

Loyers Impayés

1 Objet de la garantie

L'assureur garantit à l'assuré le remboursement des :

- **loyers, charges et taxes** dus par le locataire conformément aux termes du bail
- **indemnités d'occupation des lieux** fixées par décision de justice
- **régularisations de charges et taxes d'ordures ménagères** effectuées annuellement
- **frais de commandement de payer, frais d'huissier de justice, honoraires d'avocat/avoué** relatifs à la procédure d'expulsion et de recouvrement
- **dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion** et facturés par l'huissier de justice (remplacement de la porte fracturée et changement de serrure à l'identique, frais de déménagement, ...).

2 Plafond

L'indemnité de l'assureur est limitée au plafond fixé dans les conditions particulières du contrat.

Ce plafond s'épuisera au fur et à mesure des indemnités versées et se reconstituera dès récupération des sommes versées par le locataire.

3 Franchise

L'assuré conservera à sa charge une franchise égale au montant mentionné aux conditions particulières.

4 Conditions de mise en garantie du lot

Le lot peut être mis en garantie :

- **dès le début du bail** : vérification de la capacité locative avant la signature du bail (locataire non encore dans les lieux)
- **ou en cours de bail** (locataire dans les lieux)

4.1 Avant la signature du bail : capacité locative

La vérification des conditions de capacité locative des candidats locataires, et le cas échéant des garants ainsi que la constitution du dossier de location relève de la seule responsabilité du souscripteur.

Le souscripteur devra notamment contrôler que le candidat locataire (et les garants éventuels) est en mesure d'assumer ses obligations. Pour ce faire, il devra recueillir les éléments lui permettant d'établir l'identité du candidat locataire (ou des garants), sa situation professionnelle, financière et familiale avant la signature du bail. Le souscripteur s'assurera de la cohérence et de l'authenticité des documents présentés.

IMPORTANT Le souscripteur s'engage à vérifier que les candidats locataires et les garants éventuels répondent aux conditions de capacité locative énoncées ci-dessous à la date de signature du bail et devra fournir les pièces conformément aux conditions exposées ci-après. Lors d'un sinistre et en cas de non-respect de ces conditions, l'assureur pourra opposer à l'assuré un refus de garantie.

L'assureur renonce à refuser d'accorder la garantie pour défaut de capacité locative aux conditions cumulatives suivantes :

- que le lot soit mis en garantie depuis la date d'effet du bail du locataire
- que le locataire n'ait connu aucun incident de paiement dans les 12 mois qui suivent la mise en garantie du lot sans interruption dans le paiement des primes d'assurance.

4.1.1 Calcul de la capacité locative

La capacité locative du candidat locataire est acquise à la condition que ses revenus nets imposables en France multipliés par le taux d'effort de 35% soit inférieure ou égale au quittancement figurant sur le bail.

Sont pris en compte dans le calcul de la capacité locative les revenus principaux, éventuellement additionnés par un ou des revenus complémentaires indiqués dans le tableau ci-après. **Les revenus complémentaires pourront être pris en considération uniquement en complément des revenus principaux.**

Dans tous les cas, il appartient au souscripteur de vérifier la véracité puis la corrélation des revenus entre le **dernier justificatif fiscal et les documents justifiant de la situation professionnelle.**

$$\text{Capacité locative} = (\text{Revenus principaux} + \text{Revenus complémentaires}) \times 35\%$$

