

Vacance Locative

1 Objet de la garantie

L'assureur garantit à l'assuré le **remboursement des pertes pécuniaires** engendrées par l'absence de perception de loyers résultant de la non relocation des locaux d'habitation uniquement après le départ du locataire.

Le premier jour de la vacance du lot est le lendemain du fait générateur et constitue la date de naissance du sinistre.

2 Plafond

L'indemnité due par l'assureur est limitée à un montant maximum fixé aux conditions particulières et calculé sur les bases du dernier loyer du locataire sortant.

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

La garantie jouera uniquement pour les lots ayant fait l'objet d'une location et d'une **régularité de cotisation d'au moins 6 mois** consécutifs à la date d'établissement de l'état des lieux du locataire sortant.

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.

5 Fait générateur du sinistre

Par fait générateur constitutif du sinistre, il faut entendre :

- la date de fin de préavis légal du locataire sortant
- la date de remise des clés du locataire en cas de départ furtif ou quand la date est postérieure à la fin du délai du préavis de départ
- la date du PV de reprise du lot ou du PV d'expulsion, en cas de logement restitué vide de meubles
- ou à l'issue de travaux de remise en état du lot nécessaire avant sa remise en location.

6 Obligations du souscripteur

Dès la réception du préavis du locataire ou du constat de son départ, le souscripteur s'engage à mettre en œuvre **tous les moyens nécessaires**, à la relocation du lot : annonces dans la presse, sur site Internet, panneaux d'affichages, ou par tous moyens.

La déclaration de sinistre établie par le souscripteur devra parvenir au centre de gestion dans le mois qui suit la relocation du bien ou à l'issue de la période de garantie.

La déclaration de sinistre doit comporter :

- Formulaire de déclaration
- Mandat de gestion
- Bail du locataire sortant
- Quittance du dernier mois complet de loyer charges et taxes appelés au locataire
- Etat des lieux de sortie contradictoire ou établi par huissier ou PV de reprise en cas de départ furtif ou PV d'expulsion
- Courrier de préavis, et justificatif du préavis réduit prévu par la loi
- Bail du locataire entrant ou déclaration de non relocation

- Déclaration d'absence de réalisation de travaux nécessaires à la relocation. A défaut, justificatif de la date d'achèvement des travaux.
- Tout document ou information nécessaire à l'instruction du dossier

IMPORTANT Le souscripteur a l'obligation de déclarer au centre de gestion le sinistre dans les **365 jours à compter de la date de fin de la garantie**. Si le retard dans la déclaration cause un préjudice à l'assureur, l'assuré perd pour ce sinistre le bénéfice des garanties du présent contrat, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions de droit local pour l'Alsace et la Moselle.

7 Indemnisation

L'indemnisation n'interviendra qu'à la fin de la durée de la garantie prévue aux conditions particulières ou à la date d'effet du bail du locataire entrant.

La base de l'indemnité sera le dernier montant du loyer, hors charges et taxes sauf dérogations prévues aux conditions particulières.

L'assureur s'oblige à indemniser le sinistre dans les **30 jours ouvrés** après réception de la déclaration de sinistre complète.

L'indemnisation est toujours calculée sur la base d'un prorata de 30 jours.

8 Fin de garantie

Les indemnités cesseront à :

- l'expiration de la période d'indemnisation
- ou à la date de résiliation du mandat de gestion
- ou à la date d'effet du bail du locataire entrant

9 Exclusions spécifiques

Cette garantie ne se cumule pas avec la garantie de l'annexe « reconstitution du préavis » lorsque celle-ci est souscrite.

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

- les locaux loués aux étudiants libérés durant la période estivale (mois de juin, juillet et août)
- les locaux vacants à la date de la première déclaration sur le bordereau des lots à garantir
- les lots ayant fait l'objet d'une demande de résiliation de bail connue de l'assuré à la date de la première déclaration sur le bordereau des lots à garantir
- les lots dont le montant du loyer mensuel, charges et taxes comprises est supérieur au montant fixé aux conditions particulières
- lorsque la vacance est liée à une absence de relocation due à un niveau de loyer supérieur à l'évolution de l'indice
- lorsque la vacance est due à l'état du logement ou de l'immeuble et qui le rend impropre à la location
- lorsque la vacance est liée à un changement important de l'environnement du lot entraînant des nuisances olfactives, visuelles ou sonores
- lorsque le non-renouvellement du bail est le fait du propriétaire sauf en cas de manquement du locataire à l'une de ses obligations légales ou contractuelles
- la non-location du fait des démarches insuffisantes pour trouver un locataire
- l'acceptation par l'assuré ou le souscripteur d'un délai de préavis inférieur au délai légal sans justificatif prévu par la loi.



10 Exemple

Dans cet exemple, les conditions particulières du contrat prévoient une garantie vacance locative d'une durée de 3 mois, franchise 1 mois, à hauteur de 100% du loyer hors charges.

Le locataire sortant a donné son préavis de 3 mois, qui prend fin le 31/12/2014. L'état des lieux du locataire sortant a été réalisé le 15/12/2014.

Le bien est reloué à l'issue de la période de garantie le 25/06/2015.

En l'espèce, le fait générateur du sinistre est la fin du préavis soit le 31/12/2014.

Le premier jour du sinistre est le 1^{er} jour de vacance du lot soit le 01/01/2015.

La garantie s'applique au 01/01/2015. L'indemnisation intervient après la durée de la franchise d'un mois.

L'indemnisation débute le 01/02/2015 pour se terminer le 30/04/2015.

La déclaration du sinistre doit être effectuée dès le 01/05/2015.

