

## NOTICE DESCRIPTIVE DU CONTRAT

Entreprise régie par le Code des assurances, SA à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 32 388 700 €. RCS Nîmes B 580 201 127.  
Siège social : 4 rue Scatisse 30934 NIMES Cedex 9.

### DEFINITIONS

**Assureur** : SADA Assurances, S.A à Directoire et Conseil de Surveillance au Capital de 32 388 700 € dont le siège social est situé au 4 rue Scatisse 30934 Nîmes cedex 9, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nîmes sous le numéro 580 201 127.

**Assuré** : Le propriétaire des lots immobiliers dont le souscripteur assume la gestion et ayant exprimé par écrit auprès de ce dernier, sa volonté de bénéficier des garanties conférées par le présent contrat.

**Bordereau de mise à jour** : Liste périodique des lots assurés pour la période de référence et indiquant l'identité complète du propriétaire et celle du locataire, l'adresse précise du ou des lots garantis, ainsi que le montant du loyer et accessoires, et celui de la prime.

**Code** : Code des Assurances.

**Courtier** : AFIGEST Assurances, 30 Rue Raphaël, 13008 MARSEILLE. RCS Marseille 399938448, N° ORIAS 07029434, Code Sada Assurances 12047.

**Franchise** : Part des dommages ou de réclamation restant à la charge de l'assuré.

**Locataire** : La ou les personnes physiques titulaires du bail conforme à la législation en vigueur.

**Locataire défaillant** : Le locataire qui n'a pas payé les sommes dues par lui au propriétaire ou à son mandataire, dans les délais prévus suivant la relance.

**Lot garanti** : Lot figurant dans les bordereaux depuis la mise en garantie sans interruption.

**Lots immobiliers garantis** : Appartements individuels, maisons individuelles, emplacements de parkings, garages annexes et tous locaux à usage d'habitation.

**Loyer** : Prix de la location des locaux. Sont également comprises les indemnités d'occupation en cas de résiliation anticipée du bail.

**Solvabilité du locataire** : Les revenus du locataire doivent être suffisants et adaptés au montant du loyer charges et taxes qu'il doit acquitter.

**Souscripteur** : MorningCroissant 12 rue de Vivienne, Lot 3, 75002 PARIS.

### GÉNÉRALITÉ

#### CHAPITRE A - OBJET DU CONTRAT, TERRITORIALITE, EXCLUSIONS GENERALES

##### A.1 - OBJET DU CONTRAT

L'objet du contrat est de garantir l'assuré contre les risques juridiques et financiers et les conséquences qui s'y rattachent dans le cadre d'une location des lots immobiliers garantis dont la gestion a été confiée au souscripteur, en cas de défaillance du locataire.

Les garanties ne s'appliquent qu'aux lots bénéficiant d'un bail conforme à la législation en vigueur à sa date d'établissement. Si de nouvelles dispositions législatives, en cours de bail, imposaient la modification du contrat de location, les garanties ne seraient maintenues que si le contrat de la location était rendu conforme à la loi.

##### A.2 - TERRITORIALITÉ

Les garanties du présent contrat ne s'exercent qu'en France Métropolitaine et dans le DOM de la Réunion, à l'**exclusion de la Corse et des autres DOM et COM**, qu'il s'agisse de la situation géographique des lots ou des actions en demande et en défense, consécutives à un litige avec le locataire.

##### A.3 - EXCLUSIONS COMMUNES À TOUS LES RISQUES

Indépendamment des exclusions particulières à la garantie du contrat, le contrat ne garantit jamais :

- Les dommages causés ou provoqués par la faute intentionnelle ou dolosive de toute personne assurée ou avec sa complicité (si le contrat a été souscrit par une personne morale, sont exclus les dommages intentionnellement causés ou provoqués par les mandataires sociaux ou le personnel de direction de la personne morale assurée) ;
- Les dommages causés par les événements suivants :
  - Guerre étrangère ;
  - Guerre civile, révolution, mutinerie militaire ;
  - Eruption de volcan, tremblement de terre, inondation, raz de marée, effondrement, glissement et affaissement de terrain, avalanche ou autre cataclysme ;
  - Les dommages causés en temps de guerre par des engins de guerre ou après la date légale des hostilités par les engins de guerre dont la détention est interdite et dont l'assuré ou les propriétaires dont il est civilement responsable seraient sciemment possesseurs ou détenteurs, ainsi que ceux qui seraient causés par la manipulation volontaire d'engins de guerre par les personnes assurées ;