* sur la base du net imposable





Mode de calcul



Pièces justificatives

Revenus principaux

Salarié en CDI hors période d'essai Salarié en CDI en période d'essai *	Moyenne du revenu net imposable sur les 3 derniers mois	3 derniers bulletins de salaire précédant la date de signature du bail + Contrat de travail ou à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonction envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai + Dernier avis d'imposition ou de non-imposition ou un document tenant lieu d'avis d'imposition provenant d'un autre Etat ou territoire. * Le locataire en période d'essai devra payer régulièrement le loyer, charges et taxes au mois le mois pendant toute la durée de la période d'essai prévue à son contrat de travail. A défaut la garantie ne sera pas acquise.
Fonctionnaire	Moyenne du revenu net imposable sur les 3 derniers mois	3 derniers bulletins de salaire précédant la date de signature du bail + Dernier avis d'imposition ou de non-imposition ou un document tenant lieu d'avis d'imposition provenant d'un autre Etat ou territoire
<u>Travailleur non salarié ayant une activité de plus de 24 mois</u> Gérant, commerçant Artisan Travailleur indépendant Profession libérale	Moyenne du revenu imposable sur les 12 derniers mois	Dernier avis d'imposition + pour une entreprise commerciale : extrait K ou K bis du registre du commerce et des sociétés de moins de trois mois ou pour un artisan : extrait D 1 original du registre des métiers de moins de trois mois ou pour un travailleur indépendant : copie du certificat d'identification de l'INSEE comportant les numéros d'identification ou pour une profession libérale : copie de la carte professionnelle
<u>Titulaire d'une pension :</u> Pension de retraite Pension de veuvage Pension d'invalidité	Moyenne du revenu imposable sur les 12 derniers mois	Justificatif de l'ouverture des droits établis par l'organisme payeur + Dernier avis d'imposition ou de non imposition ou un document tenant lieu d'avis d'imposition provenant d'un autre Etat ou territoire
<u>Contrats dont la durée restant à courir est supérieure à 6 mois à la date de signature du bail :</u> Salarié en CDD Contractuel de la fonction publique Intérimaire Intermittent Militaire	Moyenne du revenu net imposable sur les 3 derniers mois	3 derniers bulletins de salaire précédant la date de signature du bail + Contrat de travail ou à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonction envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai + Dernier avis d'imposition ou de non-imposition ou un document tenant lieu d'avis d'imposition provenant d'un autre Etat ou territoire



Mode de calcul



Pièces justificatives

Revenus complémentaires

Prestations CAF	Montant mensuel	Justificatif de versement prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des trois derniers mois
Allocation logement	Montant mensuel portant sur le bien loué	Attestation de simulation établie par l'organisme payeur ou simulation établie par le locataire relative aux aides au logement
Allocation ASSEDIC	Montant journalier net x 30 jours	Justificatif de versement allocations perçues lors des trois derniers mois
Revenus fonciers	Moyenne du revenu imposable sur les 12 derniers mois	Titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière + Dernier avis d'imposition ou de non imposition ou un document tenant lieu d'avis d'imposition provenant d'un autre Etat ou territoire + Justificatif de revenus fonciers

EXCLUSIONS

Ne pourront jamais être pris en considération les revenus issus de :

- Travailleur non salarié dont l'activité est inférieure à 24 mois
- CDD, intérimaire, intermittent dont la durée du contrat restant à courir est inférieure à 6 mois à la date de signature du bail
- Promesse d'embauche
- De l'étrangers non imposables en France

Ne pourront jamais être pris en considération :

- Les pensions alimentaires
- Les prestations compensatoires
- Les revenus présentant une SAISIE SUR REMUNERATIONS ou un AVIS A TIERS DETENTEUR.

CAS PARTICULIER Les étudiants

Pour le candidat étudiant, le dossier doit présenter impérativement :

- **Carte étudiant ou certificat de scolarité de l'année en cours**
- **Acte de cautionnement physique** conforme à la législation en vigueur dès la conclusion du contrat.
En cas de pluralité de cautions (3 maximum cumulables), et quels que soient les liens qui les unissent, chacune devra remplir un acte séparé et s'engager individuellement pour chaque locataire pour la durée du bail et ses deux premiers renouvellements.
La capacité locative du ou des garants doit répondre aux conditions de l'article 4.1.1.
- **Ou acte de cautionnement bancaire** : l'établissement bancaire doit s'engager pour un montant d'au moins de 12 mois de quittance sur une période minimale de 3 ans.

