



## CONDITIONS COMPLÉMENTAIRES D'ASSURANCE DE LA GARANTIE DES LOYERS IMPAYÉS

### A. Etendue de l'assurance

#### 1. Quel est l'objet de l'assurance ?

En complément aux Conditions générales d'assurance sont assurés:

- Les loyers non payés par le locataire sans motifs justificatifs.

#### 2. Quels sont les risques et dommages assurés ?

L'assurance couvre le non-paiement des loyers après déduction de la franchise.

**Ne sont pas assurés :**

- a) Les loyers issus de baux conclus entre :
  - i. Le preneur d'assurance/le propriétaire et son conjoint, ses ascendants, descendants ou parents en ligne collatérale ;
  - ii. Les personnes morales et autres sociétés du même groupe ou avec un organe dirigeant de celles-ci ;
- b) La perte de loyer pour laquelle le non paiement de tout ou partie du loyer était intervenu avant l'entrée en vigueur de la garantie.
- c) Les loyers résultant de la sous-location lorsque le locataire n'a pas obtenu le consentement du bailleur.

#### 3. Quelle est la durée de la garantie ?

La durée de garantie est convenue dans la police d'assurance.

La garantie commence à la date d'exigibilité du premier loyer impayé et se termine :

- lorsque le propriétaire est en mesure de reprendre possession des lieux ;  
ou
- après expulsion du locataire ;  
ou
- lorsque la dette est remboursée ; dans cette éventualité, l'assuré est tenu de reverser à Generali les prestations versées.

La garantie prend également fin :

- à la date de départ du locataire pour quelque cause que ce soit;
- en cas de suspension de l'obligation du paiement des loyers par le locataire résultant de mesures légales ou réglementaires;
- en cas de non respect par le propriétaire de ses obligations légales ou contractuelles du bail à loyer ;
- à la fin du contrat de bail ;
- en cas de changement de propriétaire.



#### **4. Quelles sont les obligations contractuelles du preneur d'assurance ?**

En cas de non-paiement du loyer le preneur d'assurance est tenu de procéder aux mesures de recouvrement de la dette conformément aux dispositions prévues par le contrat de bail (art 257d du Code des obligations). En particulier il procédera à la mise en demeure de son locataire et à l'avis comminatoire de résiliation de bail, lui octroyant un dernier délai de paiement. A défaut de paiement dans le délai prévu, il signifiera la résiliation du bail et entreprendra des mesures de poursuite en application de la Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (LP).

En cas de non respect de cette obligation le preneur d'assurance perd tout droit à indemnité découlant de la présente garantie.

Le preneur d'assurance s'engage à informer la Compagnie de tout paiement de loyer en retard, reçu du locataire, et pour lequel une indemnité d'assurance aurait été versée. Il s'engage également à restituer cette somme à la compagnie sans délai.

#### **5. Quelles sont les prestations assurées ?**

On entend par loyer, le prix de location des locaux comprenant outre le loyer contractuellement défini, l'ensemble des frais accessoires convenu par le contrat de bail.

Dans tous les cas, la limite de l'assureur est fixée à CHF 10'000.— par loyer mensuel.

#### **6. Quelle est la franchise ?**

La franchise correspond au nombre de mois de garantie de loyer convenu dans le contrat de bail, mais au minimum à 3 mois pour les locaux d'habitation et 6 mois pour les locaux commerciaux.

### **B. Sinistre**

#### **7. Comment est déterminée l'indemnité ?**

L'indemnité correspond aux loyers impayés qui auraient dû être encaissés par le preneur d'assurance sur la base des baux à loyers signés par les différents locataires ou modifications valablement notifiées, sous déduction de la franchise.

#### **8. Cession / droit de recours**

Le bailleur cède à la Compagnie l'ensemble de ses droits à concurrence du montant de l'indemnité d'assurance versée et autorise la Compagnie à agir en son lieu et place contre le locataire/co-locataire ou sous-locataire. A cet effet, le bailleur remet sur simple réquisition tous documents et informations requis par l'assureur et s'engage à collaborer avec la Compagnie en vue de la bonne exécution de son droit de recours.

#### **9. Dispositions applicables**

Sont applicables les dispositions communes ainsi que les conditions générales qui sont à la base du contrat.