



- **REGLES DE SOUSCRIPTION**

- **TARIF**

- **FONCTIONNEMENT DES GARANTIES**

Pour toute information, vous devez nous contacter :

LASSUREUR 4 Passage Marcilly 71100 CHALON SUR SAONE

tel 0950 220 200 Fax 0955 220 200 courriel : conseil@loyersimpayes.com

**Vos interlocuteurs :** Nous vous remercions de ne pas joindre la compagnie MAL sans avoir préalablement contacté LASSUREUR au 0950 220 200

- **Commercial** : **Laurent WERNER**
- **Souscription** : **Vincent ZWENGER** ou votre souscripteur habituel
- **Gestion des sinistres :**
  - **Corinne WAGNER** (Garanties Protection Juridique, Loyers Impayés et Garanties Annexes)
  - **Marie-Serge CHABIDON** (Garanties Dommages aux Biens et RC)

Nous vous informons que le Présent contrat  
Pack sécurité Immobilière n'est pas agréé  
au PASS-GRL.

Seuls les locataires qui remplissent les conditions  
hors PASS GRL et entrent dans les règles de souscription  
ci dessous sont admissibles.

N'hésitez pas à me joindre si quelque chose vous échappe  
ou si vous avez des questions complémentaires après  
étude des informations ci dessous.

Vous pouvez nous joindre au 0950 220 200

## REGLES DE SOUSCRIPTION

Le produit PACK SECURITE IMMOBILIERE est destiné principalement aux bailleurs individuels qui louent des logements à usage d'habitation, mixtes ou meublés, et qui en assurent eux-mêmes la gestion.

Il remplace le contrat SECURITE IMMOBILIERE.

### Ne sont pas assurés :

- les locations saisonnières
- les baux commerciaux
- les baux conclus entre le propriétaire et son conjoint, son concubin, ses ascendants, descendants ou collatéraux ainsi que les locaux loués à des locataires ayant un lien juridique avec le bailleur.

**Le contrat est réservé aux biens situés sur le territoire de la France Métropolitaine.**

L'échéance annuelle du contrat est fixée au 1<sup>er</sup> JANVIER et le paiement de la cotisation peut être fractionné.

**Un contrat doit être souscrit par bien garanti.**

**Le contrat comporte trois volets qui peuvent être souscrits, au choix, séparément et indépendamment les uns des autres ou en cumul.**

## COMMENT SOUSCRIRE ?

1. Choisir les garanties souhaitées suivant les 7 formules tarifaires proposées.
2. Nous adresser la proposition dûment complétée et accompagnée, le cas échéant, des pièces et justificatifs correspondants.

### 3. PARTICULARITES

#### ➤ PROTECTION JURIDIQUE

La garantie Protection Juridique y compris l'extension recouvrement des loyers est intégrée automatiquement au contrat lors de la souscription du volet PROTECTION FINANCIERE.

Elle peut être souscrite seule ou en complément de la PROTECTION MULTIRISQUE DES BIENS.

#### RAPPEL DES PLAFONDS DE GARANTIE ET FRANCHISE

Garanties	Plafond des garanties	Seuil d'intervention	Délai de carence
Protection Juridique	Aucun	Montant des intérêts en jeu > 150 €	Aucun
Extension Recouvrement des Loyers	3.100 € par litige et par année d'assurance	Montant des intérêts en jeu > 350€ Franchise de 15 % sur les sommes recouvrées	6 mois

## ➤ PROTECTION FINANCIERE

### – GARANTIE DES LOYERS IMPAYES :

Au terme de cette garantie, nous couvrons le remboursement des loyers et charges dus par un locataire défaillant dans la limite d'un **plafond de garantie de 15.000 € sans limitation de durée, lorsque le montant des impayés, déduction faite du dépôt de garantie, est supérieur à 150 €**.

**Nous procédons à l'agrément du locataire suivant les cas suivants :**

- **Cas n°1** : titulaire d'un Contrat de travail à Durée Indéterminée (C.D.I., C.N.E), hors période d'essai, sinon voir le cas n°2
- **Cas n°2** : titulaire d'un Contrat de travail à Durée Déterminée (C.D.D.)
- **Cas n°3** : étudiant
- **Cas n°4** : Travailleur Non Salarié (T.N.S) ou rémunéré à la commission, création d'activité
- **Cas n°5** : retraités
- **Cas n°6** : en place depuis plus de 12 mois, **sans incident de paiement.**