CAS PARTICULIER Les colocataires

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires et maintien dans les lieux d'un ou des autres colocataires, si un nouveau colocataire souhaite entrer dans le logement, il convient d'établir un avenant au bail actant des colocataires sortant, ceux restant dans les lieux et compléter des locataires entrant. Au préalable à l'établissement de l'avenant il convient de distinguer :

- **Si le nouveau candidat est étudiant**, il devra satisfaire aux conditions du cas particulier des étudiants ci-dessus **tant dans la constitution du dossier que pour l'acte de cautionnement physique**
- **Pour tous les autres candidats locataires**, le nouveau colocataire devra disposer de la capacité locative nécessaire à faire face à sa quote-part du dernier quittance conforme au bail.
La quote-part du locataire est calculée en divisant le dernier quittance conforme au bail par le nombre de colocataires figurant sur le ou les baux.
La garantie sera acquise aux conditions cumulatives ci-dessous :
 - le lot a satisfait dès la prise d'effet de la garantie aux conditions de mise en garantie conformément à l'article 4.
 - La capacité locative du nouveau colocataire est acquise à savoir que ses revenus nets imposables en France multipliés par le taux d'effort de 35% soit inférieure ou égale à sa quote-part de quittance prévu au bail.

4.1.2 Documents complémentaires au dossier de location

En complément des documents relatifs à la capacité locative énumérés à l'article 4.1.1, le souscripteur devra obtenir du ou des locataire(s), l'un des documents suivants :

- Carte nationale d'identité française ou étrangère
- Passeport français ou étranger
- Permis de conduire français ou étranger
- Document justifiant du droit au séjour du candidat à la location étranger, notamment, carte de séjour temporaire, carte de résident, carte de ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen.

En présence de garant(s) physique(s), le souscripteur devra obtenir du ou des garant(s), l'un des documents suivants :

- Carte nationale d'identité française ou étrangère
- Passeport français ou étranger
- Permis de conduire français ou étranger

IMPORTANT Faute de pouvoir produire ces documents lors de la déclaration de sinistre, l'assureur pourra opposer à l'assuré un refus de garantie.

4.2 En cours de bail

Un lot dont le bail est déjà en cours peut être mis en garantie sous réserve du respect des conditions exposées ci-après :

4.2.1 Pour un bail dont la durée écoulée est inférieure à 6 mois

La garantie sera acquise à l'assuré sous réserve que :

- le **solde locatif soit à zéro** à la date de la mise en garantie et qu'**aucun incident préalable de paiement** n'ait été relevé depuis la prise d'effet du bail. Durant cette période, le quittance devra être payé dans le mois de son échéance.

- le locataire et son garant éventuel satisfont aux conditions de capacité locative prévues à l'article 4.1.1
- le souscripteur a en sa possession le dossier complet de location exposé aux articles 4.1.1 et 4.1.2

4.2.2 Pour un bail dont la durée écoulée est supérieure ou égale à 6 mois

La garantie sera acquise à l'Assuré sous réserve que :

- le **solde locatif soit à zéro** à la date de la mise en garantie
- du **paiement au mois le mois du loyer, charges et taxes au cours des 6 derniers mois** précédant la mise en garantie.

4.2.3 Quelle que soit la durée du bail en cours, pour un lot précédemment assuré

La garantie sera acquise à l'assuré sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- le lot a été **précédemment assuré** auprès d'un autre assureur
- le **solde locatif est inférieur à un mois de quittance** à la date d'adhésion
- la date d'**adhésion** de l'assuré au présent contrat intervient au plus tard dans le mois qui suit la date de résiliation du précédent contrat.

IMPORTANT Les propriétaires assurés dans le cadre du dispositif d'assurance GRL® (Garantie des Risques Locatifs) ne pourront pas être garantis au titre du présent contrat, à l'exception de ceux qui disposent d'un **solde locatif à zéro** à la date d'adhésion au présent contrat et qui répondent à l'une des deux conditions suivantes :

- les locataires répondaient **aux critères de capacité locative** définis à l'article 4.1.1 du présent contrat lors de la signature du bail,
- les locataires sont en place **depuis au moins 12 mois sans incident ni retard de paiement ou sinistre**.

