant. L'Assureur versera au Souscripteur, au plus tard dans les quinze jours qui suivent la réception du décompte définitif de la dette, l'indemnité déduction faite :

- en présence de justificatifs de la vétusté, celle-ci sera calculée sur la

base légale ou à défaut de 6% par an et sera appliquée à partir de la date de construction ou de la dernière réfection ;

- en l'absence de justificatif de réfection, la déduction de la vétusté maximum légale sera appliquée, ou à défaut, le taux appliqué sera de 50% maximum ;
- de la franchise prévue au chapitre 3.3 de la Partie I ;
- du dépôt de garantie ;
- des acomptes versés directement par le Locataire ou la caution au souscripteur ou à l'Assuré.

Il est convenu que si les travaux de remise en état sont exécutés par le propriétaire lui-même, l'Assureur prendra en compte les seules factures acquittées des matériaux et fournitures nécessaires.

4.7. Exclusions

Outre les exclusions générales prévues au chapitre 1 de la Partie I et les exclusions prévues dans la garantie des loyers, le Contrat GLI ne garantit pas :

- Les dommages normalement couverts par un contrat "multirisque habitation" selon les dispositions de l'article 7-g de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- Le défaut d'entretien ou l'usure normale des biens immobiliers et embellissements (exemple : nettoyage, peinture, parquet, moquette, papier peint...);
- Les dommages causés aux biens mobiliers qui peuvent être enlevés ou démontés sans les détériorer ou sans détériorer leur support, c'est à dire qui ne sont pas immeubles par destination ;
- Les dommages causés aux piscines, sauna et jacuzzi ;
- Les dommages causés aux appareils électroménagers des cuisines équipées ;
- Le vol des biens mobiliers et/ou immobiliers ;
- Les dommages matériels causés par la transformation des locaux, suite à des travaux autorisés ou effectués par le propriétaire ;
- Le défaut d'entretien et/ou dommages causés aux aménagements extérieurs, aux espaces verts, arbres et autres plantations, aux éléments de clôture et de fermeture des terrains privatifs ;
- Les frais de remplacement de serrure ou d'utilisation d'un serrurier, à l'exception de ceux consécutifs à l'exécution d'une décision judiciaire ;
- Les détériorations subies dans le cadre d'un contrat de bail exclus du Chapitre 1 de la Partie I du présent Contrat ;
- Les dommages qui seraient la conséquence d'une occupation non désirée par des personnes n'étant pas partie au bail ;
- Les dommages aux parties communes ; Les dommages causés aux équipements électroménagers ;
- Pour les dommages indemnifiables par la garantie Multirisque de l'Immeuble loué ;
- Les frais de nettoyage et d'entretien au sens du décret n° 87-712 du 26 août 1987 ;
- Les dommages occasionnés par un vice, un défaut ou une malfaçon relatifs au bâtiment et non imputable au Locataire ;
- Les dommages causés par l'humidité, la condensation ou la buée.
- Sinistres ayant plus de 90 jours d'antériorité.
- Les baux sans dépôt de garantie à l'exception des baux mobilités.

5. Garantie de la vacance locative (complémentaire et optionnelle)

La garantie n'est acquise à l'assuré que si elle est mentionnée aux Dispositions Particulières.

5.1. Nature de la garantie

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies par ce dernier du fait de l'absence totale de perception des loyers, charges et taxes, résultant de la non-relocation des locaux d'habitation uniquement après la fin du bail.

5.2. Montant de la garantie

L'indemnité due par l'Assureur est limitée au montant mentionné aux Dispositions Particulières calculé sur les bases du loyer hors charges et taxes du locataire sortant.

5.3. Franchise

A l'occasion de chaque sinistre et quel qu'en soit le montant, l'Assuré conservera à sa charge une franchise égale au montant mentionné aux Dispositions Particulières.

5.4. Prise d'effet de la garantie

Pour chaque Locataire successif, la garantie n'interviendra **qu'à partir du délai de Franchise précisé aux Dispositions Particulières**, décompté à la fin du préavis légal et, en tout état de cause, à la récupération des locaux après le départ du locataire en place.

En cas de changement de Locataire, le propriétaire ou son mandataire doit faire procéder, dans les meilleurs délais, à la remise en état des locaux et notamment à la réparation des dégradations figurant sur l'état des lieux établi à la sortie du locataire précédent.

Dans ce cas, le début de la garantie sera différé du temps nécessaire à l'exécution des réparations ou de la remise à niveau des prestations d'origine.

5.5. Fin de garantie

Les indemnités cesseront :

- A l'expiration de la période d'indemnisation ;
- A la date de résiliation du mandat de gestion initialement donné au souscripteur
- En cas de non-respect par l'Assuré de ses obligations légales ou contractuelles;
- A la date de prise d'effet du nouveau bail.

5.6. Limites de garantie

L'option Vacance Locative préalablement souscrite, la garantie jouera uniquement pour les lots ayant fait l'objet, à la date d'établissement de l'état des lieux du Locataire sortant, d'une location et d'une cotisation d'au moins 6 mois consécutifs.

En aucun cas cette garantie optionnelle ne pourra être souscrite en cours de bail. Toutefois dans le cadre d'une reprise ou transfert d'un portefeuille et uniquement à ce moment, le lot à jour dans le paiement des loyers charges et taxes, pourra souscrire à cette garantie optionnelle.

Pour les lots n'ayant jamais fait l'objet d'une location, la garantie ne pourra jouer qu'à compter de la sortie du premier Locataire.

Le lot exclu pour son caractère impropre à la relocation pourra être mis en garantie après présentation des justificatifs de remise en état du lot, de sa conformité aux normes de sécurité.

5.7. Obligations du Souscripteur

Le Souscripteur s'engage à mettre en œuvre tous les moyens professionnels dont il dispose pour la recherche de locataires dès réception du préavis du Locataire en place ou du constat de son départ. L'Assureur peut exiger les preuves des moyens mis en œuvre.

5.7.1. AVANT LE SINISTRE

Le Souscripteur doit déclarer le sinistre à l'Assureur dans les 30 jours qui suivent la signature du bail du Locataire entrant et au plus tard dans les 30 jours qui suivent la fin de la période de garantie.

Toute déclaration parvenue après ces délais fera l'objet d'une déchéance de garantie.

5.7.2. CONTENU DE LA DÉCLARATION DE SINISTRE

Les pièces à transmettre en cas de sinistre sont les suivantes :

- La copie du mandat de gérance en cours de validité ;
- Si des travaux ont été nécessaires à la relocation, le justificatif de la date d'achèvement des travaux ;
- En cas d'absence de relocation : une attestation de non-relocation établie à la date de fin de garantie ;
- La dernière quittance de loyer du Locataire sortant ou le décompte du Locataire sortant détaillant le loyer, charges et taxes.
- Copie intégrale du bail du Locataire sortant ;
- Etat des lieux de sortie contradictoire ou dressé par huissier du Locataire sortant ;
- Copie de la lettre de résiliation du bail du Locataire sortant ;

- Justificatif de préavis réduit, le cas échéant du locataire sortant ;
- Preuves de la recherche active et répétée d'un nouveau Locataire ;
- Copie intégrale du bail du locataire entrant le cas échéant ;

5.8. Règlements des indemnités

L'indemnisation interviendra à la fin de la durée de la garantie prévue aux Dispositions Particulières ou à la date de la signature du bail du Locataire entrant.