### Conditions de souscription

	Le revenu du (des) locataire(s) représente 3 fois le montant du loyer, charges comprises	Le revenu du (des) locataire(s) représente entre 2 et 3 fois le montant du loyer, charges comprises	Le revenu du (des) locataire(s) représente moins de 2 fois le montant du loyer, charges comprises
<b>Cas n°1, 4 et 5</b>	Solvabilité acquise	Solvabilité acquise avec caution solidaire	Nous consulter
<b>Cas n°2</b>	Solvabilité acquise avec caution solidaire		Nous consulter
<b>Cas n°3</b>	Solvabilité acquise avec caution solidaire		
<b>Cas n°6</b>	Solvabilité acquise		

### Documents à fournir

Qualité du locataire	Cas n°1	Cas n°2	Cas n°3	Cas n°4	Cas n°5	Cas n°6
3 derniers bulletins de salaires (réglés en France)						
2 derniers avis d'imposition sur le revenu						
Allocations diverses						
Pensions						
Dernier décompte de la (des) caisse(s) de retraite						
Fiche de renseignements						
Relevé Identité Bancaire						
Copie d'une pièce d'identité délivrée par l'administration française						
Carte d'étudiant						
Attestation d'assurance Multirisque Habitation						
Caution solidaire						

 obligatoire

 souhaité

**Le revenu à considérer est égal au cumul des ressources nettes annuelles au sens du Code Général des Impôts, plus les allocations diverses et pensions reçues, imposables ou non.**

La personne qui se porte caution solidaire devra remplir la même fiche de renseignements que le locataire, répondre aux mêmes critères de solvabilité et présenter les mêmes justificatifs que le locataire.

Sa résidence fiscale devra être située en France métropolitaine.

Un engagement de cautionnement doit être régularisé par la personne qui se porte caution solidaire

Le revenu de la personne qui se porte caution solidaire doit représenter au moins 3 fois le montant du loyer, charges comprises.

**Attention** : les revenus de la caution et du locataire ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité.

#### – GARANTIES ANNEXES :

- **DETERIORATIONS IMMOBILIERES** : Nous couvrons, après épuisement du dépôt de garantie, les dégradations commises par le locataire et constatées à son départ **dans la limite de 4 fois le montant loyer, charges comprises sous la réserve que le montant restant dû, déduction faite du dépôt de garantie, soit supérieur à 150 €.**
- **DEPART PREMATURE DU LOCATAIRE** : Nous garantissons le remboursement des loyers jusqu'à récupération des lieux en cas de décès ou de départ prématuré du locataire sans respecter les délais de préavis et ce dans la **limite de 2.000 € pour une durée de 4 mois.** Nous prenons également en charge, à **hauteur de 100 €**, les frais de publication d'une annonce visant à la relocation des lieux.

#### ➤ PROTECTION MULTIRISQUE DES BIENS

- Garanties dommages aux biens des lieux loués et RC du propriétaire d'immeuble
- Souscription réservée aux **appartements de 1 à 5 pièces maximum**
- Franchise générale : 0 €
- Couverture de l'immobilier dans la limite de la valeur de reconstruction à neuf
- Couverture du mobilier dans la limite de 10 000 €.

## TABLEAU RECAPITULATIF DES GARANTIES ET DES FRANCHISES

Si votre contrat comporte une franchise générale, le montant de celle-ci est indiquée aux Conditions Particulières. Cette franchise s'applique pour tout dommage matériel et immatériel consécutif à un dommage matériel que vous subissez ou que vous causez à autrui. Aucune franchise n'est appliquée en cas de dommage corporel ou immatériel consécutif à un dommage corporel. Si le montant de la franchise générale est inférieur à celui résultant du présent tableau récapitulatif, c'est ce dernier qui sera retenu.

Les garanties vous sont accordées si mention en est faite aux Conditions Particulières.

Les plafonds de garantie représentent l'engagement maximum de l'assureur par sinistre lorsqu'un montant de garantie est fixé par année et par sinistre quel que soit le nombre de sinistres ou de victimes sans report d'une année d'assurance sur l'autre.

### PROTECTION JURIDIQUE

GARANTIES	PLAFOND DES GARANTIES	FRANCHISES (Sauf dispositions contraires aux Conditions Particulières)
Protection Juridique	NEANT	Seuil d'intervention : montant des intérêts en jeu supérieur ou égal à 150 €
Recouvrement des loyers	3 500 € par litige et par année d'assurance	Seuil d'intervention : montant des intérêts en jeu supérieur ou égal à 350 € Franchise de 15 % sur les sommes recouvrées

### PROTECTION FINANCIERE

GARANTIES	PLAFOND DES GARANTIES	FRANCHISES (Sauf dispositions contraires Aux Conditions Particulières)
– Garantie des Loyers Impayés	15 000 €	Seuil d'intervention : montant des impayés déduction faite du dépôt de garantie supérieur à 150 €
– Garantie des Détériorations Immobilières	4 x montant mensuel du loyer + charges garantis	
– Garantie du Départ prématuré du locataire	2 000 € pour une durée maximale de 4 mois	
– Passage d'une annonce	100 €	