- Les dommages d'origine nucléaire ou causés par toute source de rayonnements ionisants ;
- Les dommages occasionnés par saisie, réquisition, embargo, confiscation, capture, destruction ordonnée par tout gouvernement ou autorité publique ;
- Les dommages résultant de la détention ou de l'utilisation d'armes à feu ou d'explosifs ;
- Les amendes et les frais qui se rapportent aux dommages ou à leurs conséquences ;
- La conséquence d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât des eaux, d'un vol ou de tout dommage portant atteinte à la solidité de l'immeuble ;
- Les conséquences de dommages résultant d'actions concertées ou non, de terrorisme, d'attentat, de sabotage ou de vandalisme.

#### CHAPITRE B – COMPOSITION, CALCUL, REMBOURSEMENT

##### B.1 COMPOSITION DU DOSSIER DU (DES) LOCATAIRE(S)

Dans tous les cas :

- Fiche de renseignements
- Copie du passeport ou carte d'identité
- Domiciliation bancaire ou postale
- Dernier avis d'imposition sur le revenu

**CDI (contrat à durée indéterminée), CDD (contrat à durée déterminée) :**

- Contrat de travail OU à défaut, attestation d'emploi datant de moins d'un mois, précisant la nature du contrat de travail ainsi que sa date d'effet, et le montant du revenu net imposable mensuel (ou annuel)
- Derniers bulletins de salaire si disponible (maximum 3)

**Gérant salarié (ou autre dirigeant d'entreprise) :**

- Derniers bulletins de salaire si disponible (maximum 3) ou attestation de l'expert-comptable stipulant les revenus mensuels ou annuels nets imposables,
- Extrait Kbis du Registre du Commerce datant de moins de 3 mois,
- Dernier bilan certifié par un expert-comptable.

**Intérimaires :**

- Contrats de travail en cours ou à venir,
- Contrats de missions sur les 6 derniers mois ou attestation récapitulative des missions destinée à Pôle emploi,

#### **Intermittents :**

- Attestation pôle emploi
- Contrat de travail OU à défaut, attestation d'emploi datant de moins d'un mois, précisant la nature du contrat de travail ainsi que sa date d'effet, et le montant du revenu net imposable mensuel (ou annuel) OU échéancier des indemnités.

#### **Indépendants, Profession Libérale ou Microentreprise (autoentrepreneur) :**

- Extrait K-bis du Registre du Commerce datant de moins de 3 mois pour une entreprise commerciale OU extrait d'un original du registre des métiers de moins de trois mois pour un artisan OU copie du certificat d'identification de l'INSEE, comportant les numéros d'identification, pour un travailleur indépendant,
- Carte professionnelle en cours de validité,
- Dernier bilan certifié par un expert-comptable

#### **Retraité :**

- Justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions et allocations perçues lors des trois derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits, établis par l'organisme payeur.

#### **Étudiant :**

- Justificatif de scolarité de scolarité ou de stage
- Acte de cautionnement

#### **Entreprise :**

- Extrait K-bis du Registre du Commerce datant de moins de 3 mois pour une entreprise commerciale OU extrait d'un original du registre des métiers de moins de trois mois pour un artisan,
- 2 Derniers bilans certifié par un expert-comptable
- Pièce d'identité du locataire (personne physique bénéficiaire de la location)

#### **Autre :**

- Justificatif de revenus par tous moyens

#### **Location avec caution :**

Pour les garants se reporter à la liste des pièces ci-dessus en fonction du statut, le dossier de chaque caution devra réunir les mêmes pièces que celles du dossier du locataire.

Le dossier devra aussi comporter un engagement de caution écrit de façon manuscrite et signé de la main de chaque caution, dans le respect de la législation en vigueur. Un acte d'engagement est obligatoire par caution, même si elles sont mariées sous le régime de la communauté.

#### **B.2 CALCUL DE LA SOLVABILITÉ**

Niveau d'endettement des candidats locataires : ce niveau d'endettement est fixé en fonction d'un restant à vivre calculé de la manière suivante :

##### **Total des revenus déduction faite des charges**

Les revenus pris en compte à condition d'être justifiés, sont les retraites, les pensions, les salaires, les revenus fonciers ainsi que les revenus mobiliers. Les charges prises en compte sont égales au montant du loyer mensuel du bail à prendre.