L'Assureur s'engage à indemniser le Souscripteur 15 jours après la réception de la déclaration de sinistre si le dossier sinistre reçu est complet.

5.9. Exclusions

Outre les exclusions générales prévues au chapitre 6 des Dispositions Générales, la garantie du présent chapitre ne couvre pas :

- Les locaux à usage commercial, artisanal, saisonnier, industriel, professionnel et mixte ;
- La vacance locative des mois de juillet et août pour les lots loués à des étudiants ;
- Les locations de courte et moyenne durée ;
- Les résidences secondaires ;
- Les lots pour lesquels à la date de signature du présent contrat comportant la garantie « vacance locative », l'assuré ou le souscripteur a déjà été informé de la résiliation du bail à date certaine, par réception d'un préavis ou accord d'expulsion par l'autorité administrative (date d'octroi de la force publique) ;
- Les locaux vacants à la date de signature du présent contrat comportant la garantie « vacance locative » ;
- Les pertes pécuniaires liées à la vacance du logement lorsque la garantie Dégradations immobilières est mise en jeu et qu'elle est acquise ;
- Le non-renouvellement du bail du fait de l'Assuré, sauf en cas de manquement du locataire à l'une de ses obligations contractuelles ;
- La carence de locataire due à une relocation à un niveau de loyer supérieur à l'évolution de l'indice ;
- La reprise du lot par l'Assuré pour l'habiter ;
- La reprise du lot par l'Assuré pour le louer au conjoint (marié ou pacsé), concubin, ascendant, descendant, collatéral du propriétaire ou du Souscripteur ;
- La résiliation du mandat de gérance ;
- La vacance locative due à l'état du logement ou de l'immeuble dans lequel il se trouve et qui le rend impropre à la location ;
- La vacance locative consécutive à un événement garanti par un contrat d'assurance multirisque (incendie, dégât des eaux, catastrophe naturelle, etc.) ;
- La vacance locative liée à un changement important de l'environnement du lot entraînant des nuisances ;
- L'acceptation par l'Assuré ou le Souscripteur d'un préavis de résiliation inférieur à celui prévu dans le bail ou par la législation ;
- L'indemnisation des périodes pour lesquelles le Souscripteur ne justifie pas de ses recherches actives et répétées de Locataires ;
- La vacance locative en cas de mise en jeu de la garantie loyers impayés suite au décès du Locataire.

6. Garantie baux commerciaux (optionnelle)

La garantie n'est acquise à l'Assuré que si elle est mentionnée aux Dispositions Particulières.

IMPORTANT

Dans tous les cas d'appréciation de la solvabilité décrits dans le présent chapitre, au titre de la garantie des Loyers Impayés, la solvabilité ne sera définitivement acquise que si le locataire s'est bien acquitté de son dépôt de garantie avant le premier terme impayé et au plus tard dans les 3 mois qui suivent la signature du bail.

Une demande d'agrément préalable est obligatoire pour toute mise en garantie.

6.1. Appréciation de la solvabilité et dossier Locataire

6.1.1. LORSQUE LE SOUSCRIPTEUR ÉTABLIT UN BAIL APRÈS LA MISE EN GARANTIE DU LOT

Le Souscripteur s'engage avant l'établissement du bail commercial, à constituer un dossier complet du Locataire, à solliciter l'Assureur pour obtenir un agrément de solvabilité.

6.1.1.1. COMPOSITION DU DOSSIER

6.1.1.1.1 Locataire entrepreneur individuel ou artisan

- Une copie des statuts
- Un extrait Kbis de moins de 3 mois
- Une copie des derniers avis d'imposition sur le revenu
- Un RIB
- Le justificatif d'exercice de la même activité pendant 12 mois dans d'autres locaux avec copie du ou des précédents baux
- Trois dernières quittances de loyers

IMPORTANT

Dans le cas d'une création d'entreprise, si le Locataire ne peut pas justifier de 12 mois d'antériorité, au moment du Sinistre, la Franchise est portée à six mois de loyer.

6.1.1.1.2 Locataire personne morale

- Une copie des statuts
- Un extrait Kbis de moins de 3 mois
- Une copie du dernier avis d'imposition sur le revenu du gérant
- Deux derniers bilans et les deux derniers comptes d'exploitation générale
- Un RIB
- Le justificatif d'exercice de la même activité pendant 12 mois dans d'autres locaux avec copie du ou des précédents baux
- Trois dernières quittances de loyers

IMPORTANT

Dans le cas d'une création d'entreprise, ou ne pouvant justifier de 12 mois d'exercice de la même activité, le Locataire devra fournir pour la durée du bail, outre le versement du dépôt de garantie, une caution solidaire offrant une solvabilité suffisante. En l'absence de caution au moment du Sinistre, la Franchise est portée à six mois de loyer,

Les revenus du ou des Locataires et les revenus de la ou des cautions ne se cumulent pas. Les revenus des différentes cautions peuvent être cumulés.

6.1.1.2. CALCUL DE SOLVABILITÉ

Le montant du Loyer charges et taxes prévus au bail doit représenter une part inférieure ou égale 30% des revenus nets à payer avant imposition du ou des Locataires ou de la caution.

6.1.2. LORSQUE LE SOUSCRIPTEUR ÉTABLIT UN BAIL AVANT LA MISE EN GARANTIE DU LOT

Dans tous les cas, le bail commercial devra comprendre une clause résolutoire de plein droit et il devra être paraphé sur toutes les pages, daté et signé par le Souscripteur ou l'Assuré.

6.1.2.1. LOT DÉJÀ ASSURÉ

Le Souscripteur devra prouver que le lot était assuré pendant au moins douze mois chez un autre assureur et qu'il était à jour de l'intégralité de ses loyers charges et taxes au moment de la mise en garantie.

En l'absence de justificatif ou si le Lot garanti était assuré pour moins de douze mois, une Période de carence de 6 mois sera appliquée.

6.1.2.2. LOT PRÉCÉDEMMENT NON ASSURÉ

La garantie sera acquise si le Souscripteur présente un dossier complet prévu à l'article 6.1.1.1 répondant au calcul de solvabilité et justifie d'un minimum de 12 mois sans incident de paiement.

6.2. Etendue de la Garantie

6.2.1. NATURE DE LA GARANTIE

L'Assureur s'engage à prendre en charge le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait du non-paiement par le Locataire, des loyers, charges et taxes prévus au bail de lots immobiliers dont la gestion est confiée au Souscripteur dans les limites mentionnées aux Dispositions Particulières.

Les pertes pécuniaires se composent :

- des Loyers charges et taxes, dus par le Locataire et prévus dans le contrat de location ;
- des indemnités d'occupation fixées par le Tribunal ;
- des commandements de payer et de tous les frais de procédure engagés à l'initiative de la Compagnie, à l'**exclusion des frais de déménagement et de garde meubles.**

6.2.2. MONTANT DE LA GARANTIE

En aucun cas l'indemnité de l'Assureur ne pourra excéder par Sinistre et par Locataire la durée mentionnée aux Dispositions Particulières.

6.2.3. FRANCHISE

A l'occasion de chaque Sinistre et quel qu'en soit le montant, l'Assuré conservera à sa charge **une Franchise égale au montant mentionné aux Dispositions Particulières** exprimé en euros ou calculé sur la base du dernier Loyer charges et taxes comprises appelé. Cette Franchise sera déduite du premier règlement.

