

SERENITY by



Sécurisez vos placements immobiliers

Loyers impayés

IBS EUROPE.S.A.

CONDITIONS GENERALES

AFFAIRES@IBSEUROPE.COM

TABLE DES MATIERES

PRÉAMBULE	2
LEXIQUE	3
TITRE 1 LES GARANTIES AU CONTRAT	5
Art. 1 Les pertes pécuniaires,	5
Art. 2 Les dégradations Immobilières	8
Art. 3 La garantie Vacance locative	9
Art. 4 La garantie Protection Juridique	10
TITRE 2 EXCLUSIONS	11
TITRE 3 CONDITIONS PRÉLIMINAIRES À L'EXERCICE DE LA GARANTIE	11
Art. 5 Conditions de fond	11
Art. 6 Conditions de forme	12
Art. 7 Les conditions de solvabilité du locataire	12
7.1 LOCATAIRE MIS EN PLACE PAR LE PRENEUR D'ASSURANCE - LOCATAIRES ENTRANT	12
7.2 LOCATAIRE DÉJÀ EN PLACE À LA DATE DE SOUSCRIPTION DU CONTRAT.....	14
Art. 8 Calcul de la solvabilité du candidat à la location	16
Art. 9 La caution.....	17
TITRE 4 PRISE D'EFFET ET CESSATION DES GARANTIES	17
Art. 10 La prise de garanties des adhésions.....	17
Art. 11 Cessation des garanties	17
TITRE 5 GESTION DES SINISTRES	18
Art. 12 Loyers Impayés	18
Art. 13 Dégradation Immobilières.....	19
Art. 14 Règlement partiel de la dette par le locataire et/ou la caution	21
Art. 15 Paiement des indemnités par l'assureur	22
TITRE 6 LA PRIME	22
Art. 16 Paiement des cotisations par le Preneur d'Assurance	22
Art. 17 Modification des primes.....	23
Art. 18 Constitution du bordereau déclaratif	23
Art. 19 Clause de désalimentation	23
TITRE 7 DURÉE DU CONTRAT, VIE ET RÉSILIATION DU CONTRAT	23
Art. 20 Durée :.....	24
Art. 21 Résiliation :	24
Art. 22 Territorialité :	24
TITRE 8 DISPOSITIONS DIVERSES	24
Art. 23 Droits d'accès aux informations.....	24
Art. 24 Réclamation(s)/Médiation/ Autorité de contrôle :	24

PRÉAMBULE

Les présentes Conditions Générales valant notice d'information ont pour objet de décrire les garanties et prestations accordées au titre de la convention de groupe à adhésion facultative souscrite par l'Administrateur de Biens à qui a été confiée la gestion du bien objet des garanties auprès de la compagnie ACASTA.

ACASTA Europe Insurance Compagny Limited est une entreprise d'assurance immatriculée à Gibraltar sous le n° 96218, dont le siège social est situé PO Box 1338 – 1st Floor, Grand Ocean, Plaza Ocean Village, Gibraltar, soumise au contrôle de l'ACPR : Autorité de Contrôle Prudentiel, 61 rue Taitbout 75 436 PARIS Cedex 09

ACASTA est également désigné par le terme « Assureur » dans la présente Notice.

L'organisme gestionnaire de cette Convention est, par délégation de l'organisme assureur, la S.A. **IBS EUROPE**, RCB 108.838, société de courtage d'assurances agréée par le Commissariat aux Assurances au Grand-Duché de Luxembourg sous le numéro 2005CM014 et autorisée à exercer en Belgique et en France via la libre prestation de services.

Le Preneur d'assurance, mandataire de l'Assuré prend en charge la gestion des relations avec **IBS EUROPE** et reçoit au nom de l'Assuré les éventuelles indemnités versées par IBS EUROPE pour le compte des Assurés.

COMPOSITION DU CONTRAT

Le contrat a pour objet de garantir les conséquences pécuniaires telles qu'elles sont définies aux Conditions Générales, aux Conditions Particulières et au Bulletin Individuel d'Adhésion, que l'Assuré peut subir en qualité de propriétaire du bien immobilier donné à Bail.

LES DOCUMENTS QUI FORMENT LE CONTRAT :

- Les présentes Conditions Générales qui définissent le contenu et les limites des garanties (celles-ci n'étant acquises que si mention en est faite aux Conditions Particulières) ainsi que les obligations réciproques des parties durant la vie du contrat et en cas de sinistre ;
- Le Bulletin Individuel d'adhésion
- Les Conditions Particulières qui adaptent et complètent les Conditions Générales.

Seules sont accordées les garanties mentionnées dans les Conditions Particulières.

Aucun rajout, renvoi, surcharge ou dérogation non approuvé ne saurait être opposable aux parties

LEXIQUE

Pour l'application du contrat, sont définis ci-dessous un certain nombre de termes ou de notions utilisés dans les présentes Conditions Spéciales.

Adhérent/Assuré : Personne physique ou morale, propriétaire d'un logement donné à Bail, ayant signé un mandat de gérance avec le Preneur d'assurance

Assureur : pour toutes les garanties sauf la Protection Juridique : ACASTA Europe Insurance Compagny Limited, PO Box 1338 – 1st Floor, Grand Ocean Plaza Ocean Village, Gibraltar

Pour la Protection Juridique : CFDP Assurances - S.A. au capital de 1 600 000 € / RCS 958 506 156 B/ Entreprise régie par le Code des Assurances – Siège social 62, rue de Bonnel – 69003 Lyon exerçant en LPS en Belgique et au Luxembourg

Bail : Le contrat qui régit les rapports entre le propriétaire et le (les) locataire(s), signé par toutes les parties et comprenant obligatoirement une clause résolutoire de plein droit en cas de non-paiement de loyer.

Bien : Bien immobilier situé en Belgique ou au Luxembourg à usage d'habitation principale et destinée à la location.

Cautiion solidaire : La caution est l'engagement pris par une personne physique de se porter garant du paiement des loyers et des charges en cas de défaillance du locataire. Dans le cas d'une caution solidaire, le créancier peut décider de poursuivre indifféremment le débiteur ou la personne qui s'est portée caution. L'acte de caution doit être écrit et conforme à la législation en vigueur à la signature du contrat de bail. Il peut être établi par acte sous-seing privé ou par acte authentique.

Clause résolutoire : clause du contrat de bail qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat de bail en cas de manquement par le(s) locataire (s) à leurs obligations issues du bail et notamment en cas de non-paiement des loyers

Date d'exigibilité du loyer : Date de paiement des loyers fixée par le contrat de bail

Départ prématuré : Départ du locataire sans respecter le délai de préavis légal ou contractuel.

Dégradations immobilières : Dégradations causées par le locataire et dûment constatées à la reprise des lieux par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ; ainsi que la perte pécuniaire consécutive au temps imparti pour la remise en état des lieux.

Dépôt de garantie : Somme remise au Preneur d'assurance du présent contrat afin de garantir l'exécution des obligations du locataire. Il doit être au moins égal à 2 mois de loyer en principal.

Le dépôt de garantie est affecté en priorité à la couverture des dépenses occasionnées par le Locataire au préjudice de l'Assuré et qui ne seraient pas couvertes par les garanties du présent contrat.

Le solde du dépôt de garantie restant après imputation des frais non couverts par le contrat, sera déduit de l'indemnité des dégradations immobilières et si le dépôt de garantie n'est pas épuisé, le solde, après cette deuxième imputation, sera déduit de l'indemnité des loyers impayés.

Conditions Générales : Document contractuel liant le Preneur d'assurance à l'Assureur et qui définit les règles générales

Conditions Particulières : Document contractuel qui lie le Preneur d'assurance à l'Assureur et qui définit les garanties applicables au contrat.

Etats des lieux d'entrée et de sortie : Actes écrits et paraphés sur toutes les pages, datés, contresignés par l'Assuré ou son représentant et par le Locataire, ou fait par huissier, qui constate l'état des lieux loués à l'entrée ou à la sortie du Locataire.

- **D'entrée :**

L'état des lieux d'entrée sert de base à l'application de la garantie.

Par dérogation à la présente condition et pour les locataires entrés dans les lieux antérieurement à la date d'effet du contrat, les lots mis en garantie seront considérés ayant été reçus par le locataire en bon état de réparations locatives s'il n'a pas été dressé d'état des lieux d'entrée.

- **De sortie :**

Lors du départ du locataire un état des lieux sera établi contradictoirement entre le Locataire et le Preneur d'Assurance.

Dans le cas où le Locataire se fait représenter par une tierce personne lors de l'état des lieux de sortie, une procuration devra être accordée au préalable par le Locataire.

En cas de refus manifesté par le Locataire à la sortie des lieux, le Preneur d'assurance devra aussitôt adresser au locataire, par lettre recommandée avec AR, une mise en demeure d'avoir à assister à un état des lieux de sortie.

Huit jours après cette mise en demeure restée infructueuse, le Preneur d'assurance fera appel à un Huissier pour établir l'état des lieux de sortie.

En cas de départ furtif du Locataire et si sa nouvelle adresse est inconnue, le Preneur d'assurance fera appel directement à un huissier pour établir l'état des lieux de sortie.

En l'absence d'état des lieux d'entrée et de sortie contradictoires ou de constat d'Huissier, l'Assureur sera dégagé de toutes obligations de paiement et de recours du fait des Détériorations Immobilières.

Frais de contentieux :

Frais engagés en vue de la récupération des loyers impayés, tels que commandements de payer, frais d'huissiers de justice, frais d'avocat, etc.

Frais de procédure d'expulsion : Frais engagés en vue de la réparation de dommages matériels pour ouverture des locaux, frais d'utilisation de la force publique, frais de déménagement et de garde-meubles, etc.

Franchise : C'est la part de l'indemnité qui reste à la charge de l'Assuré en cas de sinistre, déduite du montant versé lors de l'indemnisation. Elle est précisée dans les Conditions Particulières.

Incident de paiement : Tout retard de paiement d'un montant supérieur à 1 mois.

Indemnité d'occupation : Indemnités prévues par le juge, en compensation des loyers, après acquisition de la clause résolutoire.

Litige : Situation conflictuelle opposant l'Assuré au Locataire.

Locataire : Personne (s) physique (s) ou morale (s) signataire (s) du bail conforme à la législation en vigueur afin de louer le logement du propriétaire. Le Locataire demeure tiers au présent contrat.

Locaux assurables :

- Les locaux à usage exclusif d'habitation et ses accessoires à l'habitation principale : garages, emplacements de parking et caves.
- Les locaux à usage professionnel ou mixte à l'exclusion de tout bail commercial
- Les meublés dont les baux sont d'au moins 12 mois.
- Les meublés dont les baux sont d'au moins 9 mois si le locataire a la qualité d'Etudiant.

Les garanties ne s'appliquent qu'aux lots bénéficiant d'un Bail conforme à la législation en vigueur

Loyer : Prix de la location mensuelle, trimestrielle ou annuelle du bien ou du lot immobilier loué et quittancé, y compris les charges et taxes y afférents. Le loyer sert au calcul du montant de la cotisation.

Plafond de Garantie : Limite d'indemnisation par l'Assureur.

Premier terme impayé : Tout loyer, charges comprises, appelé et non réglé totalement ou partiellement avant le dernier jour du mois de son échéance.

Quittancement : Le montant du loyer augmenté des provisions pour charges et leur régularisation, des taxes éventuelles ou les indemnités d'occupation fixées par le Tribunal sans qu'elles puissent excéder le dernier montant du loyer et charges émis.

Sinistres : Tout évènement susceptible de mettre en jeu la garantie de l'Assureur.