Pour que le locataire ou les colocataires soient agréés, ce restant à vivre doit être :

- Pour une personne seule au minimum de 500€/mois et un revenu minimum de 1 200 €/mois
- Pour une colocation au minimum de 700€/mois et un revenu minimum de 1 500 €/mois

#### **B.3 SIGNATURE DU BAIL**

Le bail devra être conforme à celui validé par la compagnie.

#### **B.4 REMBOURSEMENT DE COTISATION**

**Les déclarations des lots garantis et le calcul des cotisations y afférentes demeurent sous la responsabilité du souscripteur.**

**Dans tous les cas, aucun remboursement ou compensation de cotisation ne pourra être réclamé à l'assureur.**

## **GARANTIE**

### **CHAPITRE 1 – PROTECTION JURIDIQUE PROPRIETAIRE BAILLEUR**

#### **1.1 OBJET DE LA GARANTIE**

L'assureur s'engage à entreprendre à ses frais soit à l'amiable, soit judiciairement, toutes les diligences, actions et recours que l'assuré serait en droit d'exercer contre son ou ses locataire(s) ou toute personne dont ce ou ces dernier(s) est (sont) responsable(s).

L'assureur s'engage aussi à pourvoir à la défense de l'assuré devant toute juridiction civile, pour toute contestation du locataire ayant son origine dans l'exécution du contrat de location du lot assuré.

Seront pris en charge par l'assureur et avec son accord

- les frais d'huissier ;
- les frais et honoraires des experts désignés par le tribunal ;
- les frais et honoraires d'avocat dans les limites prévues au chapitre 1.2 ci-après.

Ces actions ne devront pas être atteintes par la prescription et doivent être déclarées à l'assureur avant l'engagement d'une procédure judiciaire.

#### **1.2 MONTANT DE LA GARANTIE**

La garantie de l'assureur ne pourra pas excéder par sinistre le montant mentionné aux Dispositions Particulières étant précisé qu'à l'intérieur de ce montant la prise en charge des honoraires d'avocat et avoué sera limitée à 2 000 euros.

Les honoraires d'un seul avocat sont pris en charge par procédure. L'assureur s'engage à régler directement l'avocat à concurrence du plafond contractuel.

Si l'assuré a lui-même fait l'avance des honoraires, le remboursement incombant à l'assureur interviendra après réception de la décision de justice définitive

#### **1.3 SEUIL D'INTERVENTION**

L'assureur n'interviendra pas pour tout litige où l'enjeu financier est inférieur au montant minimum mentionné aux Dispositions Particulières.

#### **1.4 LIBRE CHOIX DE L'AVOCAT OU DU REPRÉSENTANT**

Conformément aux dispositions de l'article L.127-3 du Code, lorsqu'il est fait appel dans les circonstances prévues au contrat, à un avocat ou une personne légalement qualifiée pour défendre, représenter ou servir les intérêts de l'assuré, ce dernier a la liberté de les choisir et peut choisir son conseil habituel ou le choisir parmi ceux inscrits au barreau du tribunal compétent. L'assureur peut, si l'assuré le souhaite, lui proposer un avocat partenaire, sur demande écrite de sa part.

Cette liberté de choix est également ouverte à l'assuré en cas de conflit d'intérêts entre lui et l'assureur.

L'assuré doit être assisté ou représenté par un avocat lorsque l'assureur ou l'assuré est informé de ce que la partie adverse est défendue ou représentée dans les mêmes conditions.

Le remboursement des frais et honoraires d'avocat et d'avoué se fera sur présentation de factures détaillées d'honoraires d'intervention et de frais d'actes et dans les limites prévues au chapitre 1.2 des Conventions Spéciales ci-dessus.

Le remboursement ne pourra se faire qu'après réception de la décision de justice définitive.

## 1.5 OBLIGATIONS EN CAS DE SINISTRE

Le souscripteur est tenu de prévenir l'assureur de tout litige susceptible d'entraîner la mise en jeu de la garantie, dans les **5 jours** où il en a connaissance.

**En cas d'urgence**, le souscripteur devra informer l'assureur sans délai afin que ce dernier détermine les mesures qu'il convient de mettre en œuvre.

Le souscripteur devra communiquer à l'assureur, sous quarante-huit heures, les lettres, convocations, actes, assignations reçus par lui-même ou par l'assuré dans le cadre de la procédure.