6.2.4. OBLIGATION DU SOUSCRIPTEUR

6.2.4.1. AVANT LE SINISTRE

A défaut de paiement par le Locataire, le Souscripteur devra impérativement :

Dans les 45 jours suivant la naissance de la première dette locative supérieure ou égale à un mois de Loyer charges comprises :

- envoyer au Locataire, une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception de régler sous 8 (huit) jours en rappelant le montant exact des sommes dues, ainsi que la clause résolutoire prévue au bail commercial ;
- envoyer simultanément et au plus tard dans les 75 jours à l'Assureur la déclaration complète via le formulaire en ligne <https://recouvrement.garantme.fr/declaration-gli>

Une dette née un jour après sa date d'échéance.

IMPORTANT

Le non-respect des délais précités entraînera une diminution de l'indemnité contractuelle égale au retard constaté.

6.2.4.2. CONTENU DE LA DÉCLARATION DE SINISTRE

- Copie de la lettre de mise en demeure transmise au locataire et son accusé de réception,
- Copie du commandement de payer et de la sommation délivrée à la caution s'il en existe une,
- Copie du contrat de location,
- Relevé du décompte détaillé des sommes dues par le locataire et remontant au premier terme impayé,
- Etat des privilèges et nantissemements grevant le fonds de commerce,
- Tous les documents utiles à l'assureur pour mener à bien la gestion du sinistre et du recouvrement, en particulier l'adresse actuelle du locataire, éventuel accord amiable.

6.2.5. CAS URGENTS

La déclaration de Sinistre doit être transmise immédiatement après avoir missionné l'huissier, en cas de liquidation de biens, redressement judiciaire et départ à la cloche de bois ou de tout événement qui constitue une aggravation du risque.

IMPORTANT

Si le Locataire fait l'objet d'une procédure collective de paiement ou d'un dépôt de bilan, le Souscripteur devra :

- Produire sa créance auprès du représentant des créanciers dans les quinze jours qui suivent la publication du jugement déclaratif au BODAC ;
- Solliciter du locataire, des auxiliaires de justice et du juge commissaire, qu'il soit effectué un inventaire des marchandises et du mobilier garnissant le fonds et servant d'assiette au privilège du bailleur.
- Transmettre à l'Assureur le double de la production et de la requête en vue d'inventaire et tous les documents échangés.
- Informer l'Assureur mensuellement de l'exécution des clauses du bail.

FAUTE PAR LE SOUSCRIPTEUR DE SE CONFORMER ET DE RESPECTER LES DISPOSITIONS DU PRESENT ARTICLE, LES GARANTIES NE SERONT PAS ACQUISES ET IL SERA DECHU DE TOUT DROIT A INDEMNITE SUR LE SINISTRE EN CAUSE, SAUF CAS FORTUIT OU FORCE MAJEURE.

6.2.6. RÈGLEMENT DES INDEMNITÉS

Le premier règlement de l'Assureur interviendra 15 jours après la date de déclaration du dossier de Sinistre complet.

Les règlements suivants auront lieu tous les mois à terme échu.

6.2.7. EXCLUSIONS

Outre les exclusions générales prévues au chapitre 1 de la Partie 1 des Dispositions Générales, le contrat ne garantit pas :

- Les frais de déménagement et de garde meubles ;
- Le non-paiement des Loyers charges et taxes par un locataire qui est en incident de paiement au moment de la date de prise d'effet du contrat ;
- Le non-paiement des Loyers charges et taxes dont le montant mensuel excède 5 000 euros à la date de mise en garantie du Lot ;
- Le non-paiement des charges, taxes et les régularisations de charges et taxes relatives aux années antérieures à la prise d'effet du contrat ;
- Les intérêts de retard mis conventionnellement à la charge du Locataire ;
- Le non-paiement des Loyers charges et taxes lorsque ce non-paiement est la conséquence d'une grève généralisée sur une commune, un département, ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation de locataires représentative et reconnue ;
- Le non-paiement des Loyers charges et taxes légitimé par une suspension collective du paiement des loyers provenant d'une autorité légale, qu'il s'agisse d'une dispense ou d'un report total ou partiel, temporaire ou définitif ;
- Les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non-versement ou de la non-restitution des fonds, espèces ou valeurs reçus par le Souscripteur, ses collaborateurs ou ses préposés ;
- Les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non-respect par l'Assuré ou par son mandataire des obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire ;
- Les défaillances du Locataire postérieures à la résiliation du contrat ;

Le contrat ne s'applique pas aux cas suivants :

- Les baux non commerciaux à l'exception des baux d'habitation dont le locataire est une personne morale ;
- 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 ;
- Les baux consentis à deux locataires et plus ;
- Les lots pour lesquels le souscripteur n'assume pas ou plus la gestion ;
- Les baux ruraux ;
- Les locaux pour lesquels le locataire serait le conjoint (marié

ou pacsé), le concubin, un ascendant, un descendant, un collatéral ou associé du propriétaire ou du souscripteur ;

- Les locations de courte et moyenne durée ;
- Les dommages et intérêts ou amende fixés par le tribunal ;
- Les personnes physiques ou morales ayant fait l'objet de procédures de plan de continuation, de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- Les personnes physiques ou morales ayant fait l'objet d'un prêt mentionné dans l'extrait Kbis.
- Les loyers impayés une fois le local commercial repris (les clés ont été récupérées par le bailleur directement ou par voie d'huissier)

7. Exclusions communes

Indépendamment des exclusions particulières à chaque garantie, le Contrat GLI 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 GLI 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 ; Eruption 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.

8. Formation, durée et résiliation du Contrat GLI

8.1. Déclarations obligatoires

8.1.1. LORS DE LA SOUSCRIPTION

Le Contrat GLI ainsi que le montant de la cotisation sont établis en fonction des documents transmis par le Souscripteur au courtier des réponses aux questions posées par le courtier au Souscripteur. Au vu de ces seuls éléments déclaratifs, l'Assureur apprécie les risques qu'il prend en charge.

Le Souscripteur doit donc répondre exactement à ces questions sous peine des sanctions du chapitre 3.2 de la Partie I.

8.1.2. EN COURS DE CONTRAT

Sous peine de déchéance le Souscripteur ou à défaut l'Assuré doit, sauf cas fortuit ou de force majeure déclarer à l'Assureur par lettre recommandée, dans un délai de 15 jours où il en a eu connaissance, les circonstances nouvelles qui ont pour effet soit d'aggraver le risque soit d'en créer de nouveaux et rendent de ce fait inexacts ou caduques les réponses faites à l'Assureur notamment dans le formulaire de déclaration.

Toutefois, la déchéance pour déclaration tardive au regard du délai de 15 jours ne peut être opposée à l'Assuré que si l'Assureur établit que le retard dans la déclaration lui a causé un préjudice. En cas d'aggravation du risque en cours de Contrat GLI, telle que, si les circonstances

nouvelles avaient été déclarées lors de la conclusion ou du renouvellement du Contrat GLI, l'Assureur n'aurait pas contracté ou ne l'aurait fait que moyennant une cotisation plus élevée, l'Assureur pourra conformément à l'article L.113-4 du Code :

- Soit résilier le Contrat GLI ;
- Soit proposer un nouveau montant de cotisation.

Si dans un délai de 30 jours le Souscripteur ou l'Assuré ne donne pas suite à la proposition de l'Assureur l'informant de la faculté de résiliation ou la refuse expressément, l'Assureur pourra résilier le Contrat GLI au terme de ce délai.

