

Garantie des Loyers, Charges et Taxes Impayés

Les présentes Conventions Spéciales NPLCS.010, doivent pour prendre effet être mentionnées sur les Conditions Particulières. Elles prévalent contre les Conditions Générales CANPLC.07 dès lors qu'elles sont contraires à ces dernières.

Article 1 . Modification des Conditions Générales CANPLC.07

Au titre des présentes Conventions Spéciales les définitions de l'article 1 des Conditions Générales sont modifiées comme suit:

Preneur

Le Preneur est la personne morale qui a négocié le contrat groupe avec l'Assureur et souscrit celui-ci pour le compte des Propriétaires adhérents.

De ce fait, toutes les obligations du Preneur mentionnées dans les Conditions Générales CANPLC.07 sont reportées sur le Propriétaire adhérent qui est l'Assuré.

Locataire

Société de gestion, ayant été préalablement agréée par l'Assureur, figurant aux Conditions Particulières et ayant régularisé un bail commercial avec le Propriétaire assuré.

Assuré

Tout propriétaire de bien(s) immobilier(s) donné(s) à bail ayant adhéré au contrat groupe.

Pertes Pécuniaires

Les pertes pécuniaires se composent des loyers bruts à l'exclusion des charges et taxes.

Ainsi à chaque fois qu'au titre des Conditions Générales CANPLC.07 il sera fait mention de loyer, il s'agira de loyers bruts à l'exclusion des charges et taxes.

Dans le cas contraire sera spécifié, aux Conditions Particulières du contrat, le montant des loyers bruts plus charges et taxes.

Article 2 . 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, prévus au bail et correspondant à la location des biens immobiliers confiés à la Société de gestion.

Seuls les maisons de retraite, résidences de tourisme, résidences de services et toutes autres résidences ainsi que leurs annexes commerciales dont la destination a été préalablement acceptée par l'Assureur sont garanties.

Article 3. Durée du contrat

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

Article 4. Durée de la garantie. Plafond de garantie

L'Assureur s'engage à rembourser à l'Assuré la totalité des pertes pécuniaires définies à l'article 2 " *Nature de la garantie*", et ce pendant une durée de mois de quittance, mentionnée aux Conditions Particulières, à compter du premier terme impayé.

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

Article 5. Date d'effet des garanties

Les garanties prennent effet à la date mentionnée sur les Conditions Particulières *sous réserve que la prime ait bien été réglée à l'Assureur et que le premier trimestre de loyers ait été réglé dans son intégralité par le locataire au Propriétaire conformément au bail commercial.*

Article 6 . Fin de garantie

Les indemnités cesseront :

- au terme de la garantie, c'est-à-dire du nombre de mois de quittance, mentionné aux Conditions Particulières, à compter du premier terme impayé,
 - quand les lieux sont rendus vacants suite à une résiliation amiable ou judiciaire du bail commercial.
- La date retenue pour la cessation des indemnités est celle du constat d'huissier.

- dès le constat par l'huissier de reprise des lieux en cas d'expulsion ou de départ furtif du locataire,
- à compter du jour où l'Assuré a été remboursé intégralement de sa dette en principal et frais.

Article 7 . Obligations en cas de sinistre

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

A défaut de paiement par le locataire :

- dans les 20 jours suivant le premier terme impayé :

l'Assuré 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, l'Assuré 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 4.

Dans le cas d'une procédure collective, le dossier devra être transmis sous huitaine à l'Assureur et l'Assuré 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, l'Assuré sera déchu de toute garantie.

Article 8 . 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.
- tous les documents ou informations utiles à l'instruction du sinistre ou pouvant permettre une solution rapide et efficace.

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

Article 9 . Obligations de l'Assuré en cours de sinistre

L'Assuré 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 du locataire fait entre ses mains.

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

L'Assuré 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 10 . Sanctions du non-respect de ses obligations par l'Assuré

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

Article 11 . 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 interprofessionnelle 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 dégradations et destructions causées par le locataire aux biens loués.
- la non perception des loyers dus:
 - à un trouble de jouissance provoqué par une faute de l'Assuré propriétaire,

- à l'obligation par l'Assuré propriétaire, en raison de sommes encore dues au vendeur de biens immobiliers, au titre du paiement stipulé à terme de ces sommes et non réglées à leurs échéances, de céder ou transporter, avec toutes garanties, une somme égale au montant dû à recevoir du locataire.
- aux contentieux relatifs à la livraison du programme immobilier (délais non respectés, non conformité des prestations,...) pouvant survenir entre le promoteur constructeur et la Société de gestion ayant la qualité de locataire au titre des baux commerciaux régularisés avec les Propriétaires adhérents.

De plus, le contrat ne s'applique pas :

- aux bâtiments déclarés insalubres ou en état de péril.
- aux locaux pour lesquels le locataire serait directement ou indirectement un descendant, un descendant, un collatéral, ou le conjoint ou concubin du Propriétaire ou des dirigeants de la Société de gestion.
- aux locaux appartenant à la structure propriétaire (SCI ou autres).

Article 12 . Paiement des indemnités

L'Assureur s'engage à indemniser l'Assuré comme suit:

- Premier règlement:
 - à compter du 1er mois suivant les deux premiers trimestres 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 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.

Les chapitres et articles des Conditions Générales CANPLC.07 non modifiés ou remplacés au titre des présentes Conventions Spéciales demeurent inchangés et de ce fait parfaitement contractuellement applicables.