## 1.6 SANCTIONS DU NON-RESPECT DES OBLIGATIONS PAR LE SOUSCRIPTEUR

Pour pouvoir bénéficier de la garantie, l'assuré ne doit pas prendre l'initiative de confier le dossier à un avocat, ou saisir lui-même le tribunal sans avoir obtenu l'accord préalable de prise en charge de l'assureur ou antérieurement à la déclaration de sinistre.

**A défaut et en l'absence d'urgence avérée**, l'assureur sera contraint d'opposer à l'assuré la perte de ses droits à garantie lorsque l'assureur subira un préjudice du fait de cette initiative.

## 1.7 MISE EN JEU DE LA GARANTIE - MODALITÉS DE L'INTERVENTION

Principe de subsidiarité entre Aide Juridictionnelle et Protection juridique : L'assureur rappelle au souscripteur et à l'assuré que la prise en charge au titre de l'aide juridictionnelle ne peut être accordée si ces frais sont déjà couverts par un dispositif de Protection juridique.

Après avoir pris connaissance des fondements du litige et des pièces du dossier, l'assureur pourra donner à l'assuré son avis sur l'opportunité de transiger, d'engager une voie de recours ou une procédure judiciaire.

### Intervention amiable

L'assureur se rapproche de la partie adverse afin de rechercher une solution amiable de règlement au mieux des intérêts de l'assuré.

L'assureur informe régulièrement l'assuré et les propositions de transaction seront soumises à son approbation.

### Procédure judiciaire

L'assuré doit aviser l'assureur, au préalable, avant toute saisine sauf urgence ou lorsqu'aucune issue amiable n'est possible ou lorsque l'assuré fait l'objet d'une action judiciaire.

## 1.8 DÉSACCORD ENTRE L'ASSURÉ ET L'ASSUREUR

Conformément aux dispositions de l'article L.127-4 du Code, en cas de désaccord entre l'assuré et l'assureur au sujet des mesures à prendre pour régler un différend, cette difficulté pourra être soumise à l'appréciation d'une tierce personne, appelée le conciliateur, désignée d'un commun accord par les parties ou, à défaut, par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés.

Les frais exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à la charge de l'assureur.

Toutefois, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés, peut en décider autrement lorsque le souscripteur ou l'assuré a mis en œuvre cette faculté dans des conditions abusives.

Si le souscripteur ou l'assuré a engagé à ses frais une procédure contentieuse et obtient une solution plus favorable que celle qui lui avait été proposée par l'assureur ou le conciliateur mentionné ci-dessus, l'assureur l'indemniser des frais exposés pour l'exercice de cette action dans la limite du montant de la garantie et sur présentation de factures détaillées.

## 1.9 VERSEMENT DES INDEMNITÉS

L'assureur devra verser au souscripteur pour le compte de l'assuré et, au plus tard dans le délai d'un mois à compter de leur réception par lui-même, les indemnités obtenues à l'amiable ou judiciairement au profit de l'assuré à l'exception des dépens et des indemnités versées au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ou de l'article 475-1 du Code de Procédure Pénale, qui restent acquis à l'assureur à concurrence des frais de procédure pris en charge par ce dernier.

**Si le souscripteur ou l'assuré reçoit directement lesdites sommes, il s'engage à les reverser dans les plus brefs délais à l'assureur.**

## 1.10 EXCLUSIONS

Outre les exclusions générales prévues au chapitre A des Dispositions Générales, sont exclus du chapitre Protection Juridique Propriétaire Bailleur :

- les frais engagés et dommages subis par l'assuré consécutifs à des événements exclus par les chapitres loyers impayés;
- les litiges ayant fait l'objet d'un refus de prise en charge au titre d'une des autres garanties du présent contrat ;
- les frais relatifs à des événements ayant fait l'objet d'une déchéance de garantie en loyers impayés ;
- les litiges résultant d'une situation conflictuelle ou d'un fait générateur antérieur à la date de prise d'effet des garanties ;
- les litiges avec la copropriété et d'autres copropriétaires ;
- les litiges successoraux relatifs au lot ;
- les litiges avec l'administration fiscale ;
- les litiges avec des tiers étrangers au contrat de location ;
- les frais de garde meubles ;
- les amendes, condamnations, frais, dépens et dommages et intérêts mis à la charge de l'assuré par décision de justice ;
- les litiges résultant de faits générateurs dont l'assuré ou le souscripteur a connaissance à la date de prise d'effet du présent contrat ;
- les litiges dont la déclaration est faite lorsque le présent contrat n'a plus d'effet et notamment suite à résiliation ou suspension ;
- les litiges dont la déclaration est faite postérieurement à la résiliation du mandat de gestion initialement donné au souscripteur.