5 Fait générateur du sinistre

Par fait générateur, il faut entendre le **premier jour du premier terme impayé**.

Le « premier terme impayé » se définit comme étant le quittance, qui n'est pas intégralement réglé par le locataire à la date d'exigibilité prévue au bail et avant le dernier jour du mois de son échéance, même si le locataire a procédé à des règlements postérieurs.

Un sinistre est constitué d'un impayé :

- **total : deux mois de quittances**
- **ou partiel : cumul de reliquats de quittances** dont la somme atteint au minimum **un mois de loyer**, déduction faite des aides au logement versées à l'assuré en sa qualité de bailleur.

Sera considéré comme un **nouveau sinistre**, tout sinistre intervenant après le paiement intégral de la dette par le locataire ou sa caution en principal et frais exigibles lui incombant.

6 Obligations du souscripteur

6.1 Calendrier

Suivant la date d'exigibilité du premier terme de loyer impayé, le souscripteur est tenu de respecter le calendrier suivant :

Dans les 25 jours suivant :

- Adresser au locataire défaillant, une **lettre simple** réclamant le montant du quittance émis,

Dans les 35 jours suivant :

- Lorsque la relance écrite est restée infructueuse, adresser au locataire défaillant une **lettre recommandée avec accusé de réception** valant mise en demeure ainsi qu'aux éventuelles cautions,

Dans les 45 jours suivant :

- Requérir le ministère d'un huissier afin de délivrer un **commandement de payer** visant la clause résolutoire ainsi qu'une dénonciation à caution le cas échéant,
- Saisir la CCAPEX si nécessaire

Dans les 60 jours suivant :

- Si la dette n'est pas intégralement soldée, procéder à une **déclaration complète du sinistre au centre de gestion**.

IMPORTANT Faute pour le souscripteur d'envoyer une déclaration complète à l'assureur, ce dernier opérera un report de garantie. Ce report sera proportionnel :

- au retard constaté entre la date de réception de la déclaration incomplète et la date de réception de(s) pièce(s) complétant la déclaration de sinistre
- au retard pris lors de la saisine de l'huissier pour la délivrance du commandement de payer.

6.2 Composition de la déclaration

La déclaration de sinistre doit comporter :

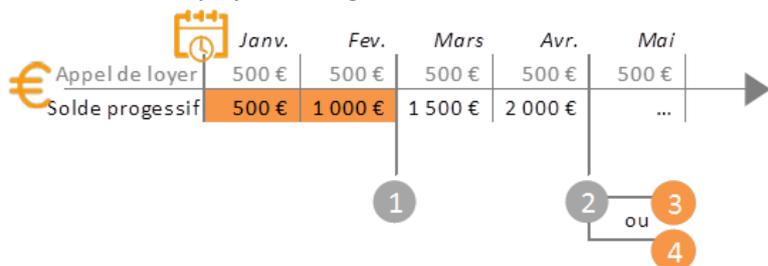
- Formulaire de déclaration de sinistre
- Mandat de gestion
- Identité complète du bailleur (nom, prénoms, adresse, date et lieu de naissance, profession, nationalité)
- Bail de location comprenant la clause résolutoire (Acte de cautionnement le cas échéant)
- Commandement de payer visant la clause résolutoire (Dénoncé au garant, courrier de saisine de la CCAPEX s'il y a lieu)
- Lettre simple de relance
- Lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de payer (et éventuellement à la caution)
- Historique du compte locataire avec l'ensemble des justificatifs des sommes quittancées
- Dossier du locataire comportant les éléments d'appréciation de sa capacité locative (et celui du garant le cas échéant)
Ou pour un bail en cours à la date d'effet de la garantie (article 4.2) : l'historique du compte locataire pour la période des 6 derniers mois précédant la mise en garantie
- Nouvelle adresse du locataire en cas de déménagement.
- Tout document ou information nécessaire à l'instruction du dossier et/ou permettant de favoriser une solution rapide du litige

6.3 Procédure judiciaire

A l'expiration du commandement de payer non apuré dans le délai de 2 mois, le souscripteur s'engage à transmettre au centre de gestion un décompte locataire actualisé afin de déclencher la première indemnisation du sinistre.

