

Garantie des Loyers, Charges et Taxes Impayés

Article 1 . Nature de la garantie

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait du non-paiement, par le locataire, des loyers, charges et taxes prévus au bail et correspondant à la location des biens immobiliers qu'il gère directement ou dont il a confié la gestion à une structure d'administration de biens.

Seuls les locaux commerciaux, professionnels, industriels, emplacements de parking, garages dont la destination a été au préalable acceptée par l'Assureur, sont garantis.

Les pertes pécuniaires se composent :

des loyers, charges, taxes (y compris taxes foncières), indemnités d'occupation dus par le locataire.

Et, par extension:

- de l'ensemble des frais qu'impliquent les actions en résiliation, expulsion et recouvrement, y compris les frais de déménagement et les frais de garde-meubles du locataire expulsé.
- du préavis non respecté par le locataire.

Article 2. Durée du contrat

Le contrat est conclu pour une durée ferme mentionnée sur les Conditions Particulières.

Article 3. Durée de la garantie. Plafond de garantie

L'Assureur s'engage à rembourser à l'Assuré soit directement, soit par l'intermédiaire de la structure d'administration de biens qu'il a mandatée la totalité des pertes pécuniaires définies à l'article 1 " Nature de la garantie", et ce, pendant une durée de mois de quit-tancement, mentionnée aux Conditions Particulières, à compter du premier terme impayé.

En aucun cas, l'indemnité de l'Assureur ne pourra excéder, par sinistre et par locataire, la somme prévue aux Conditions Particulières.

Article 4 . Fin de garantie

Les indemnités cesseront :

- au terme de la garantie, c'est-à-dire du nombre de mois de quit-tancement, mentionné aux Conditions Particulières, à compter du premier terme impayé,
- quand les lieux sont rendus vacants suite au déménagement furtif du locataire sans respecter les délais légaux, 3 mois maximum après constat du départ furtif du locataire, ou à la fin du préavis respecté du locataire sortant,
- dès relocation du lot si cette dernière est antérieure à la fin du préavis,
- dès le constat par l'huissier de reprise des lieux si le locataire a été expulsé,
- à compter du jour où le Preneur a été remboursé intégralement de sa dette en principal et frais.

Article 5 . Obligations en cas de sinistre

Les loyers, charges et taxes doivent être payés par le locataire, dans les délais et formes prévus au bail, par avance, mensuellement ou trimestriellement.

A défaut de paiement par le locataire :

- **dans les 20 jours suivant le premier terme impayé :**
le Preneur adresse, à ses frais, au locataire et aux éventuelles cautions, une lettre simple et une lettre recommandée avec accusé de réception, le mettant en demeure de régler sous huitaine; ces lettres rappellent, au locataire, la clause résolutoire.
- **dans les 40 jours suivant le premier terme impayé :**
si le locataire n'a pas ou a, mais seulement en partie, soldé sa dette, le Preneur transmet immédiatement à l'Assureur le dossier sinistre complet.

Il est précisé que toute déclaration au delà de quarante jours aura pour effet le report proportionnel de sa prise en charge. La période d'indemnisation sera reportée du même nombre de jours que le nombre de jours de retard, qui interviendront en franchise sur la durée de la garantie telle que définie à l'article 3.

Dans le cas d'une procédure collective, le dossier devra être transmis sous huitaine à l'Assureur et le Preneur devra, par lettre recommandée, avec accusé de réception, dans les délais légaux, soit 2 mois à compter de la publication du jugement d'ouverture de la procédure collective à l'encontre du locataire, produire sa créance entre les mains du liquidateur ou de l'administrateur judiciaire avec tous les justificatifs utiles.

Une copie de cette déclaration, avec les justificatifs produits et la photocopie de l'accusé de réception, devra être transmis dans les meilleurs délais et au plus tard dans les 10 jours à l'Assureur.

Il est précisé que faute d'avoir régulièrement déclaré sa créance, comme il est mentionné ci-dessus, le Preneur sera déchu de toute garantie.

Article 6 . Contenu du dossier sinistre

Le dossier sinistre devra comporter :

- la copie du bail comportant une clause résolutoire de plein droit.
- l'historique complet de la dette.
- le relevé de compte des 12 derniers mois du locataire.
- un acte de subrogation ou un mandat d'action en justice.
- la copie des courriers de relance et mises en demeure ainsi que les correspondances échangées avec le locataire.
- le dossier des éventuelles cautions solidaires.
- le dossier d'agrément du locataire.
- l'ensemble des renseignements actualisés concernant le locataire dont le Preneur a connaissance (*comptes bancaires professionnels ou privés, adresses et numéros de téléphone professionnels et privés des dirigeants ...etc*).
- tous les documents ou informations utiles à l'instruction du sinistre ou pouvant permettre une solution rapide et efficace.
- les justificatifs de récupération ou non de la TVA.

Faute par le Preneur d'adresser une déclaration de sinistre complète à l'Assureur, ce dernier pourra lui opposer une déchéance de garantie.

Article 7 . Obligations du Preneur en cours de sinistre

Le Preneur s'engage à aviser l'Assureur du non-paiement des termes suivants le premier terme impayé, par production, tous les trois mois, d'un décompte détaillé de la dette comprenant les versements éventuels des différents intervenants (*locataire, caution, huissier, avocat, ...*) fait entre ses mains ou celles de l'Assuré si celui-ci n'est pas le Preneur.