8.2. Sanctions

Toute réticence, fausse déclaration intentionnelle, toute omission ou inexactitude dans la déclaration du risque est sanctionnée par :

- Si la mauvaise foi de l'Assuré est établie, la nullité du Contrat GLI (même si elle a été sans influence sur le sinistre) dans les conditions prévues par l'article L.113-8 du Code.
- Si la mauvaise foi de l'Assuré n'est pas établie et qu'elle est constatée : - avant sinistre : par une augmentation de cotisation ou la résiliation du Contrat GLI ; - après sinistre : par une réduction d'indemnité du sinistre en proportion des cotisations payées par rapport aux cotisations qui auraient été dues si l'Assuré avait déclaré exactement et complètement le risque dans les conditions prévues par l'article L.113-9 du Code.

Le tarif pris pour base de cette réduction est, selon le cas, celui applicable soit lors de la souscription du Contrat GLI, soit au jour de l'aggravation du risque ou, si celui-ci peut être déterminé lors de la dernière échéance précédant le sinistre.

8.3. Déclaration des éléments variables

Le Souscripteur pourra demander un agrément pour s'assurer de la solvabilité des Locataires.

Selon la fréquence mentionnée aux Dispositions Particulières, le souscripteur informe l'assureur mensuellement ou trimestriellement des nouveaux propriétaires qu'il souhaite voir garantis et de ceux qui doivent être exclus de l'assurance, notamment pour les locaux dont il n'assume plus la gestion.

Dans l'un ou l'autre cas, le souscripteur communique à l'assureur impérativement avant le 10 du mois qui suit la période de garantie la liste des lots assurés, comprenant les noms et prénoms des propriétaires, les noms et prénoms des locataires, l'adresse complète des lots garantis, le montant du loyer, charges et taxes, et le montant total de la prime.

La garantie ne sera acquise que si les deux conditions suivantes sont respectées :

- une attestation de garantie devra être reçue par le Souscripteur dans les délais énoncés ci-dessus ;
- le paiement des cotisations doit être joint aux bordereaux pour la période de référence.

8.4. Autres assurances

Si les événements, les risques et les conséquences dommageables garantis par le présent Contrat GLI sont ou viennent à être couverts par un autre contrat d'assurance, le Souscripteur ou l'Assuré doit en faire la déclaration par lettre recommandée conformément aux dispositions de l'article L.121-4 du Code.

8.5. Formation et prise d'effet du Contrat GLI

Le Contrat GLI est formé dès l'accord des parties.

Il prend effet à la date indiquée aux Dispositions Particulières sous réserve de la réception du bordereau fixant la liste des lots assurés et de la prime afférente dans le mois suivant la date d'effet dudit Contrat GLI.

IMPORTANT

Exception à la prise d'effet :

Les garanties du Contrat GLI sont sans effet :

- lorsqu'une interdiction de fournir un contrat ou un service d'assurance s'impose à l'Assureur du fait de sanction, restriction ou prohibition prévues par les lois et règlements,

ou

- lorsque les biens et/ou les activités assurés sont soumis à une quelconque sanction, restriction, embargo total ou partiel ou prohibition prévus par les lois et règlements.

8.6. Durée du Contrat GLI

Le Contrat GLI est conclu pour une durée d'un an et reconduit chaque année par tacite reconduction sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties au moins deux mois avant la date d'échéance principale, dans les formes prévues ci-après et conformément à l'article L.113-12 du Code.

8.7. Résiliation du Contrat GLI

8.7.1. LE CONTRAT GLI PEUT EN OUTRE ÊTRE RÉSILIÉ DANS LES CAS ET CONDITIONS FIXÉES CI-APRÈS :

PAR LE SOUSCRIPTEUR

- En cas de diminution du risque, si l'Assureur refuse de réduire la prime en conséquence (art. L.113-4 du Code) ;
- En cas de résiliation par l'Assureur d'un autre de ses contrats. La résiliation ne peut intervenir que dans le mois qui suit cette dernière ; elle prend effet un mois après la notification à l'Assureur (art. R.113-10 du Code) ;
- En cas de majoration de prime par la clause de révision de cotisation ;
- En cas de transfert du portefeuille de l'Assureur dans le délai d'un mois à compter de la publication de l'avis de transfert au Journal Officiel (art. L.324-1 du Code).

PAR L'ASSUREUR

- En cas de non-paiement des cotisations (art. L.113-3 du Code) ;
- En cas de non retour dans les 90 jours suivant la souscription, des Dispositions Particulières signées par le Souscripteur ;
- En cas d'absence de lot en garantie et de règlement des primes sur 12 mois ;
- En cas d'aggravation du risque (art. L.113-4 du Code) ;
- En cas de retrait non justifié de 30% ou plus des lots garantis, à l'échéance ou en cours de Contrat GLI ;
- En cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque à la souscription ou en cours de Contrat GLI (art. L.113-9 du Code) ;
- En cas de déchéance des droits à indemnités prévue aux Conventions Spéciales ;
- Après sinistre (art. R.113-10 du Code). Dans ce cas le Souscripteur a alors le droit de résilier les autres contrats souscrits par ses soins auprès de la Compagnie dans un délai d'un mois à compter de la notification de cette résiliation.

PAR L'ASSUREUR OU LE SOUSCRIPTEUR

- A l'échéance principale, moyennant un préavis de 2 mois (art. L.113-12 du Code)
- En cas de transfert de propriété des biens assurés par suite de leur aliénation ou de décès de l'Assuré (art. L.121-10 du Code).

DE PLEIN DROIT

- En cas de retrait total de l'agrément de l'Assureur (Dans les cas et conditions des articles L.326-12 et L.326-13 du Code),
- En cas de perte totale des biens sur lesquels repose l'assurance, lorsque cette perte résulte d'un événement non garanti (art. L.121-9 du Code), - En cas de réquisition de la propriété des biens sur lesquels repose le Contrat d'assurance, dans les cas et conditions prévus par la législation en vigueur (art. L.160-6 du Code),
- En cas de procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire du Souscripteur : si au terme d'un délai de 30 jours après mise en demeure envoyée par l'Assureur, le mandataire n'a pas exercé l'option qui est conférée par les articles L.622-13, L.631-14-1 et L.641-10 du Code du commerce.

8.7.2. EFFET DE LA RÉSILIATION

Dans le cas d'une résiliation au cours d'une période d'assurance, la portion de cotisation afférente à la partie de cette période postérieure à la résiliation ne sera pas acquise à l'Assureur. Elle sera remboursée au Souscripteur si elle a été perçue d'avance. Toutefois, dans le cadre d'une résiliation pour non-paiement des cotisations (voir paragraphe ci-dessus), le Souscripteur doit l'intégralité de la cotisation annuelle échue ; la portion de cotisation afférente à la période comprise entre la date de résiliation et la fin de l'Année d'assurance au cours de laquelle cette résiliation est intervenue reste acquise à l'Assureur à titre d'indemnité.

Lorsque le Souscripteur des biens assurés a la faculté de résilier le Contrat GLI, il peut le faire par lettre recommandée soit par une déclaration faite au siège de l'Assureur soit au domicile de son mandataire contre récépissé. La résiliation du fait de l'Assureur sera notifiée par lettre recommandée au dernier domicile connu ou élu du Souscripteur ou de son représentant. Lorsque la résiliation est faite par lettre recommandée, le délai de résiliation court à partir de la première présentation de la lettre recommandée.