En parallèle, une assignation en paiement des loyers et résiliation de bail doit être délivrée sans délai à l'encontre du locataire défaillant, et le cas échéant du garant.

IMPORTANT Toute autre procédure sans l'accord préalable de l'assureur ne sera pas prise en charge.



- 1 Commandement de payer délivré pour 1000 €
- 2 Fin du commandement de payer (2 mois)
- 3 Si total règlements locataire \geq 1000€ commandement apuré-FIN
- 4 Si total règlements locataire $<$ 1000€ commandement non apuré
L'assignation en résiliation de bail peut alors être diligentée.

de Claren
Courtage d'Assurances

Le souscripteur informe le centre de gestion, de son choix :

- Soit de laisser la direction du procès au centre de gestion qui transmettra le dossier à son avocat partenaire. Le centre de gestion s'engage à informer le souscripteur de l'avancement de la procédure judiciaire.
- Soit de prendre la direction du procès, choisir librement son avocat et informer le centre de gestion de l'avancement de la procédure.

En cas de difficultés, le souscripteur peut solliciter le centre de gestion pour l'assister dans les directives à prendre afin de préserver les intérêts de l'assuré et de l'assureur.

Pendant toute la durée du sinistre, le souscripteur devra prévenir le centre de gestion de toute modification de situation du locataire et de tout incident ou élément pouvant faire évoluer la procédure contentieuse mise en place.

IMPORTANT Les directives prises sans concertation du centre de gestion ne devront pas porter préjudice aux intérêts de l'assureur, sous peine de déchéance (ex : transaction avec le locataire, effacement de dette, acceptation d'un plan de surendettement, ...) et/ou de restitution des indemnités déjà versées.

IMPORTANT En cas de retard pris dans la procédure du fait de l'assuré ou du souscripteur, l'assureur suspendra les indemnisations pendant la période durant laquelle l'assuré ou le souscripteur a failli à ses obligations.

6.4 Cas particulier du départ du locataire

Cas du dossier non encore déclaré en loyers impayés

Dans le cas où le locataire a donné congé ou a quitté les lieux avant le 45^{ème} jour de la date d'exigibilité du loyer prévu au bail, la délivrance du commandement de payer est inutile. Le souscripteur adressera sa déclaration de sinistre immédiatement au centre de gestion.

Cas du dossier déjà déclaré en loyers impayés

En présence de détériorations immobilières constatées, le souscripteur devra établir une nouvelle déclaration de sinistre pour ces sommes dues au titre de la garantie détériorations immobilières conformément aux obligations définies à l'annexe de garantie « détériorations immobilières ».

En l'absence de détériorations immobilières constatées dans les délais légaux, le souscripteur établira le décompte de sortie du locataire dans les 60 jours maximum après le départ du locataire et transmettra les pièces relatives aux modalités de départ au centre de gestion tels que la lettre de congé, l'attestation de remise des clés, l'état des lieux de sortie contradictoire, etc.

L'assureur poursuivra alors la procédure de recouvrement.

IMPORTANT Faute d'avoir transmis l'entier dossier dans les 90 jours suivant le départ, l'assureur pourra opposer une déchéance de garantie et demander la restitution de l'intégralité des sommes versées.

7. Indemnisation

Le centre de gestion indemniser l'assuré par l'intermédiaire du souscripteur deux mois après la délivrance du commandement de payer sur présentation d'un décompte locatif actualisé.

Les indemnités ne seront pas dues en cas d'apurement des causes du commandement de payer délivré par huissier.

IMPORTANT Sous peine de déchéance de garantie, les indemnisations ne doivent jamais être portées au crédit du compte locataire. En effet, celui-ci reste devoir l'intégralité de la dette.

Pour les indemnisations suivantes, le centre de gestion s'engage à indemniser l'assuré tous les trois mois, dans les dix jours suivant sur la base d'un décompte locatif actualisé produit par le souscripteur.

