

**DIMINUEZ VOTRE RISQUE LOCATIF
AVEC L'ASSURANCE GARANTIE
DES LOYERS IMPAYÉS**

Si vos loyers constituent tout ou partie de votre revenu, ou s'ils participent au remboursement d'un prêt, **le non-paiement pendant de nombreux mois risque de vous mettre en situation délicate.**

D'autant plus, si vous devez payer des frais de procédure et continuer à avancer des charges.

Même si nous sommes toujours attachés à une sélection très rigoureuse de vos locataires, **l'imprévisible, tel que chômage, divorce, maladie, reste possible.**

C'est pourquoi, dans le cadre du service que nous vous devons et qui constitue notre priorité, nous avons sélectionné le **cabinet JBL Courtage** qui propose des garanties très complètes ainsi qu'une grande qualité de gestion.

Le coût de cette garantie vous paraîtra dérisoire, eu égard aux prestations qui vous sont offertes : **2,4 % TTC du montant du loyer annuel charges incluses. Ce montant est déductible de vos revenus fonciers (article 31 du Code Général des Impôts).**

Pour faciliter la gestion administrative du contrat, la prime est prélevée sur votre compte de gérance.

Pour une parfaite connaissance des garanties, ci-dessous la notice descriptive du **contrat**.

Garanties	Montant de Garantie	Franchise
Protection juridique du PROPRIETAIRE BAILLEUR	19 452 € TTC MAXIMUM	SEUIL D'INTERVENTION DE 230 €
LOYERS IMPAYES	DUREE ILLIMITEE, MAXIMUM DE 90 000 € par sinistre et par lot	SANS
DETERIORATIONS IMMOBILIERES	10 000 € par sinistre et par lot avec un plafond maximum de 90 000 €	SANS

L'objet du contrat est de garantir le propriétaire contre les risques juridiques et financiers et les conséquences qui s'y rattachent dans le cadre d'une location de locaux d'habitation dont la gestion a été confiée à un administrateur de biens, 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. Les garanties du présent contrat ne s'exercent qu'en France Métropolitaine, à l'exclusion de la Corse ; et sur le DOM de la Réunion, 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.

LA GARANTIE DES LOYERS IMPAYES

REGLEMENT DES SINISTRES

Le premier règlement n'intervient qu'à partir du quatrième mois à compter du premier terme impayé, puis trimestriellement à terme échu.

LES EXCLUSIONS

Outre les exclusions générales prévues aux Dispositions Générales le contrat ne garantit pas :

- Les frais de déménagement et de garde-meubles ;
- Les cautions de type LOCA PASS ou bancaires ;
- Le non-paiement des loyers par un locataire qui ne serait pas à jour de ses loyers au moment de la date de prise d'effet du contrat ;
- Le non-paiement des loyers 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 ;
- 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 ;
- 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-respect par le propriétaire ou par son mandataire des obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire ;
- Les lots pour lesquels le souscripteur ne serait pas titulaire d'un mandat de gestion en cours de validité ;
- Le non-paiement des loyers dont le montant mensuel excède 3 000 € charges et taxes comprises ;
- Le non-paiement des loyers dont le montant d'un terme est supérieur aux revenus mensuels fixes du locataire sauf pour les étudiants ;
- Les intérêts de retard mis conventionnellement à la charge du locataire ;
- Les défaillances 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 baux commerciaux, ruraux et artisanaux ;
- Les locations saisonnières ou temporaires ;
- Les résidences secondaires ;
- Les logements de fonction ;
- Les logements d'habitation loués à une personne morale ;
- 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.

GARANTIE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES

Une vétusté de 6% par an sera déduite, avec un maximum de 50%. Elle sera appliquée à partir de la date de construction ou de réfection du bien loué. En l'absence de justificatif, la vétusté maximale sera appliquée.

FRANCHISE

L'assureur n'interviendra qu'après épuisement du dépôt de garantie.

S'appliquent en priorité les sommes imputables au locataire et non prises en charge par le contrat.

Dans cette situation, seule la somme restante du dépôt de garantie sera déduite de l'indemnité.

A défaut de dépôt de garantie prévu au bail, une franchise supplémentaire équivalent au dépôt de garantie sera déduite.

LES EXCLUSIONS

Outre les exclusions générales prévues aux Dispositions Générales et les exclusions prévues dans la garantie des loyers, le contrat ne garantit pas :

- Le défaut d'entretien et/ou les dommages causés aux aménagements extérieurs, aux espaces verts, arbres et autres plantations, aux éléments de clôture et de fermeture des terrains privatifs ;
- Le vol des biens mobiliers et/ou immobiliers ;
- Les dommages causés aux biens mobiliers ;
- Les dommages causés aux piscines, sauna et jacuzzi... ;
- Le défaut d'entretien ou l'usure normale des biens immobiliers et embellissements (exemple : nettoyage et peinture...);

- Les dommages matériels causés par la transformation des locaux, suite à des travaux autorisés ou effectués par le propriétaire ;
- Les dommages normalement couverts par un contrat « multirisque habitation » selon les dispositions de l'article 7-g de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- L'absence d'état des lieux d'entrée et/ou de sortie opposable au locataire (contradictoire ou en cas d'impossibilité dressé par huissier de justice et établi dans les délais impartis au contrat).

REGLEMENT DES SINISTRES

La garantie se compose aussi des frais d'état des lieux de sortie établi par huissier, qui sont pris en charge à concurrence de 150 € maximum par sinistre.

LA PROTECTION JURIDIQUE

REGLEMENT DES INDEMNITES

Au plus tard un mois après la réception par la compagnie des indemnités obtenues.

LES EXCLUSIONS

Outre les exclusions générales prévues aux Dispositions Générales, le contrat ne garantit pas :

- Les frais engagés et dommages subis par l'assuré, consécutifs à des événements exclus par les chapitres loyers impayés ou détériorations immobilières ;
- 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 ou en détériorations immobilières ;
- 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.

CLAUSES PARTICULIERES

L'assureur a la possibilité de modifier les tarifs et les garanties applicables aux risques garantis à chaque échéance annuelle. Dans cette éventualité, l'administrateur de biens a alors le droit de résilier son contrat par Lettre Recommandée adressée à l'assureur dans les trente jours qui suivent celui où il aura eu connaissance de la modification. A défaut, de cette résiliation, le nouveau tarif sera considéré comme accepté par l'administrateur de biens.

Pour tout renseignement complémentaire, nous sommes à votre disposition.

François GAUTARD IMMOBILIER