9. Cotisations

9.1. Calcul de la cotisation

Le calcul de la cotisation annuelle et des frais accessoires est fixé aux Dispositions Particulières suivant la somme des pourcentages appliqués, pour chaque garantie, au montant des loyers, charges et taxes annuels récupérables, même si ces derniers ne sont pas réglés par le Locataire.

A chaque renouvellement de Contrat GLI, la cotisation est réajustée en appliquant la tarification prévue aux Dispositions Particulières ou un taux majoré en raison de la charge des sinistres, des éléments variables tels que définis au chapitre 3.3 de la Partie 1 retenus comme base de calcul.

Lorsque des erreurs ou omissions dans les déclarations servant de base au calcul de la cotisation revêtent par leur nature, leur importance, ou leur répétition un caractère frauduleux, l'Assureur sera en droit de demander le remboursement des sinistres déjà payés. A défaut de fourniture dans les délais prescrits de ces éléments variables, l'Assureur pourra mettre en demeure le Souscripteur de satisfaire à cette obligation dans les dix jours.

Si passé ce délai, la déclaration n'est pas fournie, l'Assureur pourra mettre en recouvrement, sous réserve de régularisation ultérieure, une cotisation provisoire forfaitaire égale à la dernière cotisation majorée de 50%.

A défaut du paiement de cette cotisation, l'Assureur pourra suspendre les garanties, puis résilier le Contrat GLI et en poursuivre l'exécution dans les conditions prévues au chapitre 9.2 ci-après.

9.2. Paiement des cotisations et conséquences du non-paiement

A chaque échéance, le Souscripteur est tenu de verser le montant de la cotisation à l'Assureur.

Le bordereau et la cotisation correspondante, ou le fractionnement de celle-ci, devront parvenir impérativement avant le 10 du mois suivant la période garantie au siège de l'Assureur.

Les dates d'échéances sont fixées aux Dispositions Particulières.

Lorsque l'Assureur accepte le paiement fractionné de la cotisation, il est formellement convenu que la cotisation de l'année entière ou ce qui en reste dû, deviendra immédiatement exigible en cas de sinistre, de sanctions légales ou réglementaires ou de non paiement d'une fraction de cotisation.

A défaut de paiement d'une cotisation ou d'une fraction de cotisation dans les dix jours de son échéance, indépendamment du droit de l'Assureur de poursuivre l'exécution du Contrat GLI en justice, il peut, par lettre recommandée valant mise en demeure adressée au dernier domicile connu ou élu, suspendre la garantie trente jours après l'envoi de cette lettre.

L'Assureur a le droit de résilier le Contrat GLI dix jours après l'expiration du délai de trente jours visés ci-dessus en le notifiant, soit dans la lettre recommandée de mise en demeure, soit par une nouvelle lettre recommandée.

dans la mesure de la responsabilité de l'Etat.

La suspension de garantie pour non-paiement de cotisation ne dispense pas de payer les cotisations suivantes à leur échéance.

Par ailleurs, les frais engendrés par l'envoi de la lettre recommandée sont à la charge du Souscripteur.

En cas de pluralités de primes ou de cotisations dues par le Souscripteur, l'imputation des sommes payées vient acquitter prioritairement les primes les plus anciennes.

9.3. Révision

Si en dehors de toute variation du niveau général des prix et des services, l'Assureur est amené à modifier ses tarifs, le montant de la cotisation sera modifié à la première échéance annuelle dans la même proportion que le tarif.

Le Souscripteur aura le droit de résilier le Contrat GLI dans les trente jours qui suivent celui où il aura eu connaissance de cette majoration. La résiliation prendra effet un mois après l'envoi d'une lettre recommandée. Le Souscripteur sera alors redevable, jusqu'à la date de résiliation, du prorata de cotisation calculée sur les bases de la cotisation précédente.

La cotisation doit continuer à être versée ponctuellement tous les mois même pour les lots ayant fait l'objet d'une déclaration de sinistre et ce, sous peine de déchéance de la garantie.

9.4. Remboursement de cotisation

Les déclarations des lots garantis et le calcul des cotisations y afférentes demeurent sous la responsabilité du Souscripteur. Dans tous les cas, aucun remboursement ou compensation de cotisation ne pourra être réclamé à l'Assureur.

9.5. Gratuité de loyers

Pour toutes les garanties de base et optionnelles, en cas de gratuité de loyer accordée au Locataire en contrepartie de l'exécution par celui-ci de travaux de réfection ou d'amélioration du bien loué, une clause particulière devra figurer au bail.

En aucun cas, la non réalisation totale ou partielle des travaux ne permettra la réintégration du loyer initialement objet de la gratuité dans le montant de la dette locative.

La gratuité des loyers n'exonère pas le propriétaire de payer les primes d'assurance correspondant au loyer

10. Dispositions diverses

10.1. Territorialité

Les garanties du présent Contrat GLI ne s'exercent qu'en France Métropolitaine, en Corse, dans le DROM de la Réunion, de la Martinique, de la Guadeloupe et de la Guyane, à l'exclusion des autres DROM et COM, qu'il s'agisse de la situation géographique des lots ou des actions en demande et en défense, consécutives à un Litige avec le Locataire.

10.2. Déchéance

Si de mauvaise foi, l'Assuré ou le Souscripteur faisait de fausses déclarations, employait comme justificatifs des documents inexacts ou usait de moyens frauduleux, il serait déchu de tout droit à indemnité sur le sinistre en cause.

10.3. Subrogation

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

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

10.4. Réquisition

Conformément à l'article L.160-6 du Code, la réquisition de la propriété de tout ou partie d'un bien entraîne de plein droit, la suspension des effets du Contrat GLI relatif à ce bien, dans la limite de la réquisition et

10.5. 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.

Les causes ordinaires d'interruption de la prescription, visées aux Articles 2240 à 2246 du Code civil, sont l'assignation en justice, même en référé, le commandement ou la saisie, de même que la reconnaissance par une partie du droit de l'autre partie.

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.

10.6. Réclamation

En cas de difficulté dans l'application du présent Contrat GLI le Souscripteur en saisit le Courtier gestionnaire :

- par courriel : reclamations@garantme.fr
 - par courrier adressé au Service Traitement des réclamations à l'adresse suivante : GARANTME, 12 rue Anselme, 93400 Saint-Ouen.
- Le Service Réclamations du Courtier gestionnaire s'engage à accuser réception de la réclamation dans les 10 jours ouvrables suivant sa date d'envoi et, en tout état de cause, à apporter une réponse à la réclamation au maximum dans les 2 mois.

Si le désaccord persiste après la réponse donnée par le Service Réclamations, le Souscripteur peut solliciter l'avis du Médiateur de l'Assurance qu'il est possible de saisir selon les modalités suivantes :

- Par internet à l'adresse www.mediation-assurance.org
- Par courrier à l'adresse : La Médiation de l'Assurance TSA 50110 75441 PARIS CEDEX 09.

La saisine du Médiateur de l'Assurance est gratuite mais ne peut intervenir qu'après nous avoir adressé une réclamation écrite.

Les dispositions du présent paragraphe s'entendent sans préjudice des autres voies d'actions légales. Néanmoins, elles ne s'appliquent pas si une juridiction a déjà été saisie du litige.