Sera considéré comme un seul et même sinistre, le dossier entraînant une prise en charge ininterrompue de l'Assureur

Preneur d'assurance :

L'Administrateur de Biens, titulaire de la carte professionnelle « gestion immobilière », agissant pour le compte des propriétaires-bailleurs lui ayant délégué la gestion de leurs biens par un mandat de gérance.

Le Preneur d'assurance prend en charge la gestion des relations avec l'Assureur et reçoit en son nom les éventuelles indemnités versées par ce dernier.

Il reste face à l'Assureur le seul responsable du paiement des cotisations, des déclarations concernant les risques assurés et de l'ensemble des obligations découlant de l'application du présent contrat.

Vétusté : Dépréciation de la valeur du bien, causée par l'usage ou le vieillissement, ou correspondant à son obsolescence ou à sa désuétude.

Les garanties du présent contrat s'appliquent exclusivement aux locations consenties sur les locaux loués et définis au contrat bénéficiant d'un Bail conforme à la réglementation en vigueur.

Si de nouvelles Conditions législatives, en cours de Bail, imposaient la modification du contrat de location, la garantie ne serait maintenue que si le contrat était rendu conforme à la loi.

Art. 1 Les pertes pécuniaires,

1.1 LE LOYER IMPAYÉ

Objet de la garantie

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies, du fait du non-paiement :

- des loyers, charges et taxes éventuelles prévus au bail,
- ou des indemnités d'occupation fixées par le tribunal,
- et de tous les frais de procédure d'expulsion (ouverture des locaux, frais de recours à la force publique, frais de déménagement).

Ne sont pas couverts :

- Le dépôt de garantie impayé ;
- Les frais d'agence ;
- Les honoraires de location ;
- Les clauses pénales ;
- Les frais de relance ;
- Les frais d'envoi ;

Article 3. Durée de l'indemnisation

L'Assureur rembourse les pertes pécuniaires pendant une durée maximale fixée aux Conditions Particulières du contrat à compter du premier terme impayé et ce jusqu'à la reprise des lieux. En cas de décès du locataire, la garantie cesse au jour du décès du locataire, le bail étant résilié de plein droit.

Montant de la garantie

L'indemnité de l'Assureur est limitée au plafond fixé aux Conditions Particulières du contrat (frais et honoraires compris).

Durée de la garantie

La compagnie s'engage à rembourser au Bénéficiaire, les pertes pécuniaires, pendant une durée illimitée, et ce à concurrence du montant prévu aux conditions particulières.

La durée de la garantie commence à compter du premier terme exigible resté impayé.

Toutefois, la durée d'indemnisation est limitée à trois mois en cas de décès du locataire.

La garantie cessera immédiatement et de plein droit :

- Le jour de la reprise des lieux par le Preneur d'Assurance ou par le bénéficiaire (quand bien même le locataire n'a pas effectué son préavis)
- Le jour où le bénéficiaire a été intégralement remboursé de sa créance en principal, frais et intérêts.

Les exclusions propres à la garantie Loyers Impayés

Outre les exclusions communes à toutes les garanties, ne sont pas garantis

- LES LOYERS DONT LE MONTANT MENSUEL CHARGES ET TAXES COMPRISES EXCEDE 4 000 € (1 500 € POUR LES LOCAUX PROFESSIONNELS) ;
- LES IMPAYES RESULTANT D'UN LITIGE ANTERIEUR A LA DATE D'EFFET DU BULLETIN INDIVIDUEL D'ADHESION ;
- LES BAUX PORTANT SUR DES LOCAUX SOUS-LOUES ;
- LES LOCATIONS SAISONNIERES OU TEMPORAIRES ;
- LES RESIDENCES SECONDAIRES ;
- AU NON-PAIEMENT DES LOYERS LEGITIME PAR UNE SUSPENSION COLLECTIVE DES LOYERS PROVENANT D'UNE AUTORITE LEGALE, QU'IL S'AGISSE D'UNE DISPENSE OU D'UN REPORT TOTAL OU PARTIEL, TEMPORAIRE OU DEFINITIF ;
- LES LOGEMENTS DONNES EN LOCATION A UNE ASSOCIATION ;
- LES LOGEMENTS DE FONCTION ;

- LES LOGEMENTS LOUES AU PERSONNEL D'AMBASSADES, DE CONSULATS ET DES DIPLOMATES EN GENERAL ;
- LES LOCAUX VIDES, LES ESPACES PUBLICITAIRES ;
- LES IMMEUBLES DECLARES INSALUBRES OU EN ETAT DE PERIL,
- LES BAUX POUR LESQUELS LE PRENEUR D'ASSURANCE NE SERAIT PAS TITULAIRE D'UN MANDAT DE GERANCE EN COURS DE VALIDITE
- LE NON-PAIEMENT DES LOYERS, CHARGES ET TAXES Y AFFERENTS LORSQUE CE NON-PAIEMENT EST LEGITIME OU CONSECUTIF A DES CONDITIONS D'ORDRE GENERAL PRISES PAR UNE ASSEMBLEE, UN ORGANISME REPRESENTANT LE LOCATAIRE OU TOUTE JURIDICTION COMPETENTE ;
- LES EFFETS D'UNE GREVE GENERALISEE SUR UNE COMMUNE, UN DEPARTEMENT OU SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE NATIONAL PAR DECISION D'UNE ORGANISATION REPRESENTATIVE RECONNUE ;
- LES PERTES PECUNIAIRES RESULTANT D'UN SINISTRE INCENDIE, D'UNE EXPLOSION, D'UN DEGAT DES EAUX, D'UN VOL, D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, D'UNE TRANSFORMATION DES LOCAUX OU TOUT DOMMAGE POUVANT PORTER ATTEINTE A LA JOUISSANCE DES LOCAUX PAR LE LOCATAIRE ;
- LES DOMMAGES ET INTERETS OU AMENDES MIS A LA CHARGE DE L'ASSURE ;
- LE/LA LOCATAIRE AYANT LA QUALITE DE CONJOINT, D'ASCENDANT, DE DESCENDANT, DE CONCUBIN OU DE COLLATERAUX DE L'ASSURE
- LA DISPENSE DE PAIEMENT OU UNE REDUCTION DE LOYER ACCORDEE PAR L'ASSURE ET/OU PAR LES POUVOIRS PUBLICS OU LA LEGISLATION
- LES FRAIS ET DEPENS, NOTAMMENT CEUX AVANCES PAR VOTRE CONTRADICTEUR ET MIS A VOTRE CHARGE PAR UNE DECISION DE JUSTICE
- LES BAUX ARTISANAUX, RURAUX ;
- LES BAUX DE COLOCATION NE COMPORTANT PAS DE CLAUSE DE SOLIDARITE ENTRE COLOCATAIRES ;
- LES LOGEMENTS LOUES PAR UNE PERSONNE MORALE POUR Y LOGER DES PERSONNES PHYSIQUES DANS LE CADRE DE SON ACTIVITE SOCIALE ;
- LES LOCATIONS DE GARAGES OUVERTS, EMPLACEMENTS DE PARKING ET CAVES ISOLEES C'EST-A-DIRE LORSQUE LA LOCATION DE TELS LOCAUX ACCESSOIRES N'EST PAS RATTACHEE A LA LOCATION DU LOCAL A USAGE D'HABITATION DU PROFESSIONNEL ;

1.2 LA RECONSTITUTION DU PRÉAVIS

Important : il ne peut y avoir aucun cumul entre la présente garantie et la garantie Vacance lorsque celle-ci est souscrite

Objet de la garantie

L'assureur garantit à l'Assuré le remboursement des loyers, charges et taxes récupérables non perçus, en cas de :

- Décès du locataire, cette garantie est acquise d'office.
- Départ anticipé (c'est-à-dire le départ du locataire motivé par un changement de situation énuméré par la Loi ouvrant droit à la réduction du délai de préavis de résiliation du bail cette garantie est en option et ne saurait être garantie que si elle est mentionnée aux Conditions Particulières
- Départ furtif ou à la cloche de bois du locataire (sans respect du délai de préavis prévu au bail).

Les garanties du départ anticipé du locataire et du départ furtif ou à la cloche de bois, ne sont acquises que si mention en est faite aux conditions particulières.

Important : la garantie n'est acquise que si le Preneur d'assurance peut justifier de la recherche d'un nouveau locataire.

Montant de la garantie

La garantie est accordée dans la limite du plafond global impayés de loyers mentionné aux Conditions Particulières et à concurrence du montant des loyers non perçus pendant la période entre la date à laquelle le départ ou de décès du locataire est connue et :

- **En cas de décès du locataire** (cette partie de la garantie est acquise d'office):

À partir de la reprise en possession des lieux par l'Assuré, constatée par huissier, sans que la durée de remboursement puisse excéder 3 mois. Cette durée de remboursement sera portée à 6 mois en cas de succession vacante.

En option : Cette garantie est une option au contrat et n'est donc pas acquise automatiquement à l'assuré. L'assuré, doit en faire la demande

- **En cas de départ anticipé** (si mention est faite aux Conditions Particulières)

à partir de la date de conclusion d'un nouveau bail, sans que la durée de remboursement puisse excéder 2 mois.

- **En cas de départ furtif** (si mention est faite aux Conditions Particulières)

A partir de la reprise en possession des lieux par l'Assuré, constatée par huissier, sans que la durée de remboursement puisse excéder 3 mois.

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

En cas d'absence ou d'impayé du dépôt de garantie, une Franchise sera déduite de l'indemnité versée correspondant à 1 mois de loyer cumulable avec la franchise mentionnée aux Conditions particulières.

Les exclusions propres à la garantie Reconstitution de Préavis

Outre les exclusions communes à toutes les garanties, ne sont pas garantis

- LES CONSEQUENCES DES DIFFICULTES QUE LE PRENEUR D'ASSURANCE OU L'ASSURE PEUT RENCONTRER POUR TROUVER DES ARTISANS, NI L'INDISPONIBILITE DE CEUX-CI ;
- LA PERIODE ECOULEE ENTRE LA REPRISE DES LIEUX ET LA VISITE DE L'EXPERT MISSIONNE POUR CONSTATER LES DOMMAGES RELEVANT DE LA GARANTIE DETERIORATIONS IMMOBILIERES ;
- LES BIENS QUI NE SONT PAS LIBRES DE TOUTE OCCUPATION SUITE AU DECES OU AU DEPART FURTIF DU LOCATAIRE

1.3 LA GARANTIE DES FRAIS DE CONTENTIEUX

Objet de la garantie

L'Assureur s'engage à poursuivre toute action amiable ou judiciaire pour recouvrer le montant des loyers impayés par le locataire et obtenir le remboursement des détériorations immobilières.

L'Assureur garantit le remboursement des honoraires d'avocat et d'huissier, ainsi que les frais de justice exposés soit à l'amiable soit devant toute juridiction en Belgique ou au Luxembourg par l'Assuré suite à un litige l'opposant au locataire et concernant l'exécution du bail.

Sont également pris en charge :

- Les honoraires d'avocat et d'huissier de justice ainsi que les frais de procédure judiciaire taxables exposés ;
- Les frais engagés pour aboutir à l'expulsion du locataire (frais pour réquisition de la Force Publique, frais de déménagement, frais de garde-meuble, frais de serrurerie).

Les actions résultant de l'application de la présente garantie ne devront pas être atteintes par la prescription

Montant de la garantie

La garantie est accordée dans la limite du plafond global loyers Impayés mentionné dans les Conditions Particulières du contrat.

