

Notice d'information

Définitions

Souscripteur : Société de gestion immobilière ou personne possédant la carte professionnelle « Gestion Immobilière » à qui les propriétaires bailleurs des biens ont donné pouvoir par un mandat de gestion de gérer, en leurs noms les Biens Immobiliers destinés à la location. Il est le signataire de ce présent contrat et le seul responsable du paiement des cotisations et des déclarations faites à l'occasion de l'adhésion d'un nouveau lot au contrat.

Assuré : Personne physique ou morale, propriétaire et bailleur des locaux donnés en gestion au Souscripteur et loués par ce dernier à des tiers.

Date d'exigibilité du loyer : Date de paiement des loyers fixée par le bail.

Echéance annuelle : Le 1^{er} (premier) jour de l'année civile.

Locataire(s) : Le (s) signataire(s) du bail. Le(s) locataire(s) demeurant tiers au présent Contrat.

Taux d'effort : Rapport entre le loyer charges comprises et les revenus nets mensuels de(s) locataire(s).

Sinistre : Evènement survenant postérieurement à la date d'effet du contrat et avant sa date d'expiration susceptible de faire jouer les garanties du présent contrat dès lors que les conditions de leurs mises en œuvre sont remplies. Tout litige concomitant avec un même locataire sera considéré comme un seul et même sinistre, même s'il a fait l'objet de plusieurs déclarations. Chaque litige mettant en jeu plusieurs garanties devra faire l'objet d'une déclaration par garant.

Pour la Garantie Loyers Impayés, le sinistre est constitué dans les cas suivants :

- dès lors que deux termes de loyers consécutifs ou non sont impayés et que le montant de l'impayé est supérieur à un mois de loyer charges comprises ;
- dès lors qu'un plan d'apurement est mis en place ;
- en cas d'impayé de loyer ou de charges au départ du locataire.

Garantie Loyers Impayés

Nature de la garantie

L'Assureur garantit à l'Assuré l'indemnisation :

Au titre des sommes dues par le locataire

- Des loyers, provisions pour charges et taxes prévus au bail et non payés par le locataire.
- Des indemnités d'occupation des lieux, dues par l'occupant, fixées par une décision de justice dans la limite du dernier loyer émis charges incluses.

Le total de ces sommes ayant servi de base à la perception de la cotisation d'assurance et figurant au bordereau récapitulatif mensuel.

Au titre des frais de contentieux

- Des commandements de payer et autres frais d'huissier de justice, relatifs à la procédure d'expulsion et de recouvrement du lot assuré.
- Des honoraires de l'avocat missionné par l'Assureur.

Au titre des frais annexes

- Des indemnités égales au montant du loyer charges comprises en présence de mobilier, du procès-verbal de reprise jusqu'à la récupération du mobilier dans la limite de deux mois (Articles R433-1 à R433-6 du code des procédures civiles d'exécution).
- Les frais de déménagements des encombrants dans le cadre d'une procédure d'expulsion par huissier de justice dans la limite d'un mois de loyer charges comprises ;
- Des frais de déménagement du locataire raisonnablement engagés par le Souscripteur pour diminuer le sinistre dans le cadre d'un protocole transactionnel agréé par l'Assureur.
- Des actions éventuelles contre l'Etat pour tout retard dommageable à accorder la force publique.

Durée et Plafond de la garantie

La garantie s'applique à compter du premier loyer impayé. Elle est plafonnée au montant du loyer mensuel, charges et taxes comprises, déclaré à l'Assureur et ayant servi au calcul de la cotisation.

La garantie s'applique dans la limite de 80 000 euros TTC par sinistre et par Locataire.

La première indemnisation interviendra dès la déclaration de sinistre, prenant en compte les impayés dès le premier jour, puis selon les modalités choisies par le souscripteur lors de la déclaration de sinistre, déduction faite des acomptes versés par le Locataire ou pour son compte. Une franchise égale au dépôt de garantie sera déduite du dernier règlement excepté en cas de mise en place d'un plan d'apurement ou de loyers impayés au départ du locataire.