### PROTECTION MULTIRISQUE DES BIENS

GARANTIES	PLAFOND DES GARANTIES	FRANCHISES (Sauf dispositions contraires Aux Conditions Particulières)
<b>INCENDIE-EXPLOSIONS-FOUDRE et EVENEMENTS ANNEXES – EVENEMENTS CLIMATIQUES DEGRADATION DES BIENS – DEGATS DES EAUX</b>		
Bâtiments et dépendances	Valeur de reconstruction à neuf	NEANT sauf Evénements climatiques suivant montant indiqué aux Conditions Particulières
Mobilier	10 000 €	
<b>FRAIS ANNEXES SUR JUSTIFICATIFS sur garanties définies ci-dessus</b>		
– Frais de déblais, démolition et décontamination	5 %	NEANT
– Remboursement cotisation Dommages Ouvrages	2 %	
– Frais de mise en conformité	5 %	
– Honoraires d'architecte	5 %	
– Perte de loyers	12 mois	

GARANTIES	PLAFOND DES GARANTIES	FRANCHISES (Sauf dispositions contraires Aux Conditions Particulières)
<b>SPECIFICITES</b>		
– Dégradations des biens	10 000 €	10 % du sinistre avec minimum 150 €
– Choc de véhicule identifié	Frais réels	
– Choc de véhicule non identifié	1 000 €	NEANT
<b>SPECIFICITES DEGATS DES EAUX</b>		
– Frais de recherche de fuite d'eau	4 000 €	NEANT
– Gel des conduites et chaudières	5 000 €	NEANT
– Refoulement des égouts	10 000 €	380 €
– Perte d'eau après rupture accidentelle entre compteur général et individuel	1 000 €	NEANT
– Eaux de ruissellements (sauf infiltrations chroniques)	2 000 €	380 €
<b>DOMMAGES ELECTRIQUES</b>		
	5 000 €	NEANT
<b>VOL ET VANDALISME</b>		
– Mobilier	10 000 €	
– Détériorations Immobilières	15 000 €	NEANT
<b>BRIS DE GLACES</b>		
	5 000 €	NEANT
<b>CATASTROPHES NATURELLES</b>		<b>FRANCHISES (Sauf dispositions contraires Aux Conditions Particulières)</b>
Les dommages matériels sont garantis dans la limite du montant des biens assurés et les frais annexes qui en sont la conséquence sont limités aux frais de déblais, de démolition, de nettoyage et de désinfection, conformément aux dispositions de la loi n° 82.600 du 13 Août 1982		Franchise légale en vigueur
<b>CATASTROPHES TECHNOLOGIQUES</b>		<b>FRANCHISES (Sauf dispositions contraires Aux Conditions Particulières)</b>
Les dommages matériels subis par vos biens immobiliers et mobiliers, à usage d'habitation, sont indemnisés sans limitation pour vos biens immobiliers, et dans la limite des valeurs assurées aux Conditions Particulières de votre contrat pour vos biens mobiliers, conformément à la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 et des articles L128-1 et suivants du Code. La garantie est étendue au remboursement des frais annexes, directement liés à la remise en état des biens assurés, et limités aux frais de démolition, déblais, pompage, désinfection, décontamination et nettoyage rendus nécessaire à l'habitabilité de votre logement ainsi qu'aux frais relatifs aux honoraires d'architecte et à la cotisation dommages ouvrages en cas de reconstruction.		NEANT
<b>RESPONSABILITE CIVILE PROPRIETAIRE EN INCENDIE ET DEGATS DES EAUX</b>		
– Recours des Voisins et des Tiers	2 000 000 €	NEANT
– Recours des Locataires	1 000 000 €	NEANT
<b>RESPONSABILITE CIVILE PROPRIETAIRE D'IMMEUBLE</b>		
– Tous dommages confondus dont	5 000 000* €	NEANT
– Dommages immatériels consécutifs	800 000* €	NEANT
<b>DEFENSE ET RECOURS</b>		
– Frais assurés	9 000 € par année d'assurance	Seuil d'intervention : montant des intérêts en jeu supérieur ou égal à 300 €