Seuil d'intervention pour les recours

L'Assureur n'interviendra que si les intérêts en cause dépassent une somme égale à un mois de loyer, avec un minimum de 1 000 €.

Choix de l'avocat en Cas de sinistre

Lorsque qu'il est fait appel à un avocat dans les conditions prévues au contrat, pour défendre, représenter ou servir les intérêts de l'Assuré, ce dernier a la liberté de le choisir dans le ressort du Tribunal compétent. A défaut, il sera choisi par l'Assureur.

Lorsque l'avocat choisi par l'Assuré n'est pas domicilié dans le ressort du Tribunal compétent, les frais de déplacements, les honoraires de postulation et toute autre majoration d'honoraires résultant de cette situation resteront à la charge de l'Assuré.

Lorsque l'Assuré a choisi un avocat et désire ensuite en changer, il doit obtenir l'accord préalable de l'Assureur. A défaut de cet accord, les obligations de ce dernier seront limitées à ce qu'il aurait versé pour l'intervention d'un seul mandataire.

L'engagement de l'Assureur pour la totale prise en charge des honoraires de cet avocat ne joue que dans la seule mesure où les honoraires réclamés n'excèdent pas ceux qui auraient été mis à la charge de l'Assureur si celui-ci avait nommé l'un de ses avocats correspondants.

Direction du procès

L'Assuré assume conjointement avec l'avocat la direction des affaires litigieuses, tout en informant régulièrement l'Assureur.

L'Assureur peut refuser d'agir à l'amiable ou en justice s'il estime les prétentions de l'Assuré injustifiées ou non fondées. Toutefois, si contrairement à l'avis de l'Assureur, l'Assuré exerce une action judiciaire et obtient une solution plus favorable que celle proposée par l'Assureur, ce dernier interviendra en indemnisation des frais et honoraires exposés pour l'exercice de cette action.

L'Assureur devra être tenu fidèlement informé, par l'Assuré et l'avocat, du déroulement de l'action judiciaire. A défaut, la garantie de l'Assureur sera réputée ne jamais avoir été engagée et l'Assuré devra rembourser à l'Assureur les sommes déjà déboursées par ce dernier. Il en sera de même pour le cas où l'Assuré ne répondrait pas avec diligence à une demande de renseignements de l'Assureur ou de l'avocat, ne transmettrait pas, dans les meilleurs délais, toute pièce utile à la procédure engagée, ou en cas de transaction effectuée par l'Assuré et/ou l'avocat sans information et accord préalable de l'Assureur.

Lorsque la partie adverse est condamnée aux dépens de l'instance, l'Assureur bénéficiera de cette condamnation à concurrence des frais déjà engagés par lui.

Les exclusions propres à la garantie Frais de contentieux

Outre les exclusions communes à toutes les garanties, ne sont pas garantis

- LES FRAIS IMPAYÉS ;
- LES FRAIS DE GESTION QUI INCOMBENT AU PRENEUR D'ASSURANCE, C'EST-A-DIRE LES FRAIS DE LETTRES ET DE MISE EN DEMEURE ;

- LES FRAIS D'INTERVENTION DU COMMISSAIRE-PRISEUR ;
- LES LITIGES ET FRAIS PRIS EN CHARGE AU TITRE DES AUTRES GARANTIES DU CONTRAT ;
- TOUT LITIGE NE RELEVANT DE L'APPLICATION DU BAIL :
 - LES LITIGES AVEC LA COPROPRIETE ET D'AUTRES COPROPRIETAIRES ;
 - LES LITIGES AVEC DES TIERS, AU CONTRAT DE LOCATION ;
 - LES FRAIS DE GARDE-MEUBLES ;
- LES LITIGES RESULTANT D'UNE SITUATION CONFLICTUELLE OU D'UN FAIT GENERATEUR ANTERIEUR A LA DATE DE PRISE D'EFFET DE LA GARANTIE ;
- LES LITIGES COUVERTS PAR UNE ASSURANCE DE RESPONSABILITE CIVILE EN VIGUEUR ;
- LES FRAIS ENGAGES A LA SEULE INITIATIVE DU PRENEUR D'ASSURANCE ET/OU DE L'ASSURE SANS UN ACCORD PREALABLE DE L'ASSUREUR, SAUF S'ILS PEUVENT JUSTIFIER D'UNE URGENCE A LES AVOIR ENGAGES.
- LE PRINCIPAL, LES FRAIS ET INTERETS, LES DOMMAGES ET INTERETS, LES ASTREINTES DE TOUTE NATURE, LES AMENDES PENALES, FISCALES OU CIVILES ET ASSIMILEES, LES DEPENS, LES CONDAMNATIONS TELLES QUE DEFINIES PAR LA LOI, TOUT HONORAIRES OU EMOLUMENT DE TOUT AUXILIAIRE DE JUSTICE DONT LE MONTANT SERAIT FIXE EN FONCTION DU RESULTAT OBTENU OU LES HONORAIRES D'HUISSIER

Art. 2 Les dégradations Immobilières

2.1 LA GARANTIE DES DÉGRADATIONS IMMOBILIÈRES

Objet de la garantie

L'Assureur prend en charge les dégradations et destructions imputables au locataire, aux biens immobiliers exclusivement (à savoir immeubles par nature et par destination constatées après son départ par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par Huissier.

Sont ainsi pris en charge :

- Les frais de réparation consécutifs à toutes les dégradations, destructions et altérations occasionnées par le locataire, sur les biens immobiliers faisant l'objet du Bail ainsi que pour les équipements désignés dans le Bail dont le preneur a la jouissance exclusive et devenus bien immobiliers par destination,
- Les dommages matériels consécutifs à une procédure d'expulsion initiée par l'Assuré ou l'Autorité Publique,
- Les frais et honoraires de l'expert qui pourrait éventuellement être missionné,
- Les frais d'état des lieux de sortie établi par l'huissier pour moitié, représentant la part du locataire défaillant conformément aux Conditions légales.

Montant de la garantie

La garantie est accordée à hauteur du montant mentionné dans les Conditions Particulières du contrat dans la limite du plafond global loyers impayés mentionné également dans les conditions particulières.

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

En cas d'absence ou d'impayé du dépôt de garantie, une Franchise sera automatiquement déduite de l'indemnité versée correspondant à 1 mois de loyer cumulable avec la franchise mentionnée aux Conditions particulières.

Calcul de l'indemnité dégradations immobilières

Il est précisé que la compagnie s'engage à indemniser le bénéficiaire, dans la limite du plafond de garantie indiqué ci-dessus, vétusté déduite.

Tableau de vétusté :

	Vétusté
Embellissements	6 % par an
Immeubles par destination :	
- Sanitaires	Pas de vétusté
- Accessoires aux sanitaires	6 % par an
- Radiateurs, radians, sèche-serviettes	6 % par an
- Chaudière/cumulus	Exclu
- Cheminées	Pas de vétusté (vol exclu)
- Miroirs	Pas de vétusté (vol exclu)
- Volets, portes, fenêtres	6 % par an
- Jardin et clôtures	Exclu
- Piscine et local technique	Exclu

En l'absence de justificatif, il sera appliqué la vétusté maximale de 50%.

2.2 IMPOSSIBILITÉ DE RELOCATION PENDANT LA PÉRIODE NÉCESSAIRE AUX TRAVAUX

Cette garantie est une extension à la garantie dégradations immobilières.

Objet de la garantie

L'Assureur garantit également à l'Assuré la perte pécuniaire résultant de la perte de loyers consécutive à l'impossibilité de relocation pendant la période nécessaire, à dire d'expert, aux travaux exécutés pour la remise en état du bien garanti suite à un sinistre Dégradations Immobilières pris en charge.

Les travaux peuvent être réalisés dès que l'expert a pu constater les dommages relevant de la garantie Dégradations Immobilières A l'entrée dans les lieux comme à la sortie, un état des lieux contradictoire ou par Huissier est obligatoire.

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

En cas d'absence ou d'impayé du dépôt de garantie, une Franchise de 2 mois sera appliquée.

Montant de la garantie

Cette garantie est acquise à concurrence d'une somme maximale égale à 2 fois le quittancement mensuel et comprise dans le plafond de la garantie Détériorations Immobilières.

La durée de l'indemnisation représente le nombre de jours prévus par l'expertise pour exécuter les travaux.

En l'absence d'expertise, la durée de l'indemnisation sera appréciée par l'Assureur en fonction de la nature des travaux à exécuter et selon le tableau suivant :

De 1000€ à 2000€	7 jrs de loyer charges comprises
De 2001€ à 3000€	14 jrs de loyer charges comprises
De 3001€ à 4000€	21 jrs de loyer charges comprises
De 4001€ à 5000€	30 jrs de loyer charges comprises

Exclusions

Outre les exclusions communes à toutes les garanties, ne sont pas garantis

- LA PERIODE ECOULEE ENTRE LA REPRISE DES LIEUX ET LA VISITE DE L'EXPERT MISSIONNE POUR CONSTATER LES DOMMAGES RELEVANT DE LA GARANTIE DEGRADATIONS LOCATIVES ;
- LA PERIODE ECOULEE ENTRE LA VISITE DE L'EXPERT ET LA TRANSMISSION DE SON RAPPORT
- LES DOMMAGES CAUSES A DES BIENS MOBILIERS, ELEMENTS DE SALLE DE BAIN ET DE CUISINE INTEGREE ET EN GENERAL LES ELEMENTS D'EQUIPEMENTS QUI PEUVENT ETRE ENLEVES OU DEMONTES SANS LES DETERIORER OU SANS DETERIORER LEUR SUPPORT
- LES REPARATIONS LOCATIVES ;
- L'USURE NORMALE ET LA VETUSTE DES BIENS IMMOBILIERS ET EMBELLISSEMENTS ;
- LES DOMMAGES CAUSES AUX ESPACES VERTS, AMENAGEMENTS EXTERIEURS, ARBRES, PLANTATIONS, ELEMENTS DE CLOTURE ET DE FERMETURE DE TERRAINS PRIVATIFS, PISCINE, BARBECUE, ABRIS DE JARDIN, VERANDAS, EQUIPEMENTS ELECTRIQUES EXTERIEURS ;
- LES DOMMAGES RESULTANT DE LA TRANSFORMATION DES LOCAUX, AUTORISEE OU EFFECTUEE PAR L'ASSURE ;
- LES VOLS Y COMPRIS D'APPAREILS ELECTRIQUES ET ELECTROMENAGERS ;
- LA DEGRADATION DU BIEN DUE A L'HUMIDITE, A LA CONDENSATION OU LA BUEE ;
- LES DOMMAGES MATERIELS SURVENANT DANS LES LOCAUX FAISANT OBJET D'UN ARRETE DE PERIL OU D'INSALUBRITE ;
- LES DOMMAGES COUVERTS PAR UNE ASSURANCE MULTIRISQUES HABITATION ;
- LES DOMMAGES D'ESTHETIQUE OU D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE ;
- LES CONSEQUENCES DES DIFFICULTES QUE LE PRENEUR D'ASSURANCE OU L'ASSURE PEUT RENCONTRER POUR TROUVER DES ARTISANS, NI L'INDISPONIBILITE DE CEUX-CI ;
- LES DOMMAGES EN CAS D'ABSENCE D'ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET OU DE SORTIE OPPOSABLE AU LOCATAIRE (ETABLI CONTRADICTOIREMENT)

Art. 3 La garantie Vacance locative

Cette garantie est une option au contrat et n'est donc pas acquise automatiquement à l'assuré. L'assuré, doit en faire la demande.