Exclusions propres à la garantie Loyers Impayés

- L'absence de bail signé par le Locataire, conforme à la législation en vigueur, ou ne contenant pas de clause résolutoire de plein droit pour défaut de paiement des loyers ou des charges ;
- Le défaut de paiement des loyers antérieur à la date d'effet du contrat ou de la date de Mise en Garantie du Lot ;
- Le non-paiement du dépôt de garantie et des honoraires de location ;
- Les frais de garde-meubles ;
- Le non-paiement des loyers résultant d'une contestation sur le montant de la régularisation des charges ;
- Les remises de loyers concédées par l'Assuré ou le Souscripteur ;
- Le montant de la régularisation des charges, lorsque cette régularisation n'a pas été effectuée annuellement ;
- Les dommages ou pertes de loyers déjà couverts par un contrat d'assurance.
- Le non-paiement des loyers résultant d'une décision de justice autorisant à séquestrer les loyers.

Garantie Dégradations Immobilières

Nature de la garantie

L'Assureur garantit à l'Assuré l'indemnisation :

- Des dégradations immobilières (détériorations et destructions, altérations et disparitions) causées par le Locataire au bien immobilier, objet du bail et constatées à son départ par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ;
- Des frais de remplacement ou de réparation du mobilier (meubles meublants) dans la limite du Dépôt de garantie.
- Des frais d'état des lieux de sortie établi par huissier, dans le respect de l'article 3-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, si un état des lieux contradictoire avec le Locataire n'a pu être réalisé ;
- Des frais de nettoyage et d'entretien au sens du décret n° 87-712 du 26 août 1987 dans la limite du Dépôt de garantie ;

- De la perte pécuniaire consécutive au temps nécessaire, à dire d'expert, à la remise en état des locaux par des professionnels.

Durée et Plafond de la garantie

La garantie est limitée à 10 000 euros TTC par sinistre et par Locataire avec une sous-limite fixée à deux mois de loyers et charges pour la durée de remise en état des locaux.

Les travaux seront remboursés après évaluation tenant compte de la vétusté des éléments.

L'application du taux de vétusté pourra être calculée en fonction :

- Soit d'une grille de vétusté conformément au Décret n°2016-382 du 30 Mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté si cette dernière est insérée dans le bail. Les grilles applicables sont celles ayant fait l'objet d'un accord collectif dans le cadre de la Commission nationale de concertation ou d'un accord collectif local.
- Soit l'indemnité sera calculée, vétusté déduite en application de la grille de vétusté ci-dessous à compter de la dernière réfection ou de la construction du Bien.

Équipement	Franchise de vétusté*	Taux de Vétusté appliqué par an
Revêtement intérieur : Peinture, Papier peint, Moquette	2 ans	18%
Revêtement intérieur : Carrelage, parquet	5 ans	5%
Revêtement intérieur : Faïence murale	10 ans	8%
Revêtement intérieur : Dalle ou Revêtement plastique (type linoleum)	3 ans	11%
Volets : Persienne PVC, bois ou métalliques	5 ans	8%
Volets : Volets roulants	3 ans	8%
Cuisine et salles de bain : Evier, Baignoire, Lavabo, Bac à douche	4 ans	6%
Plomberie - Electricité : Plomberie, Canalisation	5 ans	9%
Plomberie - Electricité : Convecteurs électriques, chaudières	3 ans	12%
Plomberie - Electricité : Electroménager hors d'usage	0	20%
Autres : Menuiserie intérieure	5 ans	6%
Autres : Serrurerie, Quincaillerie	2 ans	11%

* La franchise de vétusté est la période au cours de laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté. Son point de départ est la date de la dernière réfection du bien ou à défaut sa date de construction.

En toute hypothèse, la vétusté sera limitée à 50 %. Cette vétusté maximale sera aussi appliquée en cas d'absence de preuve de la date de construction ou de la dernière réfection du Bien.