Les indemnisations suivantes sont calculées en tenant compte des nouveaux appels de loyers, charges et taxes, déduction faites des règlements du locataire et des indemnisations déjà versées.

L'assureur par l'intermédiaire du centre de gestion s'engage à indemniser les frais de procédure dans le mois suivant la réception des factures de frais et/ou honoraires, accompagnées des actes de procédure le cas échéant.

L'indemnisation des **régularisations de charges** et **taxes d'ordures ménagères** effectuées annuellement ne pourra intervenir que sous réserve de la transmission des justificatifs correspondants.

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 détériorations imputables au locataire et dont le montant est supérieur ou égal au dépôt de garantie.



- 1 **1er terme impayé**
 - 2 **2ème terme impayé**
 - 3 **Fin du commandement de payer**
 - 4 1ère indemnisation
 - 5 2ème indemnisation, et suivantes ...
 - 6 Dernière indemnisation après réception du décompte définitif de sortie
- : période de 30 jours



Dans le cas où le locataire, l'Etat ou tout tiers viendraient à verser pour le compte du locataire défaillant entre les mains du souscripteur ou de l'assuré toutes sommes déjà payées par l'assureur dans le cadre de l'indemnité contractuelle, celles-ci seraient rétrocédées au centre de gestion dans les 30 jours de leur perception.

8 Fin de la garantie

Les indemnités cesseront lorsque :

- l'assuré ou le souscripteur refusera de faire jouer la clause résolutoire du bail
- la dette en principal et frais exigibles auront été intégralement réglés par le locataire défaillant
- le plafond de garantie mentionné aux conditions particulières est atteint
- une mesure légale ou réglementaire autorise le locataire à ne plus s'acquitter des loyers

Les indemnités cesseront aussi :

- à la date de remise des clés du locataire (ex : en cas de départ furtif)
- à la date de la reprise des locaux par le souscripteur et/ou l'assuré, ou du PV d'expulsion, soit à la date de la décision du juge de l'exécution statuant sur le sort des meubles dans la limite de deux mois maximum de loyer, charges et taxes à compter de la saisine du juge de l'exécution
- à compter du jour du décès du locataire
- au jour de la résiliation du mandat de gestion conclu entre l'assuré et le souscripteur.

9 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 Exclusions spécifiques

Outre les exclusions générales prévues à l'article 6 des conditions générales, ne sont pas garantis :

- le non-paiement des loyers par un locataire qui ne serait pas à jour de ses loyers au moment de la date de prise d'effet de l'adhésion du propriétaire au présent contrat
- le non-paiement des loyers légitimés par une suspension collective du paiement des loyers provenant d'une autorité légale, qu'il s'agisse d'une dispense, d'un report total, partiel, temporaire ou définitif
- la consignation des loyers
- 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
- la diminution du loyer ou dispense de paiement accordée par l'assuré ou résultant de la loi
- les biens pour lesquels le propriétaire n'a pas de mandat de gestion en cours
- les frais de garde des meubles
- les frais de déplacement de l'avocat
- les frais et honoraires de l'avocat postulant
- le dépôt de garantie impayé
- les frais d'agence et les honoraires de location
- les frais de relance, les clauses pénales, frais administratifs du souscripteur ou les frais de rejet bancaire
- les honoraires libres des huissiers de justice sans accord préalable du centre de gestion.

11 Calendrier de la procédure



- 1 J+25: A dresser une lettre simple
- 2 J+35: A dresser une LRAR
- 3 J+45: Saisir Huissier pour délivrer commandement
- 4 J+60: Déclarer le sinistre
- 5 Fin du commandement (2 mois) : adresser un décompte actualisé au centre de gestion
- 6 Sans délai supplémentaire : adresser le dossier à l'avocat
- 7 Délai légal de 2 mois entre l'assignation et date d'audience
- 8 48H avant audience : adresser décompte actualisé à l'avocat et au Centre de gestion
- 9 Délai variable (2 à 5 mois)
- 10 11 Délai légal de 2 mois