## CHAPITRE 2 – GARANTIE DES LOYERS IMPAYÉS

### 2.1 DÉFINITION DU SINISTRE

Le sinistre est constitué par le non-paiement total ou partiel d'un terme de loyer charges et taxes avant l'appel du loyer suivant.

### 2.2 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, charges et taxes prévues au bail de lots immobiliers dont la gestion est confiée au souscripteur dans les limites mentionnées aux Dispositions Particulières.

Les pertes pécuniaires se composent :

- des loyers
- de tous les frais de procédure engagés à l'exclusion des frais de déménagement et de garde meuble.

### 2.3 DURÉE DE LA GARANTIE

L'assureur s'engage à rembourser à l'assuré, par l'intermédiaire du souscripteur, les pertes pécuniaires successives telles que définies au chapitre 2.2 ci-dessus.

**La durée d'indemnisation est composée des défaillances successives, elle ne peut excéder la durée mentionnée aux Dispositions Particulières à compter du premier terme impayé, ce dernier correspondant à la première défaillance.**

### 2.4 PLAFOND DE LA GARANTIE

**En aucun cas l'indemnité de l'assureur ne pourra excéder par sinistre et par lot le montant mentionné aux Dispositions Particulières.**

### 2.5 FIN DE GARANTIE

Les indemnités cesseront :

- A l'expiration de la période d'indemnisation ;
- A l'arrivée du terme de la garantie ;
- A l'expiration de la période initiale prévu au bail ;
- A la résiliation du présent contrat ;
- Quand les lieux sont rendus vacants par le déménagement furtif du locataire ;
- Par la fin du préavis du locataire sortant qu'il soit respecté ou non ;
- Dès l'expulsion du locataire par l'huissier soit à la reprise des lieux soit à la date de la décision du juge de l'exécution ;
- A compter du jour où l'assuré ou le souscripteur a été remboursé intégralement de sa dette en principal et frais ;

- A la date de résiliation du mandat de gestion initialement donné au souscripteur ;
- En cas de suspension du paiement des loyers consécutive à des dispositions d'ordre général prises par une assemblée ou un organisme représentant les locataires ;
- En cas de non-respect par l'assuré de ses obligations légales ou contractuelles ;
- En cas de requalification du bail en résidence principale loi de 1989.

## 2.6 FRANCHISE

A l'occasion de chaque sinistre et quel qu'en soit le montant, l'assuré conservera à sa charge **une franchise égale au montant mentionné aux Dispositions Particulières exprimé en euros ou calculé sur la base du loyer.** Cette franchise sera déduite du premier règlement.

## 2.7 OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR EN CAS DE SINISTRE

Les loyers doivent être payés par le locataire dans les délais et formes prévus au bail.

### 2.7-1 : Avant la déclaration de sinistre

A défaut de paiement total ou partiel d'un terme, par le locataire, le souscripteur devra impérativement :

2.7-1-1 : Dans les **dix jours** du 1<sup>er</sup> terme impayé, adresser une sommation de payer par lettre recommandée ou huissier de justice au locataire et le cas échéant aux cautions.

2.7-1-2 : Dans les **vingt jours** du 1<sup>er</sup> terme impayé, lorsque la relance écrite est restée infructueuse, signifier à l'assureur l'impayé et lui transmettre immédiatement un dossier complet de sinistre.

**Le non-respect du délai précité entraînera une diminution de l'indemnité contractuelle égale au retard constaté.**

### 2.7-2 : Après la déclaration de sinistre

Le souscripteur devra adresser à l'assureur tous les mois suivant la 1<sup>ère</sup> déclaration un extrait du compte actualisé du locataire faisant apparaître tous les versements effectués à l'exception de ceux de l'assureur.

**Le souscripteur devra adresser à l'assureur l'état définitif de la dette locative dans les 30 jours du départ du locataire. Le non-respect du délai précité entraînera une diminution de l'indemnité contractuelle égale au retard constaté.**

Le souscripteur 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.