10.7. Contrôle des Assurances

Les activités de Seyna sont soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) 4 Place de Budapest - CS 92459 - 75436 Paris Cedex 09

10.8. Traitement des données personnelles

Le Souscripteur est expressément informé que ses données personnelles sont traitées par l'Assureur et le Courtier gestionnaire aux fins d'exécution de la Garantie souscrite. L'Assureur et le Courtier gestionnaire agissent en qualité de responsables conjoints de traitement au sens du Règlement européen de protection des données personnelles.

A ce titre, l'Assureur est amené à traiter des données d'identification, des données relatives à la gestion du contrat d'assurance, aux sinistres

et aux produits d'assurance souscrits. Ces données sont traitées aux fins de la passation, la gestion et l'exécution de la Garantie dont la gestion des contrats, l'exécution des garanties contractuelles, la gestion des réclamations, des sinistres, du précontentieux, du contentieux et de la défense de ses droits ainsi que la mise en œuvre des obligations de vigilance dans le cadre de la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme, les mesures de gel des avoirs, la lutte contre le financement du terrorisme et les sanctions financières, inclus le déclenchement d'alertes et les déclarations de suspicion et la mise en œuvre des mesures visées à la lutte contre la fraude à l'assurance. Les bases légales fondant les traitements réalisés sont l'exécution du contrat d'assurance, l'intérêt légitime poursuivi par l'Assureur à prévenir une fraude et à la traiter ou le respect d'obligations légales. De manière générale, les données personnelles sont conservées le temps nécessaire à l'accomplissement des objectifs poursuivis. En tout état de cause, les données du Souscripteur sont conservées pendant toute la durée du contrat d'assurance augmentée d'une durée de 5 ans en archives.

Ces informations sont destinées exclusivement à l'Assureur et au Courtier gestionnaire (et leurs mandataires) pour les besoins de l'exécution de la Garantie. Elles peuvent également être divulguées à tout organisme public ou privé aux fins de se conformer à des obligations légales. L'Assureur peut également avoir recours à des sous-traitants afin de leur confier tout ou partie des traitements.

Le Courtier gestionnaire s'est vu confier la gestion du Contrat d'assurance et est à ce titre le point de contact privilégié du Souscripteur pour toute question ou demande.

Le Souscripteur dispose d'un droit d'accès, d'opposition, de rectification, de limitation, de portabilité et d'effacement des

informations le concernant. Le Souscripteur dispose également du droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle compétente.

Le Souscripteur est invité à exercer ses droits en contactant le Courtier gestionnaire à l'adresse email suivante : gli@garantme.fr

Pour plus d'informations concernant les traitements de données personnelles réalisés par l'Assureur, le Souscripteur est invité à consulter la Politique de confidentialité de l'Assureur disponible en la demandant à dpo@seyna.eu.

Les conversations téléphoniques entre le Souscripteur et le Courtier gestionnaire sont susceptibles d'être enregistrées à des fins de contrôle de la qualité des services rendus ou dans le cadre de la gestion des sinistres. Les données recueillies pour la gestion de l'adhésion et des sinistres peuvent être transmises, dans les conditions et modalités prévues par la législation et les autorisations obtenues auprès de la CNIL, aux filiales et sous-traitants du Courtier gestionnaire.

Le Souscripteur a la possibilité de s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique en se rendant sur le site www.bloctel.gouv.fr.

Le Souscripteur pourra adresser ses réclamations touchant à la collecte ou au traitement de ses données à caractère personnel au service du Délégué à la Protection des Données, dont les coordonnées ont été précisées ci-dessus. En cas de désaccord persistant, le Souscripteur a la possibilité de saisir la CNIL à l'adresse suivante : <https://www.cnil.fr/fr/plaintes>.

Partie II

Service protection juridique

Le présent Service Protection Juridique permet au Bénéficiaire du service d'envisager sereinement les potentiels conflits liés au bail assuré par le Contrat GLI.

Le présent Service Protection Juridique permet au souscripteur sur simple appel, d'accéder à une information juridique complète.

Le présent Service Protection Juridique est régi par la loi française et se compose des présentes conditions générales, ainsi que des conditions particulières définies lors de la souscription du Souscripteur en fonction des éléments que ce dernier aura communiqués. Les conditions particulières prévalent sur les conditions générales.

Le présent Service Protection Juridique est exécuté par Garantme qui fournit ce service en complément de la souscription au Contrat de Garanties de loyers impayés et dégradations immobilières (GLI).

1. Les prestations

1.1. L'ASSISTANCE JURIDIQUE EN CAS DE LITIGE

Les équipes Garantme mettent tous les moyens en œuvre pour régler les Litiges et défendre les intérêts du Bénéficiaire du service. Ils sont à sa disposition pour l'aider à constituer un dossier complet.

Attention : pour bénéficiaire de l'assistance juridique, le Bénéficiaire du service apporter les éléments suffisants permettant de démontrer qu'il est face à un Litige (factures, devis...). En ce sens, les dépenses afférentes à cette démarche préalable restent à sa charge.

Recherche d'une solution amiable : Après l'étude complète de dossier du Bénéficiaire du service, Garantme, engage les démarches juridiques nécessaires auprès de l'adversaire du Bénéficiaire du service, afin de trouver en priorité une solution amiable au différend qui les oppose. Cette démarche est la plus efficace et la plus rapide pour faire valoir les droits du Bénéficiaire du service.

Remboursement des frais de justice : Si aucune solution amiable n'est envisageable, ou lorsque la situation le nécessite, Garantme porte le Litige du Bénéficiaire du service devant la juridiction compétente. Garantme prend alors en charge les frais engendrés (les frais d'avocat, les frais d'expertise judiciaire, les frais et honoraires d'huissier de justice) par toute action en justice dans la limite des plafonds clairement définis à l'article 4.4.

A la suite du procès, Garantme prend en charge également l'exécution de la décision qui sera rendue en faveur du Bénéficiaire du service par le Juge.

Attention : le tiers doit être localisé et solvable.

Dès la réception de la déclaration du Litige du Bénéficiaire du service, ce dernier est pris en charge par Garantme. Il sera alors l'interlocuteur privilégié du Bénéficiaire du service pendant toute la durée de l'affaire.

2. Litiges éligibles

Dès lors qu'ils aient été régulièrement déclarés auprès des services de Garantme, le Bénéficiaire du service bénéficie d'une aide à la résolution des Litiges dans les domaines suivants :

2.1. Propriétaire bailleur

Garantme intervient pour les Litiges :

- opposant le Bénéficiaire du service à ses Locataires sortants et qui portent sur la restitution du dépôt de garantie et sur l'état des lieux de sortie.
- liés au non-respect du contrat de bail par le Locataire.
- relatifs aux loyers et aux charges lorsque le Locataire conteste leur montant.

Exemples:

- Le Locataire a quitté les lieux et ne se considère pas responsable de dégradations dans le bien. Il conteste la retenue du dépôt de garantie et menace d'assigner le Bénéficiaire du service.
- Le Locataire conteste l'augmentation annuelle des loyers que le Bénéficiaire du service souhaite lui imposer.