Objet de la garantie

L'assureur garantit à l'assuré le versement d'une indemnité permettant de compenser la perte pécuniaire, subie par l'assuré, en cas d'inoccupation du bien garanti suite à :

- La résiliation de son bail par le locataire, ou la résiliation du bail par l'assuré, lui-même en cas d'expulsion du locataire pour non-paiement des loyers ou pour motif légitime et sérieux au sens de l'Article 15.A de la loi 90-642 du 6 juillet 1989.

La garantie ne peut être souscrite que si le bien garanti :

- Est en cours de location à la date d'adhésion au présent contrat et que cette location ne fait l'objet d'aucune demande de congé de la part du locataire ou de l'assuré, ni de retard de paiement dans les loyers,
- A été occupé depuis au moins six mois consécutifs par le précédent locataire.

Période d'indemnisation – délai d'attente pour la garantie vacance locative

La période d'indemnisation ainsi que le délai d'attente sont fixés aux Conditions Particulières. Le délai d'attente est décompté au plus tôt à partir du lendemain du jour d'expiration du délai légal de préavis, et au plus tard à partir de la date de libération effective du logement par le locataire en place, lorsque cette libération est postérieure à l'expiration du préavis.

Le délai d'attente est porté à 6 mois entre deux sinistres donnant lieu à indemnisation au titre de la garantie « vacance locative » Elle est décomptée à partir de la date du dernier règlement du précédent sinistre.

Montant de la garantie

La garantie est accordée à concurrence du montant des loyers hors charges non perçus pendant la période d'indemnisation après expiration du délai d'attente indiqué aux Conditions Particulières et déduction faite des coûts de mandat de gestion et d'assurance.

En cas de relocation pendant la période d'indemnisation, l'indemnisation cesse automatiquement la veille de la date de prise d'effet du nouveau bail.

Cette garantie n'est pas acquise aux baux professionnels ou commerciaux.

Les exclusions propres à la garantie Vacance locative

Outre les exclusions communes à toutes les garanties, ne sont pas garantis

- LES BIENS DONT LE MONTANT DU LOYER MENSUEL EXCEDE 4000 € ;
- LES BIENS QUI FONT L'OBJET D'UN BAIL PROFESSIONNEL OU COMMERCIAL ;
- LES BAUX MEUBLES, LES LOCATIONS SAISONNIERES, LES SOUS-LOCATIONS, LES IMMEUBLES DECLARES INSALUBRES OU EN ETAT DE PERIL, LES LOTS DONT L'ETAT D'ENTRETIEN OU LE MANQUE DE REPARATION EMPECHE MANIFESTEMENT LA LOCATION ;
- LES LOTS OCCUPES PAR DES LOCATAIRES SANS DROITS NI TITRE ;
- LES PARKINGS ET GARAGE ;
- LES LOTS QUI SONT LA PROPRIETE DU PROMOTEUR ;
- LES RESIDENCES D'ETUDIANTS OU DU TROISIEME AGE, AVEC OU SANS PRESTATION DE SERVICE ;
- LES SINISTRES AYANT POUR ORIGINE DIRECTE LE NON RENOUVELLEMENT DU BAIL DU FAIT DE L'ASSURE SANS MOTIF LEGITIME ET SERIEUX
- L'ABSENCE DE LOCATAIRE DUE A UNE MISE EN LOCATION AVEC UNE AUGMENTATION (NON JUSTIFIEE) NETTEMENT SUPERIEURE A L'INDICE
- LES BIENS QUI EN PEUVENT ETRE LOUES DU FAIT D'UNE SERVITUDE, D'UNE OBLIGATION, D'UN VICE INTERNE OU D'UN ETAT RENDANT LE LOT IMPROPRE A LA LOCATION ;
- LA NON LOCATION DU FAIT D'UNE DETERIORATION DU BIEN PAR UN SINISTRE ;
- LORSQUE LES OBLIGATIONS DU PRENEUR D'ASSURANCE N'ONT PAS ETE RESPECTEES ;
- LA VACANCE LIEE A UN CHANGEMENT IMPORTANT DE L'ENVIRONNEMENT DU LOGEMENT : NUISANCE VISUELLE, OLFACTIVE OU SONORES DU FAIT DE LA PROXIMITE D'UNE AUTOROUTE, D'UN AEROPORT PAR EXEMPLE ;
- L'ACCEPTATION PAR L'ASSURE D'UN DELAI DE PREAVIS INFERIEUR AU DELAI LEGAL ;
- LES LOTS DEJA EN SITUATION DE NON LOCATION AU MOMENT DE L'ADHESION OU DE LA SOUSCRIPTION DU CONTRAT ET QUI N'ONT PAS ETE OCCUPES PAR DES LOCATAIRES PLUS DE 12 MOIS SUR LES 24 DERNIERS MOIS.

Art. 4 La garantie Protection Juridique

Objet de la garantie

En cas de Litige garanti, l'Assureur CFDP Assurances prend en charge dans les conditions prévues dans son contrat référencé ci-dessous, la défense des intérêts de l'Assuré par voie amiable ou voie judiciaire.

L'intervention de l'assureur comprend :

- La fourniture à l'Assuré de tous conseils et informations utiles à apprécier la portée ou les conséquences du Litige, et à rechercher toute solution amiable la plus conforme à ses intérêts,
- La prise en charge des honoraires d'avocat et frais nécessaires au règlement du Litige dans les limites prévues au Bulletin Individuel d'Adhésion.

Montant de la garantie

Les plafonds de garantie « protection juridique » se retrouvent dans les conditions générales portant la référence PJ Bailleur/GLI IBS 05-2016 et disponibles à tout moment sur demande

Exclusions

Se référer aux Conditions Générales de CFDP Assurances (ref : PJ Bailleur GLI/MSI 05/2016)

IBS Europe SA - 68 Route de Luxembourg - L4972 Dippach - GD de Luxembourg

SA au capital de 1 690 000 € - RCSL : B108.838 – 2005CM014

Société de courtage d'assurances luxembourgeoise sous contrôle du Commissariat aux assurances, autorisée à exercer en France et en Belgique en libre prestation de services.

TITRE 2 LES EXCLUSIONS COMMUNES A TOUTES LES GARANTIES

En complément des cas d'exclusions prévus aux dispositions générales, les exclusions particulières suivantes s'appliquent pour chacune des garanties.

SONT EXCLUS DE L'APPLICATION DES GARANTIES DU PRESENT CONTRAT :

- LES BIENS POUR LESQUELS LE PRENEUR D'ASSURANCE N'A PAS DE MANDAT DE GESTION EN COURS DE VALIDITE
- LES AMENDES, DEPENS, DOMMAGES ET INTERETS, REDEVANCES ET AUTRES SANCTIONS PENALES, LES CONDAMNATIONS MISE A LA CHARGE DU PRENEUR D'ASSURANCE- OU DE L'ASSURE, LES CLAUSES PENALES ;
- LES FRAIS DE RELANCE, LE DEPOT DE GARANTIE, HONORAIRES DE LOCATION, FRAIS BANCAIRES QUITTANCES AU LOCATAIRE ;
- LES CONSEQUENCES D'EVENEMENTS CONNUS AVANT LA PRISE D'EFFET DE LA GARANTIE OU DU CONTRAT ;
- LES SINISTRES CAUSES INTENTIONNELLEMENT PAR LE PRENEUR D'ASSURANCE- OU L'ASSURE - OU AVEC LEUR COMPLICITÉ, AINSI QUE CEUX RESULTANT DE SA PARTICIPATION A UN CRIME, UN DELIT OU UNE RIXE SAUF CAS DE LEGITIME DEFENSE ;
- LES SINISTRES RESULTANT DE :
 - UN NON-RESPECT DES OBLIGATIONS A LA CHARGE DU PRENEUR D'ASSURANCE ;
 - UN NON-RESPECT PAR LE BAILLEUR DE SES OBLIGATIONS LEGALES OU CONTRACTUELLES A L'EGARD DU LOCATAIRE SAUF AU TITRE DE LA GARANTIE « PRISE EN CHARGE DES FRAIS AMIABLE SOU JUDICIAIRES » ;
 - TROUBLES DE JOUISSANCE ;
 - UN LITIGE OPPOSANT LE LOCATAIRE ET L'ASSURE, RESULTANT DU NON-RESPECT DE LA REGLEMENTATION LEGALE EN MATIERE DE CONTRAT DE BAIL ET FAISANT OBSTACLE AU RECOURS DE L'ASSUREUR ;
 - LA GUERRE ETRANGERE, DE LA GUERRE CIVILE, D'EMEUTES, DE MOUVEMENTS POPULAIRES, D'ACTES DE TERRORISME OU DE SABOTAGE ;
 - A SURVENANCE D'EVENEMENTS NATURELS TELS QUE TREMBLEMENT DE TERRE, ERUPTION VOLCANIQUE, RAZ DE MAREE, INONDATION, AVALANCHE, GLISSEMENT DE TERRAIN, OURAGAN, CYCLONE, TORNADO ET AUTRE CATACLYSME ;

LES SINISTRES CAUSES PAR :

- DES ARMES OU ENGINS DESTINES A EXPLOSER PAR MODIFICATION DE STRUCTURE DU NOYAU DE L'ATOME ;
- TOUT COMBUSTIBLE NUCLEAIRE, PRODUIT OU DECHET RADIOACTIF OU PAR TOUTE AUTRE SOURCE DE RAYONNEMENTS IONISANTS ET QUI ENGAGENT LA RESPONSABILITE EXCLUSIVE D'UN EXPLOITANT D'INSTALLATION NUCLEAIRE ;
- TOUTE SOURCE DE RAYONNEMENTS IONISANTS UTILISEE OU DESTINEE A ETRE UTILISEE HORS D'UNE INSTALLATION NUCLEAIRE ET DONT LE PRENEUR D'ASSURANCE-OU L'ASSURE - OU TOUTE PERSONNE DONT IL REPEND, A LA PROPRIETE, LA GARDE OU L'USAGE.
- LE NON-RESPECT PAR LE PROPRIETAIRE OU PAR SON MANDATAIRE, DES OBLIGATIONS DECOULANT DU BAIL ET DE LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR A L'EGARD DU LOCATAIRE ;
- LES LOTS NON CONFORMES A LA LEGISLATION EN VIGUEUR OU NE REpondANT PAS AUX NORMES D'HABITABILITE PERMETTANT LEUR MISE EN LOCATION ;
- LES DOMMAGES CAUSES INTENTIONNELLEMENT PAR L'ASSURE OU AVEC SA COMPLICITÉ ;
- LES DOMMAGES OCCASIONNES PAR LA GUERRE ETRANGERE OU CIVILE ; IL APPARTIENDRA A L'ASSURE OU SON REPRESENTANT DE PROUVER QUE LE SINISTRE RESULTE D'UN FAIT NON CAUSE PAR LA GUERRE ETRANGERE ET CIVILE ;
- LES DOMMAGES DUS A DES TREMBLEMENTS DE TERRE, ERUPTIONS VOLCANIQUES, INONDATIONS, RAZ DE MAREE ET AUTRES CATACLYSMES ;
- LES DOMMAGES, OU L'AGGRAVATION DES DOMMAGES, CAUSES PAR DES ARMES, ENGINS ET TOUT COMBUSTIBLE NUCLEAIRE, PRODUIT OU DECHET RADIOACTIF OU PAR TOUTE AUTRE SOURCE DE RAYONNEMENTS IONISANTS.