Ce décompte servira de base au paiement des indemnités, **les versements de l'Assureur ne devront pas y figurer.**

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

Sera considéré comme un seul et même sinistre, tout sinistre dont le premier terme impayé reste inchangé, sachant que le premier terme impayé est selon modalités mentionnées dans le bail, le premier mois ou le premier trimestre de loyers, charges et taxes qui n'est pas intégralement réglé par le locataire avant la fin de l'échéance en cours, et cela même si le locataire a fait des versements.

Il est précisé que les acomptes versés par le locataire effacent toujours la dette la plus ancienne.

Sera considéré comme un nouveau sinistre, tout sinistre intervenant après le paiement intégral de la dette par le locataire ou la caution, en principal et frais lui incombant, y compris loyer en cours.

Article 8 . Sanctions du non-respect de ses obligations par le Preneur

Si une convention ou une transaction intervient entre le Preneur et le locataire défaillant, sans l'accord préalable de l'Assureur, celle-ci sera inopposable à l'Assureur.

Article 9 . Extension de garantie. Vacance Locative

Cette extension s'applique selon les conditions suivantes :

9.1 Nature de la garantie

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait de l'absence de perception de loyers par le Preneur, résultant de la non-relocation des lots assurés suite au non paiement des loyers, charges et taxes, ayant entraîné expulsion du locataire, ou au départ négocié ou non de celui-ci avec le Preneur en dehors des délais légaux.

La garantie prend effet à compter de la date de remise des clefs au Preneur, en cas d'expulsion, et à la date de départ du locataire.

9.2 Montant de la garantie

L'indemnité due par l'Assureur est limitée à un montant équivalent à 3 mois de loyers, pris dans le nombre de mois de quittance-garantis à l'Article 3 "Durée de la Garantie".

Cette indemnité ne pourra pas excéder 100% du montant du loyer, du précédent locataire (*les charges et taxes étant exclues*).

9.3 Obligations du Preneur.

Le Preneur s'engage à mettre en œuvre tous les moyens professionnels dont il dispose pour la recherche d'un nouveau locataire. L'Assureur peut exiger les preuves des moyens mis en œuvre.

Le Preneur doit informer l'Assureur dès l'expulsion ou dès le départ furtif ou non du locataire, la preuve du départ furtif ou non du locataire incombant au Preneur.

Article 10 . Exclusions

Outre les exclusions générales prévues au chapitre V des Conditions Générales, le contrat ne garantit pas :

- 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 du contrat.
- le non paiement des loyers lorsque celui-ci est la conséquence d'une grève généralisée par décision d'une organisation inter-professionnelle représentative et reconnue.
- les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non-versement ou de la non-restitution des fonds, espèces ou valeurs reçues par la structure d'administration de biens mandatée, ses collaborateurs ou préposés.
- le non-paiement des loyers légitimé par une suspension collective des loyers provenant d'une autorité administrative, qu'il s'agisse d'une dispense ou d'un report total ou partiel, temporaire ou définitif.
- l'indisponibilité du bien, dans le cas où ce bien a fait l'objet d'une mesure administrative ou judiciaire de sauvegarde de justice.
- les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non-respect par le Propriétaire ou son mandataire des obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire.

- les lots pour lesquels le Preneur Administrateur de biens ne serait pas titulaire d'un mandat de gestion en cours de validité.
- les dégradations et destructions causées par le locataire aux biens loués.

Relatives à l'extension Vacance Locative :

- les lots n'ayant pas été loués consécutivement au moins douze mois au moment de la prise d'effet des garanties.
- les locaux vacants à la date de signature du contrat.
- le non-renouvellement du bail du fait du locataire ou du Preneur.

De plus, le contrat ne s'applique pas :

- aux bâtiments déclarés insalubres ou en état de péril.
- aux locations temporaires.
- aux locaux pour lesquels le locataire serait directement ou indirectement un ascendant, un descendant, un collatéral, ou le conjoint ou concubin du Propriétaire ou des dirigeants de la structure d'administration de biens.
- aux locataires appartenant à la structure propriétaire (*SCI ou autres*).
- en cas de cession de bail si le locataire n'a pas été agréé par l'Assureur.

Article 11 . Paiement des indemnités

L'Assureur s'engage à indemniser le Preneur comme suit:

- Premier règlement:
à compter du 1er mois suivant les trois premiers mois impayés mais prenant en compte les impayés dès la première échéance.
Ce règlement interviendra déduction faite des acomptes que le locataire pourrait verser au Preneur ou à l'Assuré.
- Règlements suivants:
Trimestriellement à terme échu, jusqu'à expiration et/ou épuisement de la garantie, après réception du décompte détaillé des sommes dues et versées par le locataire; dans le cas de dépôt de garantie, celui-ci sera déduit.

Dans le cas de dépôt de garantie, celui-ci sera déduit de la dernière quittance, sauf à prouver que ce dernier a servi à couvrir des frais d'entretien ou des détériorations dues par le locataire; en ce cas, le Preneur devra transmettre à l'Assureur, l'état des lieux constaté par huissier et justificatifs de remise en état.

Dans le cas où le locataire viendrait à verser au Preneur toute somme déjà payée par l'Assureur, dans le cadre de l'indemnité contractuelle, celle-ci serait immédiatement restituée à l'Assureur.

Les règlements s'effectueront contre quittance subrogative comme prévu au chapitre IX des Conditions Générales.