- Le Locataire refuse de produire l'attestation d'assurance pour les risques locatifs au Bénéficiaire du service.
- Le Locataire ne respecte pas le délai de préavis notifié dans le bail qui le lie au Bénéficiaire du service

3. Les exclusions générales

Garantme n'intervient pas :

- Pour les Litiges relatifs aux droits des personnes et de la famille (Livre 1er du Code Civil), ainsi qu'aux régimes matrimoniaux et au contrat de mariage, et à la succession.
- Si la responsabilité du Bénéficiaire du service est mise en cause et que les dommages dont le Bénéficiaire du service est responsable auraient dû être pris en charge au titre d'une assurance légalement obligatoire. Garantme n'intervient pas non plus si une garantie à l'un des contrats d'assurances du Bénéficiaire du service prévoit l'indemnisation directe de son préjudice en dehors de toute recherche de responsabilité.
- Pour les Litiges relatifs aux travaux de construction, de réhabilitation ou de rénovation, nécessitant une autorisation administrative (déclaration préalable, permis de construire) ou soumis à une assurance obligatoire (dommages ouvrage).
- Les Litiges entre propriétaires indivis, ou entre associés de SCI propriétaire, ou entre nu-propriétaire et usufruitiers.
- Pour les Litiges résultant de risques exceptionnels (guerre civile ou étrangère, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, actes de vandalisme, pandémies...) ou découlant d'une catastrophe naturelle.
- Pour les Litiges résultant d'une faute intentionnelle de la part du Bénéficiaire du service.
- Pour les Litiges Juridiquement insoutenables.
- Pour les Litiges faisant l'objet d'un conflit entre le Bénéficiaire du service et Garantme, et entre le Bénéficiaire du service et le courtier distributeur ou le Souscripteur qui est en charge de gérer votre bien, sauf lors de l'application de la clause ARBITRAGE ou CONFLIT D'INTERETS.
- Pour les Litiges se rapportant au domaine de l'urbanisme.
- Pour les Litiges se rapportant au mandat d'une société civile ou commerciale qui a été confié au Bénéficiaire du service, ou à la participation à son administration ou à sa gestion par le Bénéficiaire du service.
- Pour les litiges pris en charge par les garanties loyers impayés ou détériorations immobilières.
- Les frais engagés et dommages subis par le Bénéficiaire du service consécutifs à des événements exclus par les garanties loyers impayés ou détériorations immobilières ;
- Les litiges ayant fait l'objet d'un refus de prise en charge au titre d'une 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
- Résultant de l'inexécution d'une obligation légale ou contractuelle de la part du Bénéficiaire du service
- Pour les Litiges concernant des biens autres que celui ayant donné lieu à la souscription du présent contrat ou avec des tiers étrangers au contrat de location
- Pour les Litiges mettant en cause le Bénéficiaire du service en tant que membre d'un syndicat des copropriétaires ou d'une indivision et pour lesquels l'action à mener vise à défendre les intérêts collectifs de la copropriété ou de l'indivision. ;
- Les litiges dont la déclaration est faite postérieurement à la résiliation du mandat de gestion initialement donné au Souscripteur.
- Pour les Litiges relatifs aux troubles de voisinage y compris lorsque l'origine du trouble émane du Locataire.
- Pour les Litiges découlant de l'achat, la détention, la cession de parts ou actions sociales ou de valeurs mobilières quel que soit le support.
- Pour les Litiges que le Bénéficiaire du service rencontre avec l'administration fiscale.

4. Que faire face à un Litige ?

4.1. LA DECLARATION DU LITIGE

Le Souscripteur doit déclarer le Litige pour lequel il souhaite l'intervention de Garantme dès que le Bénéficiaire du service en a connaissance en ligne via sa Console <https://console.garantme.fr>. Si le Bénéficiaire du service déclare avec retard le Litige et que ce retard cause un préjudice à Garantme, Garantme peut refuser l'intervention.

Le Litige doit être survenu après la prise d'effet du présent Service Protection Juridique, et doit être déclaré pendant la période de validité du Service Protection Juridique.

le Bénéficiaire du service ou le Souscripteur adresse une déclaration rapportant précisément les circonstances du Litige, le numéro du présent Service Protection Juridique, ses coordonnées postales et téléphoniques ainsi que celles de du contradicteur, et toutes les pièces justifiant la réclamation.

Attention : pas de frais et actions engagés sans l'accord de Garantme.

Toutes les actions à entreprendre sont décidées d'un commun accord entre Garantme et le Bénéficiaire du service ou le Souscripteur. A défaut de cet accord préalable, leurs frais et conséquences resteront à la charge du Bénéficiaire du service, sauf s'il s'agit de mesures conservatoires urgentes.

4.2. LIBRE CHOIX DE L'AVOCAT

Lorsqu'il est nécessaire de faire appel à un avocat, Garantme prend en charge ses honoraires. le Bénéficiaire du service peut choisir son conseil habituel, ou choisir son avocat parmi ceux inscrits au barreau du tribunal compétent. Garantme peut également mettre en relation le Bénéficiaire du service avec un avocat sur simple demande écrite de sa part.

4.3. PLAFOND GLOBAL DE GARANTIE

Garantme participe à hauteur de 16.000 € TTC par Litige ou par Année d'assurance.

Chaque Litige ouvert sera plafonné à hauteur de 16.000 € TTC. Lorsque plusieurs Litiges surviennent dans le cadre d'une même année, quel que soit leur nombre, le plafond de 16.000 € TTC ne sera jamais dépassé.

Un seuil minimal d'intervention par Litige de 200 € TTC, hors dommages intérêts, est nécessaire pour une prise en charge par les services de Garantme.

Ce plafond comprend :

- Les frais d'expertises amiables diligentées par nos services
- Les frais d'expertises judiciaires
- Les frais et honoraires d'huissier de justice
- Les frais de procédures
- Les honoraires d'avocat dans la limite du barème prévu à l'article 4.4 des présentes Conditions générales.

4.4. PLAFONDS DE PRISE EN CHARGE DES HONORAIRES D'AVOCAT

Dans le cadre du plafond global de garantie, les honoraires de l'avocat seront pris en charge dans la limite des plafonds suivants exprimés TTC :

Protocole de transaction, arbitrage, médiation civile	500 € par affaire
Démarches amiables abouties	350 € par affaire
Assistance à mesure d'instruction ou expertise	350 € par affaire
Référé et juge de l'exécution	500 € par affaire
Tribunal de Proximité	700 € par affaire
Tribunal Judiciaire	1 000 € par affaire
Tribunal Administratif	1 000 € par affaire

Cour d'Appel	1 000 € par affaire
Cour de Cassation, Conseil d'Etat	1 700 € par affaire

Ces honoraires comprennent les frais de secrétariat et de déplacement, et sont indiqués toutes taxes comprises.

Si l'affaire est portée devant une juridiction étrangère, Garantme règle les honoraires correspondant à la juridiction française équivalente.

Si un avocat succède à un autre pour assurer la défense des intérêts du Bénéficiaire du service ou s'il fait le choix de plusieurs défenseurs, le total des honoraires à régler ne pourra pas être supérieur à celui qui serait versé à un seul avocat.

Garantme prend en charge les frais d'exécution de la décision rendue en faveur du Bénéficiaire du service si son débiteur est localisé et solvable. A défaut, Garantme cesse son intervention.

4.5. PRINCIPE DE SUBSIDIARITE DE L'AIDE JURIDICTIONNELLE

Conformément aux dispositions de l'article 2 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique tel que modifié par l'article 5 de la loi n° 2007-210 du 19 février 2007 portant réforme de l'assurance de protection juridique, l'Etat intervient dans la prise en charge des frais et honoraires de procédure du citoyen éligible à l'aide juridictionnelle, à la condition que les frais couverts par cette aide ne soient pas pris en charge au titre d'un contrat d'assurance de protection juridique.