TITRE 3 CONDITIONS PRÉLIMINAIRES À L'EXERCICE DE LA GARANTIE

Art. 5 Conditions de fond

Le Preneur d'Assurance s'engage à proposer les garanties, objet du présent contrat, à tous les propriétaires dont il gère les lots immobiliers, et ce afin d'éviter tout phénomène d'anti sélection.

Le Preneur d'Assurance s'engage à délivrer aux bénéficiaires, par tous les moyens appropriés, une information complète sur l'étendue et les limites du présent contrat. L'ensemble de ces documents doit préalablement recevoir l'agrément de la compagnie.

Par ailleurs, il est rappelé qu'un même bénéficiaire doit obligatoirement adhérer pour la totalité de ses lots répondant aux critères d'acceptation prévus au paragraphe D ci-après.

En cas de reprise de portefeuille, le Preneur d'Assurance s'engage à demander à chaque bénéficiaire déjà assuré, pour un ou plusieurs lots, d'adhérer pour l'ensemble de son patrimoine destiné à la location.

Pour l'ensemble des lots déjà assurés ou non à la date d'effet du contrat, la compagnie s'engage à accepter le dossier du locataire tel qu'il a été constitué au moment de la signature du bail, sous réserve qu'il comporte à minima une pièce officielle justifiant l'identité du (ou des) locataire(s), ainsi qu'un bail écrit comportant une clause résolutoire.

Art. 6 Conditions de forme

Le Preneur d'Assurance déclare avoir obtenu mandat de chaque bénéficiaire pour exercer, en leur nom, toute action qu'il tient du contrat de bail, et ce devant toute juridiction.

Par ailleurs, le Preneur d'Assurance donne mandat à la compagnie pour exercer en son nom ou celui des bénéficiaires toute action découlant du contrat de bail et consécutive à la mise en œuvre de la garantie.

Le bénéficiaire ne peut prétendre à indemnité que pour autant que la réglementation en vigueur au moment de la prise d'effet du contrat de location ait été respectée.

Art. 7 Les conditions de solvabilité du locataire

Agrément du locataire

Le Preneur d'assurance procède à l'agrément du locataire en veillant à respecter les règles prévues au présent contrat. L'assureur ne donne pas son accord préalable à l'agrément des locataires. Il se réserve un contrôle a posteriori au moment de la déclaration du sinistre et les garanties du contrat ne seront accordées que si les règles contractuelles d'agrément du locataire prévues ci-après ont été respectées. Le Preneur d'assurances s'engage à :

- Obtenir du ou des Locataire(s) toutes les garanties nécessaires concernant la solvabilité de ces derniers et de leurs cautions éventuelles lors de la conclusion du Bail,
- Constituer un dossier pour le Locataire(s) et pour leurs cautions éventuelles et obtenir tous les justificatifs correspondants.

Ce dossier est tenu à la disposition de l'Assureur qui pourra le consulter a posteriori.

7.1 LOCATAIRE MIS EN PLACE PAR LE PRENEUR D'ASSURANCE - LOCATAIRES ENTRANT

Constitution du dossier

Le dossier locataire doit comprendre :

- Une fiche de renseignements dûment complétée et signée pour chaque locataire reprenant :
- Un relevé d'identité bancaire ou postal ou informations bancaire pour chaque locataire,
- Un contrat de bail comprenant une clause résolutoire de plein droit, paraphé sur toutes les pages et signé par toutes les parties au contrat,
- Tous les éléments permettant d'apprécier le taux de solvabilité comme ci-dessous.
- Copie des 3 dernières preuves de paiements des loyers et la dernière quittance d'électricité ou de gaz
- En cas de première location, une attestation d'hébergement,
- Domiciliation bancaire ou OP pour le paiement du loyer,
- L'attestation d'assurance multirisque habitation en cours de validité à la date du bail,
- Copie de la carte d'identité du locataire + carte d'étudiant (si étudiant),

A défaut pour le preneur d'assurance d'avoir respecté l'une ou l'autre des obligations ci-dessus, l'engagement de l'Assureur ne pourrait être acquis à l'Assuré en cas de sinistre.

Le dossier du locataire lors de la signature du bail

La garantie n'est accordée que si les pièces suivantes ont été obligatoirement réunies. Il doit obligatoirement comporter :

Pour les salariés :

a) Avec un contrat à durée indéterminé hors période d'essai :

Les salaires mensualisés nets imposables au Luxembourg ou en Belgique, y compris les éléments de rémunération variable prévus au contrat de travail (hors frais de repas, frais vestimentaires, indemnités de déplacement) sur présentation :

- Des 3 dernières fiches de salaire du locataire (ou concubin ou partenaire s'il a conclu un pacte civil de solidarité ou du (des) colocataire(s) et les 2 derniers avis d'imposition précédant immédiatement la date de signature du Bail ;
- Le contrat de travail ou une attestation d'emploi de moins d'un mois à la date de signature du Bail précisant que le locataire est titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée, qu'il n'est ni en période d'essai, ni en période de préavis ainsi que le montant de son salaire annuel et sa date d'embauche.

b) Avec un contrat à durée indéterminé en période d'essai :

Le lot n'est pas garanti pendant la durée la période d'essai.

La période d'essai est considérée comme une période probatoire.

La garantie sera acquise à l'issue de la période d'essai si aucun incident de paiements n'est intervenu.

c) Avec un contrat à durée déterminée

Les salaires mensualisés nets imposables au Luxembourg ou en Belgique perçus au titre du contrat de travail, y compris les éléments de rémunération variable prévus au contrat de travail hors frais vestimentaires, indemnités de déplacement, sur présentation :

- des derniers bulletins de salaire précédant immédiatement la date de signature du Bail lié à son emploi en cours
- du contrat de travail ou d'une attestation d'emploi de moins d'un mois à la date de signature du Bail précisant que le locataire est titulaire d'un contrat de travail à durée déterminée ainsi que le montant de son salaire annuel et sa date d'embauche et comprenant la date de fin du contrat.
- des 2 derniers avis d'imposition ou du dernier avis d'imposition et dernière déclaration des revenus (sauf en cas de premier emploi)

Attention : La durée d'emploi restante à courir sur le contrat en cours à compter de la date d'effet du bail doit être au moins de 6 mois

Pour les retraités :

La pension de retraite sur les notifications des droits délivrées par les caisses de retraite ou les deux derniers avis d'imposition sur le revenu.

Pour les travailleurs non-salariés rémunérés à la commission,

Le revenu net imposable sur les 2 derniers exercices, sur présentation :

- Des 2 derniers avis d'imposition ou du dernier avis d'imposition et dernière déclaration des revenus,
- D'un justificatif attestant que le ou les Locataire(s) exerce(nt) une activité professionnelle rémunérée à la date d'effet du Bail.

Pour les contractuels de la fonction publique :

S'il ressort une activité régulière sur au moins 6 mois entre la date d'entrée dans les lieux et la fin du contrat de travail sur présentation des 3 derniers bulletins de salaire,

Pour les intermittents du spectacle :

S'il ressort une activité régulière sur les 24 derniers mois sur présentation du dernier avis d'imposition et dernière déclaration de revenus ou fiches de salaire faisant apparaître le cumul annuel,

Pour les assistantes maternelles et employés de maison rémunérés par titres service :

S'il ressort une activité régulière sur les 24 derniers mois sur présentation du dernier avis d'imposition et dernière déclaration de revenus ou fiches de salaire faisant apparaître le cumul annuel.

Pour les locataires commerçants, artisans, professions libérales :

Le revenu net imposable sur les 2 derniers exercices, sur présentation :

- Des 2 derniers avis d'imposition ou du dernier avis d'imposition et dernière déclaration des revenus,
- Un extrait du registre du commerce de moins de un mois ou une copie de la carte professionnelle ou l'avis d'inscription au répertoire des métiers en cours de validité
- Attestation de l'expert-comptable confirmant le montant des bénéfices de l'année en cours.
- Carte d'artisan

En complément d'un contrat à durée indéterminée, hors période d'essai, dans le cadre d'une colocation :

Pour les demandeurs d'emploi : les allocations chômage sous réserve que la date de fin de droit soit postérieure à 12 mois à compter de la date d'effet du Bail et sur présentation de la notification des droits,

Pour les contrats à durée déterminée de 6 mois minimum entre la date d'entrée dans les lieux et la fin du contrat de travail sur présentation :

- du contrat de travail,
- des trois derniers fiche de paye,

Pour les contrats d'interim s'il ressort une activité régulière de plus de 6 mois précédant la date d'effet du Bail sur présentation des bulletins de salaires.

Autres revenus pris en compte :

- L'allocation logement directement versée au Preneur d'Assurance au titre du nouveau logement sur présentation de l'attestation ou la simulation CNPF ou Caisse d'allocation Familiale nominative et précisant l'adresse du bien,
- Les prestations versées par la CNPF ou Caisse d'allocation familiale à condition que la période de versement soit égale ou supérieure à 6 mois à compter de la date d'effet du Bail et sur présentation de l'attestation,
- La pension alimentaire sur ordonnance de non conciliation ou jugement,
- La pension de veuvage sur présentation de la notification d'attribution,
- La pension d'invalidité sur présentation de la notification d'attribution,
- Les revenus fonciers libérés de tout crédit sur présentation de l'avis d'imposition et du tableau d'amortissement du prêt immobilier, ou tout justificatif de versement du loyer (copie du Bail et les 3 derniers Quittancements),
- Les commissions mensualisées, versées régulièrement au vu des 3 derniers bulletins de salaire et du dernier avis d'imposition,
- Les primes contractuelles mensualisées récurrentes sur présentation du contrat de travail.
- Ne sont pas pris en considération dans le calcul de solvabilité : les primes occasionnelles, les éléments de rémunération tels que les frais vestimentaires, les indemnités de déplacement, les allocations ou les prestations de moins de 6 mois et d'une manière générale, tout ce qui ne représente pas le caractère d'un revenu fixe, régulier et permanent.

Si le locataire ne produit pas ces pièces, le lot ne peut être mis en garantie.

Dans tous les cas, ne pourront être mis en garantie les lots pour lesquels les locataires ne sont pas à jour des loyers, charges et taxes éventuelles ou qui ont connu un ou plusieurs incidents de paiement sur les 6 derniers mois, quelle qu'en soit la raison.

7.2 LOCATAIRE DÉJÀ EN PLACE À LA DATE DE SOUSCRIPTION DU CONTRAT

Il convient alors de distinguer deux situations :

IBS Europe SA - 68 Route de Luxembourg - L4972 Dippach - GD de Luxembourg
SA au capital de 1 690 000 € - RCSL : B108.838 – 2005CM014

Société de courtage d'assurances luxembourgeoise sous contrôle du Commissariat aux assurances, autorisée à exercer en France et en Belgique en libre prestation de services.

- Le cas du lot qui était précédemment assuré chez un autre assureur avant la souscription du contrat
- Le cas du lot qui ne l'était pas.

Lot précédemment assuré chez un autre assureur

- un contrat de bail comprenant une clause résolutoire de plein droit, paraphé sur toutes les pages et signé par toutes les parties au contrat ;
- un extrait de compte comptable du locataire,
- une copie de la carte d'identité ou de séjour ou du passeport de chaque locataire (selon réglementation en vigueur)
- un relevé d'identité bancaire ou postal pour chaque locataire,
- toute pièce utile susceptible de faciliter l'action de recouvrement de l'Assureur ou son délégataire contre le locataire et ses cautions éventuelles.

