



PROTOCOLE D'ACCORD PORTANT SUR LA MISE EN PLACE D'UNE GARANTIE « LOCATAIRES NON ASSURES »

Protocole conclu entre :

La SIDR

dont le siège social est situé au 12, Rue Félix Guyon - CS 71090 – 97404 Saint-Denis Cedex, représentée par son Directeur Général, Monsieur PINSEL

désignée ci-dessous la SIDR,

d'une part,

et les organisations de locataires représentées au Conseil de Concertation Locative de la SIDR :

ADILSS – Confédération Générale du Logement

2 Allée de la Moselle - Le Messin – Le Chaudron

97490 SAINTE CLOTILDE

Représentée par Mme Juliette TURPIN – Présidente

AFL Conseil Départemental des Associations Familiales Laïques de la Réunion

9 ruelle Bertil

97400 SAINT DENIS

Représenté par Alain DIDELOT Président

CNL Réunion - Confédération Nationale du Logement

338 Rue du Maréchal Leclerc

97400 SAINT DENIS

Représentée par Jean-Michel SAINGANY - Président

CSF CDLR – Confédération Syndicale des Familles – Comité de Défense des Locataires de la Réunion

344 A SIDR Front de Mer

97410 SAINT PIERRE

Représenté par Freddy MARGUERITA – Président

LA R.U.E. 974 - Familles de France (Réunion Unité Ensemble)

13 Rue Herbert Spencer

97420 LE PORT

Représenté par M. Antoine Samy ARAYE - Président

DAL - Comité Droit au Logement 974

38 Impasse Ylang-Ylang

97460 SAINT PAUL

Représenté par Jean-Yves SINIMALE - Président

et les représentants des locataires élus au conseil d'administration de la SIDR :

Monsieur Jean-Stéphane MOURIAPREGASSIN (CNL)

Madame Janine ELISABETH (ADILSS)

Introduction – Rappel du cadre réglementaire

Aux termes de l'article 7, g de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, « le locataire est obligé de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur ». La sanction du défaut d'assurance peut être lourde puisqu'elle est cause de résolution du bail.

L'article 1^{er} de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, a introduit une nouvelle mesure, à savoir la possibilité pour le bailleur de souscrire une assurance pour le compte de son locataire non assuré. En optant pour cette nouvelle mesure, le bailleur renonce à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire.

ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE

Le présent accord a pour objet de définir, les modalités de mise en place d'une garantie « Locataires non assurés » (LNA). En effet, les parties s'accordent pour mettre l'accent sur la sensibilisation et l'information. Aussi, l'assurance locataire pour compte ne sera mise en place qu'à l'issue d'un process amiable, précédant une mise en demeure.

La garantie d'assurance sera limitée à la couverture de la responsabilité locative du locataire. Les biens mobiliers appartenant aux locataires ainsi que leur responsabilité civile vie privée sont expressément exclus.

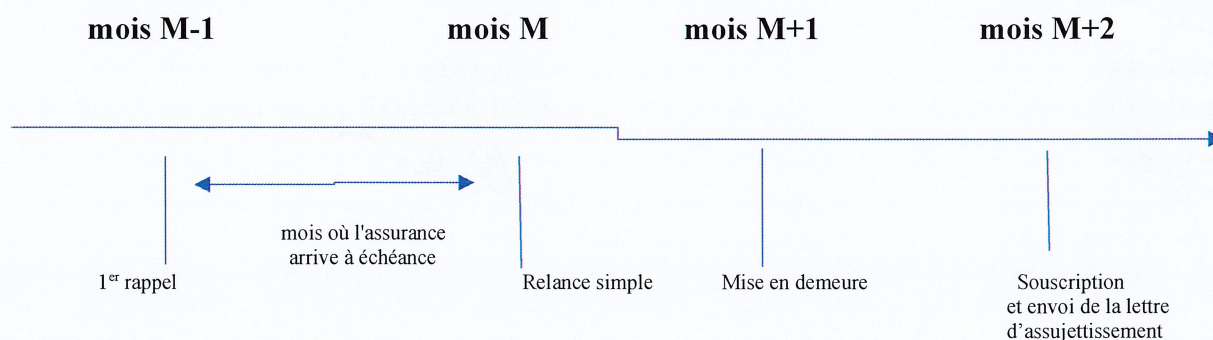
Les locataires concernés par cet accord sont ceux qui sont titulaires d'un bail d'habitation, à l'exclusion de tout autre.

ARTICLE 2 – PROCEDURE DE SUIVI DES ATTESTATIONS D'ASSURANCES ET MISE EN PLACE DE LA GARANTIE LNA

Afin de respecter les dispositions de la loi ALUR et de permettre à la SIDR de mettre en place l'assurance « Locataires Non Assurés », l'accent sera mis sur la phase amiable avant de passer à l'étape de la mise en demeure. Aussi des courriers types seront envoyés suivant les échéances suivantes :

- La lettre de « premier rappel » est adressée aux locataires 1 mois avant la date d'échéance de l'assurance,
- Une « relance simple » en cas de non-transmission de l'attestation d'assurance est envoyée un mois après ce premier envoi (M+1),