Il est convenu que si les travaux de remise en état sont exécutés par le propriétaire lui-même, l'Assureur ne prendra en compte que les seules factures acquittées des matériaux et fournitures nécessaires.

L'Assureur n'interviendra qu'au-delà d'une franchise d'un montant correspondant au dépôt de garantie. S'il n'a pas été prévu de dépôt de garantie, l'Assureur déduira une franchise d'un mois de loyer, à l'occasion de chaque sinistre.

Lorsque la franchise aura été déduite au titre de la Garantie des Loyers Impayés, celle-ci ne sera pas déduite une seconde fois au titre de la présente franchise.

L'Assureur versera un acompte correspondant à 80% de la somme dans les 15 (quinze) jours de la réception des devis. Le solde de la prise en charge des dégradations sera réglé sur présentation de factures.

Exclusions propres à la garantie Dégradations Immobilières

- Les dommages causés par l'humidité, la condensation ou la buée ;
- Les dommages causés aux biens mobiliers, même mentionnés au contrat de bail et d'une manière générale tous les éléments d'équipement qui peuvent être enlevés ou démontés sans les détériorer ou sans détériorer leur support au-delà du montant du Dépôt de Garantie ;
- Les dommages causés aux équipements électroménagers en état de fonctionnement ;
- Les dommages aux parties communes ;
- Les frais de nettoyage et d'entretien au sens du décret n° 87-712 du 26 août 1987 au-delà du Dépôt de Garantie ;
- Les dommages causés à l'extérieur des locaux : aménagements extérieurs, éléments de clôture et de fermeture des terrains privatifs, terrasses et façade du bien immobilier ;
- Les dommages occasionnés par un vice, un défaut ou une malfaçon relative au bâtiment et non imputable au locataire ;
- Les Dégradations Immobilières en cas d'absence d'état des lieux d'entrée et/ou de sortie opposable au locataire (c'est-à-dire établi contradictoirement ou en cas d'impossibilité, par huissier de justice) ;
- Les Dégradations Immobilières causées aux bassins, piscines et pool-houses ;
- Les dégradations survenues antérieurement à la prise d'effet de la garantie « Dégradations Immobilières » ;
- Les dommages qui seraient la conséquence d'une occupation non désirée par des personnes n'étant pas partie au bail ;
- Pour les dommages normalement couverts par une garantie Multirisque Habitation selon l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 à savoir : incendie, explosion, bris de glaces, dégât des eaux, vol, catastrophes naturelles ou tout dommage portant atteinte à la jouissance des locaux par le locataire ;
- Pour les dommages indemnisables par la garantie Multirisque de l'Immeuble loué à savoir : incendie, explosion, bris de glaces, dégât des eaux, vol, catastrophes naturelles.
- Les dégradations survenues sur un bien mis en garantie après avoir eu connaissance du départ du locataire

Garantie Départ Présumé du Locataire

Nature de la garantie

L'Assureur garantit à l'Assuré les pertes pécuniaires résultant du départ présumé du Locataire en cas de préavis réduit au sens de l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ou de décès du locataire.

Durée et Plafond de la garantie

La garantie est limitée à 3 (trois) mois de loyers charges comprises en cas de décès et à 2 (deux) mois en cas de préavis réduit. La garantie prend effet à partir du lendemain du décès ou de la plus tardive des dates suivantes dans le cadre du bénéficiaire du préavis réduit : état des lieux de sortie contradictoire ou terme du préavis réduit et s'achève à la date de la signature d'un nouveau bail, quelle que soit sa date effective de prise d'effet.

L'indemnité mensuelle de référence correspond au dernier loyer charges comprises entier déclaré. L'indemnité est dégressive : 90% du dernier loyer charges comprises déclaré le 1^{er} mois, 80% le 2^{ème} mois et 70% le 3^{ème} mois.

Exclusions propres à la garantie Départ Présumé du Locataire

- Les autres cas de préavis réduit prévus par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et non énumérés dans l'objet de la garantie ;