Lot non assuré précédemment chez un autre assureur

Le dossier doit toujours comprendre :

- un contrat de bail comprenant une clause résolutoire de plein droit, paraphé sur toutes les pages et signé par toutes les parties au contrat ;
- un extrait de compte comptable du locataire démontrant que ce dernier est à jour de son loyer à la date du transfert ;
- une copie de la carte d'identité ou de séjour ou du passeport de chaque locataire (selon réglementation en vigueur)
- un relevé d'identité bancaire ou postal pour chaque locataire,
- pour ce qui est des baux signés avant la loi du 25 mars 2009, s'il existe une ou plusieurs cautions, un acte d'engagement pour chacune d'entre elles.

Pour que le lot soit éligible à la garantie, le Preneur d'Assurance devra être en possession des éléments suivants :

Locataire salarié :

- le dernier bulletin de salaire précédant immédiatement la signature du bail ou sa dernière feuille d'imposition ou une attestation d'emploi en bonne et due forme.

Locataire exerçant une profession indépendante ou commerciale :

- le dernier avis d'imposition sur le revenu précédant la signature du bail.

Locataire retraité :

- le dernier bulletin de pension qui précède immédiatement la date de signature du bail ;

Ou

- le dernier avis d'imposition sur le revenu précédant la signature du bail, accompagné du relevé d'informations sur la caisse de retraite à laquelle le locataire est affilié(e).

Locataire dirigeant de société :

- un extrait du registre du commerce de la société,
- le dernier bulletin de salaire, précédant immédiatement la signature du bail, pour les dirigeants salariés,
- le dernier avis d'imposition et une attestation de revenus établie par l'expert-comptable pour l'année en cours, pour les dirigeants non-salariés.

Locataire personne morale :

- un extrait du registre du commerce.
- le dernier bilan et le dernier compte d'exploitation précédant la signature du bail.

A défaut de pouvoir fournir à l'Assureur ou à son délégataire les éléments de solvabilité demandés, le lot ne pourra être mis en garantie qu'à la condition que le Preneur d'Assurance apporte la preuve d'un paiement régulier du loyer

sur les six derniers mois. On entend par paiement régulier le règlement du terme de loyer avant que le suivant soit appelé.

Mandat de gérance donné au Preneur d'Assurance après la date de souscription avec un locataire déjà en place.

L'agrément express de l'Assureur ou de son délégataire est obligatoire.

Art. 8 Calcul de la solvabilité du candidat à la location

Le Preneur d'assurance procède lui-même et sous sa responsabilité à l'agrément du ou des Locataire(s).

Le Bail devra être paraphé sur toutes les pages et signé par tous les locataires dont les revenus sont pris en compte dans le calcul de la solvabilité.

Si le montant du loyer et des charges n'excède pas le taux de solvabilité maximum fixé ci-dessous pour chaque catégorie de locataire avec maximum le taux mentionné aux conditions particulières du contrat, la solvabilité est acquise.

TAUX DE SOLVABILITÉ

Le taux de solvabilité du ou des locataire (s) s'apprécie au moment de la signature du bail.

Pour apprécier la solvabilité du ou des locataire(s), le montant du loyer mensuel, charges comprises, ne doit pas être supérieur à :

- 1) Taux d'effort entre 0 % et 37 % Si le(s) locataire(s) est (sont) salarié(s), travailleurs non-salariés, commerçants, artisans, professions libérales, retraités.
- 2) Taux d'effort entre 0 % et 30 % Si le(s) locataire(s) est(sont) en Contrat à durée déterminée, (sont) étudiant(s) ou si l'un des colocataires n'est pas salarié, travailleurs non-salariés, commerçants, artisans, professions libérales, retraités.
- 3) Taux d'effort entre 0 % et 25 % Si le(s) locataire(s) est (sont) intermittent(s) du spectacle, intérimaire(s), étranger(s) employé(s) par une société étrangère et/ou envoyé(s) en mission en Belgique/Luxembourg.

Le calcul du taux d'effort s'effectue de la façon suivante :

(Loyer + provisions sur charges mensuelles) / Revenu mensuel net permanent imposable en France/Belgique/Luxembourg

On entend par revenus nets réguliers et permanents :

- les salaires,
- les 13ème mois à condition que ce dernier ait déjà été perçu dans son intégralité,
- les retraites,
- les pensions d'invalidité (sur présentation d'un justificatif),
- les pensions alimentaires (obligation de fournir la copie du dispositif du jugement),
- les revenus mobiliers et immobiliers (limité à 50% de leur montant) (sur présentation des deux derniers avis d'imposition)
- Les allocations et prestations régulières autres que les allocations logement (limité à 20% de leur montant) pourront être prises en compte dans le calcul de la solvabilité, des revenus nets du ou des locataires. Le montant de l'allocation logement devra être justifié.

Il en sera de même pour l'aide personnalisée au logement.

Ne sont pas éligibles à la garantie :

- les travailleurs saisonniers,
- les salariés en contrat à durée déterminée de moins de 12 mois (à compter de la date de signature du bail) :
 - sauf s'ils peuvent justifier de deux années d'activité régulière,
 - sauf s'il s'agit d'un contrat à durée déterminée de 6 mois et plus qui viendrait en complément d'un colocataire en contrat à durée indéterminée dont les revenus représenteront au moins 75 % des revenus globaux
- les intérimaires, sauf s'ils justifient de deux années d'activité régulière,
- les étrangers employés par une société étrangère et envoyés pour effectuer une mission au Luxembourg ou en Belgique,
- les associations.

CLAUDE TRANSITOIRE

IBS Europe SA - 68 Route de Luxembourg - L4972 Dippach - GD de Luxembourg

SA au capital de 1 690 000 € - RCSL : B108.838 – 2005CM014

Société de courtage d'assurances luxembourgeoise sous contrôle du Commissariat aux assurances, autorisée à exercer en France et en Belgique en libre prestation de services.

Lorsque les lots d'un propriétaire étaient déjà assurés pour les mêmes risques par un autre assureur et qu'il s'est écoulé moins de trois mois entre la date de résiliation du précédent contrat et la date d'adhésion, la solvabilité du locataire est acquise de plein droit.

Lorsque les lots d'un propriétaire n'étaient pas assurés au jour de la souscription du contrat et faisaient l'objet d'un bail en cours, la solvabilité du locataire est acquise.

Dans les deux cas, l'assureur considère aussi que le dossier constitué lors de la signature du bail est suffisant. De même l'assureur considère que le bail en cours est éligible à la garantie, sous réserve qu'il comporte une clause résolutoire.

En cas de reprise d'un portefeuille précédemment assuré, il est convenu que la garantie sera acquise si au moment du transfert le solde débiteur du compte locataire est inférieur à 300 € (tous postes confondus c'est-à-dire loyers, charges, frais).

Pour les lots dont le solde débiteur est supérieur à 300€, l'acceptation de la prise en garantie sera soumise à l'étude de l'historique complet du compte locataire par l'assureur ou son délégataire qui notifiera, par écrit, le cas échéant, l'acceptation de la mise en garantie.

Art. 9 La caution

L'engagement de la Caution doit être prévu pour la durée initiale du Bail et son renouvellement et être conforme à la législation en vigueur. En cas de Cautions multiples, chaque engagement de Caution doit prévoir une clause de solidarité excluant le bénéfice de discussion et de division.

Pour le cas de la Caution bancaire, la banque doit s'engager pour un montant d'au moins 18 mois de Quittancement sur une période maximale de 3 ans.

En aucun cas il n'est possible de cumuler les revenus du (des) locataire(s) et la (des) caution(s).

Le taux d'effort des cautions ne doit pas être inférieur ou égal à celui prévu aux Conditions générales.

Le taux d'effort de la caution est identique à celui qui est imposé au locataire.

TITRE 4 PRISE D'EFFET ET CESSATION DES GARANTIES

Art. 10 La prise de garanties des adhésions

Les nouveaux propriétaires bailleurs n'acquièrent la qualité d'assuré et les biens ne sont garantis que le 1er du mois suivant la réception du bordereau récapitulatif des lots mis en garantie que doit transmettre le Preneur d'assurance mensuellement à l'assureur

Le preneur d'assurance doit, sous peine de non garantie, déclarer à l'assureur tous les lots des propriétaires pour le compte desquels le contrat est souscrit.

A cet effet, le preneur d'assurance adresse avec le règlement de la cotisation et de chaque fraction de cotisation la liste des lots à - identité du propriétaire,

- identification et adresse du lot assuré,

- identité du locataire,

- montant du quittancement émis durant le mois écoulé,

- montant de la cotisation d'assurance correspondant au quittancement émis afin de bénéficier des garanties du présent contrat.

Le preneur d'assurance autorise l'Assureur à vérifier dans ses registres le respect des dispositions ci-dessus.

Art. 11 Cessation des garanties

IBS Europe SA - 68 Route de Luxembourg - L4972 Dippach - GD de Luxembourg

SA au capital de 1 690 000 € - RCSL : B108.838 – 2005CM014

Société de courtage d'assurances luxembourgeoise sous contrôle du Commissariat aux assurances, autorisée à exercer en France et en Belgique en libre prestation de services.

La cessation des garanties du lot ne peut intervenir que dans les cas suivants :

- résiliation du contrat cadre,
- perte du mandat de gérance par le preneur d'assurance,
- décision écrite du propriétaire bailleur manifestant sa volonté de ne plus bénéficier des garanties.

Dans cette hypothèse, l'Assureur stoppera son indemnisation à la date de résiliation du mandat par le propriétaire ainsi que toute action de procédure engagée à l'encontre du Locataire défaillant.

La résiliation du contrat pour quelque cause que ce soit entraînera de plein droit la résiliation des garanties souscrites pour les Assurés propriétaires, à charge pour le Preneur d'Assurance de les informer.

TITRE 5 GESTION DES SINISTRES

Art. 12 Loyers Impayés

Déclaration du sinistre - Obligations du Preneur d'assurance

A NOTER : Les délais exprimés ci-dessous s'entendent en jours calendaires.

1er cas : Le preneur d'assurance a fait le choix de mener à bien la procédure Précontentieuse (Ce choix doit être clairement mentionné dans les Conditions Particulières)



Dans les 20 jours au plus tard, suivant la date d'exigibilité du premier terme de loyer impayé, adresser au locataire défaillant, une lettre simple réclamant le montant du quittance émis.



Dans les 30 jours au plus tard, suivant la date d'exigibilité du premier terme de loyer impayé, adresser au locataire défaillant, une lettre recommandée avec accusé de réception réclamant le montant du quittance émis. (Copie à la caution)



Dans les 45 jours au plus tard, suivant la date d'exigibilité du premier terme de loyer impayé le preneur d'assurance doit :

- Saisir le juge de paix visant la clause résolutoire,
- Adresser une mise en cause au garant mentionné dans le bail,



Dans les 15 jours au plus tard de la décision du juge de Paix, soit 60 jours au plus tard suivant la date d'exigibilité du premier terme impayé, si le locataire n'a payé la dette, dont le montant est supérieur à **1 000 euros**, **le sinistre est constitué**. Le Preneur d'assurance doit :

- **Saisir L'huissier pour délivrer le commandement de payer**

ET

- Adresser une déclaration, **au plus tard dans les 60 jours** de la date d'exigibilité du loyer prévu au Bail, à IBS EUROPE par voie électronique à l'adresse : sinistre@ibseurope.com ou par courrier au 68 Route de Luxembourg – L 4972 Dippach Luxembourg, afin de démarrer très rapidement la seconde phase de recouvrement.

Si la déclaration est faite par courrier le preneur d'assurance doit, prendre contact avec IBS EUROPE.A par téléphone pour l'informer du non-paiement ceci afin d'éviter les délais supplémentaires.