Tous les versements effectués pour le compte du locataire à l'**exception de ceux de l'assureur** s'imputent toujours sur la dette la plus ancienne.

Le souscripteur devra alors rembourser à l'assureur sous 15 jours le montant des indemnités déjà perçues, sous peine d'action en répétition de l'indu.

**L'assuré ou le souscripteur s'engage à ne pas transiger directement avec le locataire ou la caution sans l'accord écrit de l'assureur. A défaut l'assuré ou le souscripteur sera tenu au remboursement intégral de toutes les sommes versées ou engagées par l'assureur.**

### 2.7-3 : Le contenu de la déclaration de sinistre

Elle se compose de

- Le formulaire de déclaration de sinistre dûment complété ;
- Etat civil complet de l'assuré : nom prénom date lieu de naissance, nationalité, profession et adresse complète ;
- La copie intégrale du bail et le cas échéant l'acte de cautionnement
- L'extrait de compte détaillé du locataire ;
- Une copie du mandat de gérance avec identité complète du bailleur ;
- La copie des justificatifs de tentative de prélèvement, de la sommation de payer ainsi que les correspondances échangées avec le locataire ;
- Le dossier complet du locataire tel que prévu aux chapitres B.1 et suivants des Dispositions Générales et le cas échéant celui de la caution ;
- La sommation à la caution ;

**Faute pour le souscripteur d'envoyer une déclaration de sinistre complète à l'assureur, ce dernier opérera un report d'indemnité proportionnel au retard constaté entre la date de réception de la déclaration sinistre et la réception de ou des pièces rendant la déclaration complète.**

Toutes sommes perçues par le souscripteur ou l'assuré avant la signification de l'assignation s'imputeront par priorité au paiement des frais de procédures engagées (ex

: sommation et dénoncé). Ces règlements seront restitués sans délai à l'assureur à concurrence des sommes versées par ce dernier.

## 2.8 OBLIGATIONS DE L'ASSUREUR

L'assureur s'engage à indemniser le souscripteur pour le compte de l'assuré comme suit :

**2.8-1** : Le premier règlement interviendra dans les 15 jours de la réception du dossier complet

**2.8-2** : Les règlements suivants interviendront mensuellement à terme échu jusqu'à expiration et/ou épuisement de la garantie, après réception de l'extrait de compte actualisé du locataire faisant apparaître le détail des sommes dues et versées par ce dernier.

**Les règlements interviendront déduction faite des acomptes que le locataire ou sa caution pourraient avoir versés entre les mains de l'assuré ou du souscripteur au cours de la période couverte par l'indemnité.**

Le dépôt de garantie sera déduit de la dernière quittance, sauf à prouver que ce dernier a servi à couvrir des frais d'entretien, ou des détériorations dues par le locataire et supérieures au montant maximum de garantie.

Les règlements s'effectueront contre quittance subrogative comme prévu au chapitre E.2 des Dispositions Générales.

## 2.9 EXCLUSIONS

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

- Les frais de déménagement et de garde meuble ;
- le dépôt de garantie impayé
- Les intérêts de retard mis conventionnellement à la charge du locataire ;
- Le non-paiement des loyers charges et taxes lorsque ce non-paiement est la conséquence d'une grève généralisée sur une commune, un département, ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation de locataires représentative et reconnue ;
- Le non-paiement des loyers légitimé par une suspension collective du paiement des loyers provenant d'une autorité légale, qu'il s'agisse d'une dispense ou d'un report total ou partiel, temporaire ou définitif ;
- Les pertes financières subies par l'assuré résultant du non-versement ou de la non-restitution des fonds, espèces ou valeurs reçus par le souscripteur, ses collaborateurs ou ses préposés ;
- Les pertes financières subies par l'assuré résultant du non-respect par l'assuré ou par son mandataire des obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire ;
- Les défaillances du locataire postérieures à la résiliation du présent contrat ;

Le contrat ne s'applique pas aux cas suivants :

- Les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, en vertu des articles L.511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;
- Les lots pour lesquels le souscripteur ne serait pas titulaire d'un mandat de gestion en cours de validité ;
- Les baux commerciaux, professionnels, ruraux et artisanaux ;
- Les locaux pour lesquels le locataire serait le conjoint (marié ou pacsé), le concubin, un ascendant, un descendant ou un collatéral du propriétaire ou du souscripteur ;
- Les locaux loués au personnel d'ambassades, de consulats et aux diplomates en général.