

GARANTIE DES LOYERS IMPAYES

Objet 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 à l'administrateur de biens. Seuls les locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte sont garantis.

Les pertes pécuniaires se composent :

- des loyers, charges, taxes, indemnités d'occupations dus par le locataire,
- de tous les frais de contentieux pour la procédure d'expulsion (frais d'huissier, frais d'avocat) engagés à l'exclusion des frais de déménagement et de garde meuble

Toute indemnisation cessera à la date de résiliation du contrat concerné.

Conditions de souscription

Le montant du loyer et des charges ne doit pas excéder **37%** des revenus mensuels réguliers et permanents du ou des locataires.

Lorsque le locataire est étudiant ou apprenti le lot ne pourra être mis en garantie qu'avec la présence d'une caution. Le montant du loyer, charges et taxes du locataire ne devra pas excéder **33%** des revenus nets de la caution ou des cautions.

Plafond de garantie

- Pour les baux d'habitation : **90 000 € par sinistre**
- Pour les baux mixtes d'habitation et professionnel : **40 000 € par sinistre**

Montant maximal mensuel

Par dérogation aux Conditions Générales la Compagnie couvre les baux dont le montant mensuel du loyer et charges n'excède pas **3000 €**

Règlement des indemnités

Le premier règlement interviendra à compter du 4ème mois suivant le premier terme impayé mais prendra en compte les impayés dès le premier mois dans les conditions du contrat.

Les règlements suivants interviendront trimestriellement à terme échu jusqu'à l'expiration et/ou épuisement de la garantie après réception d'un décompte actualisé du locataire faisant apparaître le détail des sommes dues et versées par ce dernier.

PROTECTION JURIDIQUE

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

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 locataire.

La garantie est accordée à concurrence de **10 000 €** par litige.

GARANTIE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES

Objet de la garantie

La Compagnie s'engage à indemniser l'assuré des dégradations et des destructions immobilières causées volontairement par le locataire et constatées à son départ par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement.

La garantie est étendue aux dommages matériels occasionnés aux biens meubles (meubles de cuisine et salle de bains à l'exception de l'électroménager).

Une vétusté de 6% par an sera déduite avec un maximum de 50% à l'exception des biens de moins de 36 mois.

En l'absence de justificatif la vétusté maximale sera appliquée.

Sont exclus par exemple:

- Le défaut d'entretien ou usure normale du bien immobilier et aux embellissements
- Le vol des biens mobiliers
- Les dommages aux biens électroménagers
- Les dommages matériels causés par la transformation des locaux suite à des travaux autorisés ou effectués par le propriétaire

Plafond de garantie par sinistre

La garantie est accordée à concurrence de 10 000 € par dossier sinistre.

Règlement des indemnités

L'assureur versera au souscripteur au plus tard dans les 15 jours qui suivent la réception du décompte définitif de la dette l'indemnité correspondante. La garantie n'interviendra qu'après épuisement du dépôt de garantie.

GARANTIE INOCCUPATION TEMPORAIRE D'UN LOT

Objet de la garantie

Cette garantie s'appliquera exclusivement en cas de départ furtif, de préavis réduit prévu par la loi ou de décès du locataire.

Plafond de garantie

L'indemnité est calculée d'après le dernier loyer quittancé sans que le remboursement ne puisse excéder

- o En cas de décès : 6 mois
- o En cas de départ furtif : 3 mois
- o En cas de départ anticipé (préavis réduit) : 2 mois

Cette garantie ne s'applique pas pour les préavis de 1 mois réceptionné en zone tendues*

**Zone tendue : lots situés en zone tendue dont la liste des villes figure en annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 et textes suivants modificatifs*

OPTION VACANCE LOCATIVE

Objet de la garantie

La compagnie garantit à l'assuré, le remboursement des pertes pécuniaires qu'il subit du fait de l'absence de perception des loyers résultant de la non relocation des locations d'habitation uniquement après le départ du locataire .

La garantie prend effet le lendemain de la date de l'établissement de l'état des lieux de sortie contradictoire ou par huissier ou le lendemain de la date de fin de congé pour se terminer à la date de signature du nouveau locataire.

Franchise et durée maximale de garantie

Après application d'une franchise de 2 mois, l'assuré bénéficiera d'une indemnisation maximale de 4 mois.

Calendrier d'indemnisation

L'indemnisation interviendra dès réception du bail du locataire entrant ou à l'issue de la période maximale de garantie.