En cas de déclaration tardive et si le retard constaté reste inférieur à 30 jours, un report proportionnel de la prise en charge du dossier sinistre sera appliqué. La période d'indemnisation sera reportée du même nombre de jours que le nombre de jours de retard qu'il y aura entre la date limite pour déclarer le sinistre et la date de réception de la déclaration. Si le retard est supérieur à 30 jours, une déchéance de garantie sera appliquée.

2ème cas : Le preneur d'assurance n'a pas fait le choix de mener à bien la procédure Précontentieuse (Ce choix doit être clairement mentionné dans les Conditions Particulières)



Dans les 20 jours au plus tard, suivant la date d'exigibilité du premier terme de loyer impayé, adresser au locataire défaillant, une lettre simple réclamant le montant du quittance émis.



Dans les 30 jours au plus tard, suivant la date d'exigibilité du premier terme de loyer impayé, adresser au locataire défaillant, **une lettre recommandée avec accusé de réception** réclamant le montant du quittance. (Copie à la caution mentionnée dans le bail)



Dans les 45 jours au plus tard, suivant la date d'exigibilité du premier terme de loyer impayé le preneur d'assurance doit :

- **Saisir le juge de paix** visant la clause résolutoire,
ET

- **Transmettre le dossier complet à IBS EUROPE SA** par voie électronique à l'adresse : sinistre@ibseurope.com ou par courrier au 68 Route de Luxembourg – L 4972 Dippach Luxembourg,
Si la déclaration est faite par courrier le preneur d'assurance doit, prendre contact avec IBS EUROPE par téléphone pour l'informer du non-paiement ceci afin d'éviter les délais supplémentaires.

En cas de déclaration tardive entre 30 jours et 50 jours entre la date limite de déclaration du sinistre, et la date de réception de la déclaration chez le gestionnaire du sinistre, sauf cas de force majeure, l'assureur pourra opposer au preneur d'assurance une franchise sur le montant total de l'indemnité de 3 mois (hors dépôt de garantie).

Au-delà des 50 jours de retard, la garantie du contrat n'est plus acquise à l'assuré.

Constitution du dossier sinistre

Le dossier sinistre devra contenir les pièces suivantes :

- La déclaration de sinistre dûment renseignée, datée et signée ;
- La copie du mandat de gestion (comprenant l'état civil complet du mandant : Nom, Prénom, Date et Lieu de Naissance, Profession et adresse) sauf pour propriétaires gérant eux-mêmes leurs biens et ayant un minimum de 25 lots ;
- La copie du bail comprenant une clause résolutoire de plein droit ;
- la copie de la saisine du Juge de Paix,
- Le ou (les) commandement(s) de payer visant la clause résolutoire ;
- La dénoncé du commandement à la ou (les) caution(s) ;
- Le décompte informatique exact et détaillé du compte locataire faisant apparaître le détail des sommes dues et des règlements effectués avec les dates des règlements depuis le 1er terme impayé ;
- L'annexe au mandat de gérance ou le bulletin individuel d'adhésion à la garantie des loyers (pour les baux et/ou les adhésions postérieurs à la souscription);
- Le dossier complet du locataire ;
- Le dossier complet de la caution éventuelle ;

La nouvelle adresse du locataire et du garant éventuel

- Tous les documents ou informations utiles à l'instruction de l'affaire ou pouvant permettre une solution rapide et efficace du litige, ainsi que tout changement dans la situation du locataire (changement de compte bancaire, de n° de téléphone, d'employeur) dont le bénéficiaire ou le Preneur d'Assurance a eu connaissance.

A défaut pour le Preneur d'Assurance d'envoyer une déclaration de sinistre complète à l'Assureur ou à son délégataire, ce dernier pourra lui opposer une déchéance de garantie.

L'Assureur ou son délégataire se réserve le droit de vérifier la solvabilité du locataire, a posteriori, au moment de la déclaration de sinistre.

Art. 13 Dégradation Immobilières

Déclaration de sinistre : Obligations du Preneur d'assurance

A réception du dossier sinistre complet, l'Assureur jugera de la nécessité de diligenter une expertise. L'Assureur n'interviendra qu'au-delà de la franchise prévue aux Conditions Particulières. Ces dommages seront indemnisés par l'Assureur sur la base des factures après réfection définitive des locaux à concurrence du montant de garantie, vétusté déduite.

Lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie, si l'Assuré ou le Preneur d'Assurance constate des Dégradations locatives d'un montant supérieur au dépôt de garantie il devra respecter la procédure suivante :



Dans les **10 jours suivant l'établissement de l'état des lieux de sortie**, procéder à l'évaluation des dommages en faisant établir des devis strictement conformes aux détériorations constatées ;



Dans les **8 jours qui suivent**, l'Assuré ou le Preneur d'Assurance devra par lettre recommandée avec AR, sommer le Locataire, soit d'effectuer par lui-même ou par l'entreprise de son choix les réparations nécessaires à la remise en état des lieux, soit de régler le montant des réparations telles que déterminées par le devis établi par l'entreprise sélectionnée par l'Assuré ou le Preneur d'Assurance. Une sommation sera également adressée dans les mêmes délais et conditions à la ou les cautions ;

- Dans les **20 jours** suivant l'envoi de la lettre recommandée, si le locataire n'a pas effectué les réparations nécessaires à la remise en état des lieux ou réglé le montant des travaux, le Preneur d'Assurance devra transmettre à l'Assureur, dans un **délai de 5 jours**, le dossier Sinistre complet à IBS EUROPE SA par voie électronique à l'adresse : sinistre@ibseurope.com ou par courrier au 68 Route de Luxembourg – L 4972 Dippach Luxembourg,

En cas de départ du locataire sans laisser d'adresse, l'Assuré ou le Preneur d'Assurance doit déclarer le Sinistre à **IBS EUROPE** dans les **10 jours suivant celui où il a pu constater les dommages**.

Le non-respect de l'une ou l'autre des dispositions prévues à l'Article 9.5 ci-dessus, expose l'Assuré à l'application de la déchéance de garantie.

Constitution du dossier sinistre

Le Preneur d'assurance transmettra la copie des pièces suivantes :

- La déclaration de Sinistre dûment complétée ;
- Une copie du bail comprenant une clause résolutoire de plein droit ;
- L'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie établis contradictoirement ou dressés par l'huissier ;
- Les devis des réparations ;
- La copie de la lettre de résiliation de Bail du Locataire ;
- Le relevé détaillé des sommes dues par le Locataire pour la remise en état des lieux ;
- Les copies des correspondances échangées dont le dernier courrier adressé au Locataire reprenant le décompte de la dette
- La lettre de mise en demeure d'effectuer les travaux ;
- La copie du contrat multirisques habitation du locataire ;
- Les pièces du dossier de location s'ils n'ont pas été transmis dans le cadre d'un dossier déclaré en loyers impayés ;
- Le bulletin Individuel d'adhésion ;
- Tous les documents ou renseignements sur la situation du locataire qui permettent le recouvrement de la dette.
- Le justificatif de la date de construction ou de la dernière réfection du lot sinistré, afin de pouvoir évaluer le taux de vétusté applicable. A défaut, l'expert définira le taux de vétusté à appliquer

Versement de l'indemnité

A réception de la déclaration de Sinistre complète, **l'Assureur notifiera dans les 8 jours** qui suivent, au Preneur d'Assurance, **s'il a l'intention de missionner à ses frais un expert**.

Passé le délai de 8 jours et si l'Assureur n'a pas notifié la désignation d'un expert, le Preneur d'assurance pourra commencer les travaux.

Si l'Assureur ne peut faire contrôler et ou faire évaluer les dommages, il pourra opposer une déchéance de garantie à le Preneur d'Assurance.

Calcul de l'indemnité dégradations immobilières

Il est précisé que la compagnie s'engage à indemniser le bénéficiaire, dans la limite du plafond de garantie indiqué ci-dessus, vétusté déduite.

Tableau de vétusté:

	Vétusté
Embellissements	6 % par an
Immeubles par destination :	
- Sanitaires	Pas de vétusté
- Accessoires aux sanitaires	6 % par an
- Radiateurs, radians, sèche-serviettes	6 % par an

- Chaudière/cumulus	Exclu
- Cheminées	Pas de vétusté (vol exclu)
- Miroirs	Pas de vétusté (vol exclu)
- Volets, portes, fenêtres	6 % par an
- Jardin et clôtures	Exclu
- Piscine et local technique	Exclu

En l'absence de justificatif, il sera appliqué la vétusté maximale **de 50%**.

Le montant du dépôt de garantie sera déduit du règlement effectué par le centre de gestion en application du principe indemnitaire.

L'assureur adresse à l'assuré, par l'intermédiaire du preneur d'assurance, une proposition d'indemnisation. Le Preneur d'assurance fait part de son accord à l'Assureur en lui retournant dûment signée, la lettre d'acceptation des dommages qui accompagne la proposition d'indemnisation.

Art. 14 Règlement partiel de la dette par le locataire et/ou la caution

Procédure à suivre pendant la prise en charge du sinistre

Le Preneur d'Assurance doit s'engager à aviser l'Assureur ou son délégataire du non-paiement des termes suivants par production, à chaque début de trimestre civil (avant le 5 du mois), d'un décompte détaillé de la dette comprenant les versements éventuels des différents intervenants (locataire, caution, avocat, huissier ...) faits entre ses mains ou celles de l'Assuré, depuis le 1er terme impayé.

Ce décompte servira de base au paiement des indemnités, les indemnités versées par l'Assureur ou son délégataire ne devront pas y figurer.

Le Preneur d'Assurance devra prévenir immédiatement l'Assureur ou son délégataire de toute modification dans la situation matérielle du locataire qui pourrait faire évoluer le recouvrement et le type de contentieux mis en place.

Si un engagement de règlement est signé entre le bénéficiaire ou le Preneur d'Assurance et le locataire défaillant ou sa caution, après la déclaration de sinistre, sans l'accord préalable de l'Assureur ou de son délégataire, celui-ci sera inopposable à l'Assureur ou son délégataire et pourra entraîner une déchéance de garantie.

Païement des indemnités

L'Assureur s'engage à indemniser le Preneur d'Assurance pour le compte du bénéficiaire à terme échu, comme suit :

Les règlements partiels et les engagements de règlement du locataire ou de la caution

a. Entre les mains du Preneur d'Assurance

Règlements partiels

Les règlements partiels du locataire ou de la caution éventuelle n'interrompent la procédure que dans la mesure ou le solde restant dû, après imputation des règlements, est inférieur à 1 000 euros. Dans le cas contraire, la procédure suivra son cours.

Engagements de règlements :

Lorsque le locataire ou la caution sollicite des aménagements dans le règlement de la dette locative, le Preneur d'Assurance devra formaliser cet engagement par écrit.

L'échéancier ne devra pas comporter plus de 8 mensualités (sauf commission de surendettement).

Chaque échéance devra être intégralement payée à la date prévue.

A la 1ère échéance impayée à la date convenue, il y aura déchéance du terme et exigibilité immédiate du solde restant dû.

Le Preneur d'Assurance devra alors immédiatement reprendre la procédure et déclarer le sinistre à l'Assureur ou son délégataire.

b. Entre les mains d'un huissier de justice

Lorsque le locataire défaillant ou sa caution effectuent des règlements partiels chez l'huissier de justice ou l'organisme de recouvrement mandaté par IBS EUROPE, suite au jugement du juge de paix et/ou à la délivrance du commandement de payer les loyers quel que soit le solde, le preneur d'assurance sera tenu de faire une déclaration de sinistre.