- Sans réponse, une « mise en demeure » est adressée au locataire lui octroyant un délai de 30 jours pour transmettre son attestation d'assurance. Le process d'envoi sera réalisé sous constat de commissaire de justice
- Sans réponse du locataire passé le délai de 30 jours, la SIDR souscrira, pour son compte, la garantie « Locataires Non Assurés ».
- Une « lettre d'assujettissement » sera ensuite adressée au locataire lui notifiant la mise en place du contrat d'assurance pour compte. Cette lettre sera accompagnée d'un support renseignant les coordonnées de l'assureur (contrat d'assurance, numéro de contrat, notice explicative...), **explicitant les garanties ainsi que les différences avec un contrat multirisque « classique »**.
- Concernant la facturation, tout mois commencé est dû. Pour chaque locataire, la prime forfaitaire sera due dès la mise en place du contrat d'assurance pour compte et ce, jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel le locataire a remis l'attestation d'assurance à la SIDR, quel que soit la date d'effet de la garantie souscrite par le locataire.
L'avis d'échéance renseignera, par une ligne spécifique, le montant de la cotisation d'assurance. Elle sera désignée sur la quittance de la façon suivante : « FACTURATION ASSURANCES »
- Dès que le locataire fournira une preuve de sa couverture d'assurance, les garanties souscrites par la SIDR cesseront à compter de la date de prise d'effet du contrat du locataire, ceci afin d'éviter tout cumul d'assurance.
Un accusé de réception confirmant l'enregistrement de l'attestation d'assurance et l'arrêt de la facturation à compter du mois suivant sera adressé au locataire.



ARTICLE 3 – TARIF

Le montant de la garantie « Locataires Non Assurés » sera forfaitaire, sans tenir compte de la superficie du logement ou du nombre de pièces. Il sera fixé par mois. Le montant de cette garantie devra être inférieur à 8 € par mois, maximum.

Le montant définitif correspondra au prix de l'offre retenue à l'issue des procédures marchés, majoré de 10 % conformément au décret n° 2016-383 du 30/03/2016.

Cette cotisation sera récupérable auprès du locataire par douzième, à chaque paiement du loyer, et sera inscrite via une ligne spécifique sur sa quittance : « FACTURATION ASSURANCES ».

Par suite du dernier appel d'offres conclu pour une durée maximale de 4 ans, le montant mensuel de la cotisation est de 5.55 €.

ARTICLE 4 – MISE EN PLACE DE LA PROCEDURE ET INFORMATION DES LOCATAIRES

Les locataires seront informés de la mise en place de l'assurance pour compte du locataire et de cette procédure par une importante action de communication et par l'envoi du présent protocole.

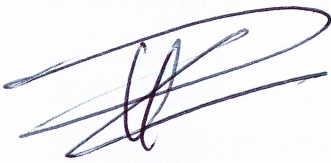
ARTICLE 5 – DUREE ET SUIVI DE L'ACCORD

L'accord a vocation à durer tant que des locataires seront susceptibles d'être couverts par cette assurance. L'application du présent accord pourra être examinée à l'occasion des réunions périodiques de suivi lors du Conseil de concertation locative, pendant toute la durée de l'accord et au moins une fois par an. Tout avenant éventuel ou tout nouvel accord sera conclu entre les organisations représentatives et la SIDR.

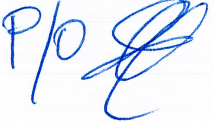
En cas de contestation du présent accord par une des parties, le tribunal compétent est celui de Saint Denis de la Réunion.

Fait à Saint-Denis en 9 exemplaires, le 06 mars 2024

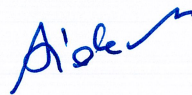
Pour la **SIDR**,
Laurent PINSEL



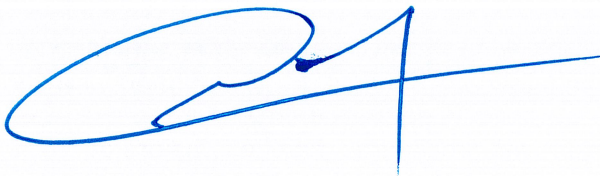
Pour l'**ADILSS**
Juliette TURPIN



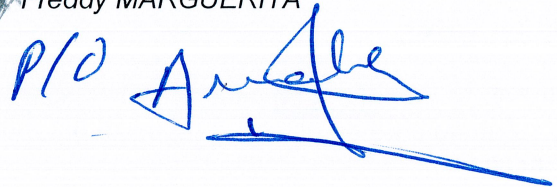
Pour l'**AFL**
Alain DIDELOT



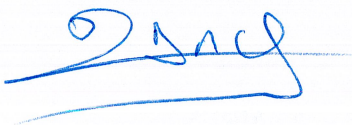
Pour la **CNL**
Jean-Michel SAINGANY



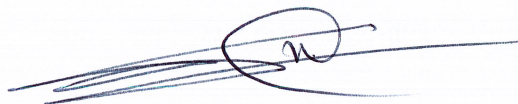
Pour la **CSF-CDLR**
Freddy MARGUERITA



Pour la **LA R.U.E Familles de France 974**
Antoine Samy ARAYE



Pour le **Comité DAL 97-4 Ile de La Réunion**
Jean-Yves SINIMALE



Stéphane MOURIAPREGASSIN



Janine Elisabeth