Garantme prendra donc en charge prioritairement les frais de procédure du Bénéficiaire du service et ce même si le Bénéficiaire du service peut prétendre à une prise en charge de l'aide juridictionnelle.

4.6. SOMMES ET FRAIS NON PRIS EN CHARGE

Garantme ne prend jamais en charge :

- les amendes et les sommes de toute nature que le Bénéficiaire du service peut être tenu de payer ou de rembourser à la partie adverse.
- les frais et honoraires liés à l'établissement du préjudice du Bénéficiaire du service ainsi que les enquêtes pour identifier ou retrouver l'adversaire.
- les honoraires de résultat.
- les frais et interventions rendus nécessaires ou aggravés du seul fait du Bénéficiaire du service.
- les actions et frais afférents engagés sans le consentement (notamment la saisine d'un avocat) de Garantme.
- les frais de représentation, de postulation et de déplacement si l'avocat du Bénéficiaire du service n'est pas inscrit au barreau du tribunal compétent.
- les consignations pénales, les cautions.

4.7. TERRITORIALITE

Garantme intervient pour les Litiges qui relèvent des juridictions des pays de l'Union Européenne.

4.8. CONFLIT D'INTERETS

En cas de conflit d'intérêts, notamment lorsque deux des Bénéficiaires du service de Garantme s'opposent, le Bénéficiaire du service peut librement choisir son avocat ou une personne qualifiée pour l'assister. Ses honoraires et frais seront alors pris en charge par Garantme dans la limite du présent contrat.

4.9. SUBROGATION

Conformément aux dispositions de l'article L121-12 du Code des assurances, Garantme est subrogé, jusqu'à concurrence de l'indemnité payée par Garantme, dans les droits et actions du Bénéficiaire du service contre tout tiers responsable du sinistre.

Si la subrogation ne peut plus, du fait du Bénéficiaire du service, s'opérer en faveur de Garantme, Garantme est déchargé de leur garantie envers le Bénéficiaire du service dans la mesure où cette subrogation aurait pu s'exercer.

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

cette assurance, sauf disposition contraire prévue dans les Conditions Particulières.

De la même façon, les indemnités allouées au titre des articles 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, article 475-1 du Code de Procédure Pénale, article L761-1 du Code de Justice Administrative ou équivalents à l'étranger, reviennent à Garantme de plein droit à concurrence des sommes payées au Bénéficiaire du service. Cependant, si des honoraires sont restés à la charge du Bénéficiaire du service, ces indemnités lui seront attribuées en priorité.

5. La vie du Service Protection Juridique

Si le Bénéficiaire du service a une question concernant son Service Protection Juridique ou une modification d'informations personnelles à déclarer (changement d'adresse, de coordonnées bancaires...), un conseiller du service client se tient à sa disposition au 09 80 80 12 29.

5.1. LA PRISE D'EFFET DU SERVICE PROTECTION JURIDIQUE

Le contrat prend effet à la même date que le contrat de garantie des loyers impayés auquel il est lié, sous réserve de l'encaissement effectif de la première cotisation.

5.2. LA DURÉE DU SERVICE PROTECTION JURIDIQUE

Le Service Protection Juridique est conclu pour une même durée que celle du Contrat GLI auquel il se rapporte. Il se renouvelle et prend fin dans les mêmes conditions que ce dernier.

5.3. LE PAIEMENT DES COTISATIONS

Le prix de ce service, ses accessoires ainsi que les taxes afférentes, sont offerts en complément du Contrat GLI.

Le défaut de paiement des cotisations du Contrat GLI entraîne la résiliation du Service Protection Juridique suivant les conditions prévues au chapitre 5.4 de la Partie II.

5.4. RESILIATION

Le présent Service Protection Juridique étant en inclusion du Contrat GLI, le Service Protection Juridique n'est actif que si le Contrat GLI est en vigueur.

5.5. DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Les données collectées par Protection Juridique, Responsables de traitements, sont obligatoires car nécessaires à l'appréciation à l'exécution du contrat d'assurance et au traitement des prestations.

Ces données font l'objet de traitements informatiques et ne peuvent être transmises qu'à Garantme et ses prestataires. Elles sont conservées pendant toute la durée du Service Protection Juridique pour son suivi, l'exécution des prestations délivrées et le traitement des réclamations et après résiliation du contrat, elles seront conservées pendant une durée ne pouvant excéder les délais légaux de prescription des actions du Bénéficiaire du service.

A ces fins, les données du Bénéficiaire du service sont traitées par Garantme et par ses prestataires sur le territoire de l'Union

Européenne. Elles peuvent toutefois être susceptibles de faire l'objet de transferts hors de l'Union Européenne. Ces transferts sont encadrés par des règles de protection et de sécurité des données qui peuvent être transmises au Bénéficiaire du service sur demande par la Délégué à la Protection des Données de Garantme.

Afin de mesurer et améliorer la qualité de service de Garantme, les échanges de courriers, télécopies, courriels et conversations téléphoniques entre le Bénéficiaire du service et Garantme sont susceptibles d'être analysés et enregistrés et de faire l'objet de traitements informatiques pour lesquels les données du Bénéficiaire du service ne peuvent être communiquées qu'à et seront conservées 6 mois à cet effet.

Conformément à la loi informatique et Libertés n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée par la loi n° 2004-801 du 6 août 2004, la loi n° 2018-493 du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles (LPD) et au règlement (UE) 2016/679 (Règlement Général sur la Protection des Données) du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (RGPD), vous bénéficiez d'un droit d'accès, de limitation des traitements (dans les cas prévus par la loi), d'opposition pour motif légitime, de rectification, d'effacement (des données inexactes, incomplètes, équivoques, périmées ou dont le traitement serait illicite), de suppression des données du Bénéficiaire du service à caractère personnel. Le Bénéficiaire du service possède un droit à la portabilité de ses données (dans les cas prévus par la loi) ainsi que du droit de définir des directives relatives à la conservation, l'effacement et à la communication de ces données après son décès.

Pour exercer ces droits, le Bénéficiaire du service peut adresser à Garantme un courrier ou un courriel accompagné d'une pièce d'identité recto-verso à :

Le Bénéficiaire du service bénéficie du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL sur son site : www.cnil.fr, si le Bénéficiaire du service considère que le traitement de ses données à caractère personnel constitue une violation de la réglementation relative à la protection des données à caractère personnel.

Par ailleurs, pour répondre à ses obligations légales, Garantme met en place un traitement de surveillance ayant pour finalité la lutte contre la fraude, le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et l'application des sanctions financières. Conformément aux dispositions de l'article L561-45 du Code Monétaire et financier, les données traitées dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme sont conservées pour une durée de 5 ans.

Dans ce cas le Bénéficiaire du service peut exercer son droit d'accès auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés- TSA 80715-3 PI de Fontenoy- 75334 PARIS –www.cnil.fr.

Toutefois, si la demande concerne le traitement mis en œuvre aux fins d'identifier les personnes faisant l'objet d'une mesure de gel des avoirs ou d'une sanction financière, conformément à la Loi Informatique et Libertés n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, le Bénéficiaire du service peut exercer son droit d'accès en adressant un courrier accompagné d'une copie recto-verso de votre pièce d'identité à l'adresse de Garantme mentionnée ci-dessus.