Les versements du locataire ainsi que ceux de la caution devront toujours être imputés par le Preneur d'assurance, sur la dette la plus ancienne.

Art. 15 Paiement des indemnités par l'assureur

L'Assureur s'engage à indemniser le Preneur d'Assurance pour le compte du bénéficiaire à terme échu, comme suit :

Premier règlement de l'assureur

Le premier règlement sera effectué par l'Assureur ou son délégataire au terme des deux mois suivants la délivrance du Commandement de Payer mais prenant en compte les impayés dès le premier mois dans les conditions du contrat si les causes du commandement de payer n'ont pas été soldées.

A défaut, le Preneur d'Assurance du contrat s'engage à faire délivrer un second commandement de payer.

Le seuil minimum pour la délivrance de cet acte est de deux mois de loyers charges comprises.

Ce règlement interviendra déduction faite de tous les acomptes que le locataire ou sa caution pourrait verser directement entre les mains du Preneur d'Assurance ou de l'Assuré au cours de la période couverte par l'indemnité.

Règlements suivants

- Les versements suivants se feront à chaque début de trimestre civil sous réserve de l'envoi du décompte actualisé de la dette locative avant le 5 du mois.

- La date de référence sera le premier terme impayé.

- Le dépôt de garantie sera déduit du dernier règlement, sauf à prouver que ce dernier a servi à couvrir des détériorations immobilières dues par le locataire et indemnisées par le présent contrat.

Lors du dernier règlement, il conviendra d'adresser une quittance subrogative reprenant l'ensemble des règlements effectués dans le dossier sinistre.

Par ailleurs, sera déduit du dernier règlement, le montant de la caution définie au bail et réglé par le locataire, si celui-ci n'a pas été utilisé.

Dans le cas où le locataire viendrait à verser entre les mains du Preneur d'Assurance ou de l'assuré toute somme déjà payée par la Compagnie dans le cadre de l'indemnité contractuelle, celles-ci seraient restituées à l'Assureur ou à son délégataire dès leur encaissement et au plus tard dans les 15 jours suivants le jour où il en a eu connaissance.

Si la partie adverse est condamnée aux dépens de l'instance, le Preneur d'Assurance s'engage à en reverser le montant à l'Assureur à concurrence des sommes exposées par ce dernier au titre de la présente garantie.

TITRE 6 LA PRIME

Art. 16 Paiement des cotisations par le Preneur d'Assurance

Les cotisations sont payables par le Preneur d'Assurance mensuellement au plus tard le 25 de chaque mois ou trimestriellement au plus tard le 25 du dernier mois du trimestre, soit au siège de l'Assureur, soit au domicile de son délégataire. La périodicité de règlement des cotisations est fixée dès la souscription aux conditions particulières du contrat. Le règlement de la prime calculée par le Preneur d'Assurance, selon les taux fixés aux conditions particulières est joint à chaque transmission de bordereaux.

La prime est due pour une année entière, à la souscription puis à chaque renouvellement d'un contrat ou d'une adhésion, mais son paiement pourra être fractionné tel que défini aux Conditions particulières. Ce fractionnement ne constitue qu'une facilité de paiement que peut accorder l'assureur.

Lorsque la prime annuelle est payable par fractionnement, la survenance de l'une des deux éventualités suivantes : non-paiement à son échéance d'une fraction de prime, ou sinistre, entraîne automatiquement l'exigibilité de toutes les fractions de prime non échues.

Chargé du prélèvement des cotisations auprès des assurés bénéficiaires, le Preneur d'Assurance se doit d'appliquer en lieu et place de l'Assureur et/ou de son délégataire, les dispositions nécessaires pour récupérer le montant de la prime.

La prime toutes taxes et frais de gestion compris, est calculée au taux minimum prévu des loyers, charges et taxes y afférents.

Le calcul de la cotisation est fixé aux conditions particulières suivant un pourcentage appliqué au montant des loyers, charges et taxes quittancés même si ces derniers ne sont pas réglés par le locataire.

Le volume de lots placés en assurance sur le contrat constitue un élément déterminant pour la fixation du taux de cotisation appliqué. Le taux de cotisation du contrat a été fixé en pourcentage des loyers charges et taxes y afférents sous condition que soit

constaté un volume minimum de lots assurés mentionnés aux conditions particulières sur le bordereau d'assurance du mois « M » de l'année « N ». A défaut il est expressément convenu que le taux appliqué au contrat sera majoré pour être fixé à un pourcentage des loyers à définir (taux de l'exercice en cours augmenté du taux de majoration prévu aux conditions particulières) plus charges et taxes y afférents dès le mois « M+1 » de l'année « N » avec le cas échéant possibilité d'appliquer un effet rétroactif depuis la prise d'effet du contrat.

Il est rappelé que les garanties définies ci avant sont acquises au bénéficiaire à condition que la prime correspondante ait été payée.

A défaut d'envoi du bordereau de cotisations et du règlement correspondant dans le délai imparti, l'Assureur ou son délégataire peut mettre en demeure le Preneur d'Assurance, par lettre recommandée, de satisfaire à cette obligation sous 10 jours. Si passé ce délai, le Preneur d'Assurance n'a toujours pas déclaré les biens à garantir ni procédé au règlement de la cotisation correspondante, l'Assureur ou son délégataire procédera à la mise en recouvrement d'une quittance provisoire, correspondant au montant de la dernière cotisation réglée.

Si le Preneur d'Assurance ne règle que la quittance provisoire sans envoyer la liste des biens à garantir, seuls ceux précédemment déclarés seront garantis.

Si le Preneur d'Assurance règle la quittance provisoire puis transmet la liste des biens à garantir, il sera procédé à la régularisation de la cotisation due par le Preneur d'Assurance.

Si le Preneur d'Assurance règle la quittance provisoire puis transmet la liste des biens à garantir ainsi que le règlement correspondant, il sera procédé à la régularisation de la cotisation due par le Preneur d'Assurance par ristourne de la quittance provisoire.

A défaut de paiement de la quittance provisoire, les dispositions de la loi sur le paiement des primes d'assurances sont applicables.

Art. 17 Modification des primes

La prime est révisable annuellement d'un commun accord entre les parties 90 jours (quatre-vingt-dix jours) au moins avant l'échéance anniversaire de la police.

Toutefois, si :

- Le ratio S/P est supérieur à 60% les taux prévus dans les Conditions Particulières pourront subir une augmentation de 25% par an minimum de la cotisation ,
- Si le ratio S/P est supérieur à 80% la majoration des taux sera portée à 40% minimum de la cotisation.

Toute modification ou création de taxe sera répercutée dès son entrée en vigueur.

Art. 18 Constitution du bordereau déclaratif

Le Preneur d'Assurance devra adresser, à la compagnie, par l'intermédiaire du gestionnaire délégué chaque mois / trimestre, un bordereau récapitulatif reprenant pour chaque bien donnés en location :

- le nom du propriétaire – Assuré,
- le nom du locataire,
- l'adresse exacte du lot bénéficiant de l'assurance,
- le montant de quittance (loyer, charges, taxes ...)
- le calcul de la prime due pour le lot ainsi que le cumul du mois / trimestre,
- les mouvements de locataires (entrée, sortie, lots libres).
- une ligne récapitulative pour le quittance total et la prime totale

Art. 19 Clause de désalimentation

En cas de désalimentation, de transfert de lots ou transfert des garanties à l'initiative du Preneur d'Assurance sans respect du formalisme de résiliation (Titre 3 paragraphe C), le Preneur d'Assurance devra à IBS EUROPE SA , à première demande, une indemnité équivalente à une année de cotisation de l'ensemble des garanties basée sur le montant figurant au dernier bordereau de cotisation reçu, correspondant à l'intégralité des lots.

TITRE 7 DURÉE DU CONTRAT, VIE ET RÉSILIATION DU CONTRAT

IBS Europe SA - 68 Route de Luxembourg - L4972 Dippach - GD de Luxembourg

SA au capital de 1 690 000 € - RCSL : B108.838 – 2005CM014

Société de courtage d'assurances luxembourgeoise sous contrôle du Commissariat aux assurances, autorisée à exercer en France et en Belgique en libre prestation de services.

Art. 20 Durée :

Le contrat est conclu pour une durée de 12 mois à compter de la souscription, et se renouvelle d'année en année par tacite reconduction à la date anniversaire, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de 2 mois.

Art. 21 Résiliation :

Le contrat peut être résilié par l'une ou l'autre des parties par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception chaque année à la date d'échéance principale (date anniversaire du contrat) moyennant un préavis de deux mois.

Il peut être résilié :

Par l'Assureur :

- En cas d'aggravation du risque en cours de contrat ;
- En cas d'omission ou de déclaration inexacte de la part du Preneur d'Assurance;
- Après sinistre. Dans ce cas, le Preneur d'Assurance a la possibilité de résilier les autres contrats souscrits auprès de l'Assureur dans un délai de un mois à compter de la notification de la résiliation par l'Assureur.
- à l'échéance du contrat

Par le Preneur d'Assurance :

- En cas de diminution du risque ;
- à l'échéance du contrat.

De plein droit

- En cas de retrait d'agrément de l'Assureur.
- dès dénonciation du mandat de gestion. En cas de résiliation du mandat de gestion par le bénéficiaire ou le Preneur d'Assurance, la garantie de la compagnie et l'indemnisation cesseront au jour de la date d'effet de la résiliation du mandat.

Art. 22 Territorialité :

La garantie s'exerce au Luxembourg et en Belgique

TITRE 8 DISPOSITIONS DIVERSES

Il est précisé et convenu que :

La compagnie sera subrogée dans les droits du propriétaire indemnisé et de son mandataire pour toutes actions relatives au recouvrement des sommes ayant fait l'objet de l'indemnisation.

Toutes les actions dérivant du présent contrat sont prescrites par trois ans à compter de l'événement qui y donne naissance. Cette disposition trouve son application dès lors que le sinistre, quelle que soit la date de survenance, a été régulièrement déclaré, et enregistré par les services de la compagnie ou du courtier.

Art. 23 Droits d'accès aux informations

Le preneur d'assurance du contrat peut demander à la Compagnie MSI – ACASTA , communication et rectification de toute information personnelle communiquée le concernant qui figurerait sur tout fichier à usage de la compagnie, de ses mandataires, des réassureurs, partenaires et des organismes professionnels de l'assureur, conformément à la Loi informatique et libertés

Art. 24 Réclamation(s)/Médiation/ Autorité de contrôle :

En cas de besoin, si votre réclamation persiste, vous pouvez écrire ou envoyer un mail à IBS EUROPE SA - Service Client
Qui étudiera votre dossier et vous répondra directement.

Adresse postale : 68 route de Luxembourg L4972 Dippach (Luxembourg)



Adresse mail : affaires@ibseurope.com .

Si notre réponse ne vous satisfait pas, vous pouvez adresser votre réclamation à MSI Assurances, 25 rue de Liège 75008 PARIS intervenant en France pour compte de la Société d'assurances ACASTA;

En cas de persistance du désaccord, vous pouvez vous adresser:

- Au Luxembourg , à l'autorité luxembourgeoise de surveillance prudentielle du secteur de l'assurance Commissariat aux Assurances, situé 7, boulevard Royal à L-2449 Luxembourg tel +352 226911 email commassu@commassu.lu,
- En Belgique, à l'ombudsman des assurances – Square de Meeus 35 à 1000 Bruxelles Tel +32 2 5475871 email : info@ombudsman.as

Ou demander l'avis du Médiateur de la Fédération française des sociétés d'assurance et ceci sans préjudice de la possibilité d'intenter une action en justice