\* CE MONTANT N'EST PAS INDEXE

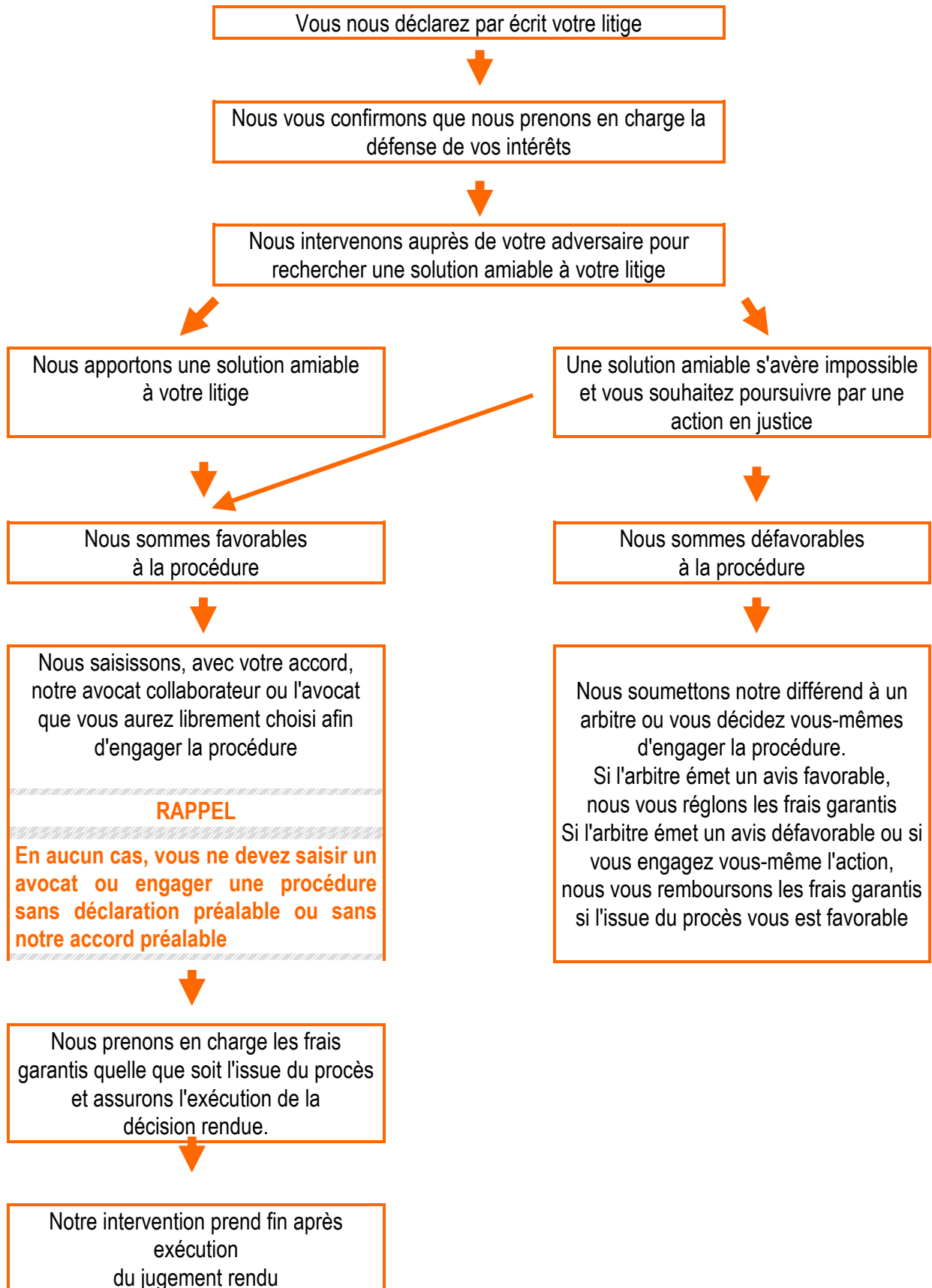
## TARIF

FORMULES	GARANTIES	COTISATION T.T.C.
1	PROTECTION JURIDIQUE	62 €
2	PROTECTION MULTIRISQUE DES BIENS	62 €*
3	PROTECTION JURIDIQUE + PROTECTION MULTIRISQUE DES BIENS	112 €*
4	PROTECTION JURIDIQUE + GARANTIE LOYERS IMPAYES	25 € + 3 % du montant du loyer annuel, charges comprises
5	PROTECTION JURIDIQUE + GARANTIE LOYERS IMPAYES + GARANTIES ANNEXES	25 € + 3,3 % du montant du loyer annuel, charges comprises
6	PROTECTION JURIDIQUE + GARANTIE LOYERS IMPAYES + PROTECTION MULTIRISQUE DES BIENS	87 €* + 3 % du montant du loyer annuel, charges comprises
7	PROTECTION JURIDIQUE + GARANTIE LOYERS IMPAYES + GARANTIES ANNEXES + PROTECTION MULTIRISQUE DES BIENS	87 €* + 3,3 % du montant du loyer annuel, charges comprises

\* + cotisation Attentats : surtaxe selon taux en vigueur

## FONCTIONNEMENT DES GARANTIES

### Protection Juridique



## Garantie Loyers Impayés

Echéance du premier loyer impayé

**Dans les 20 jours**, vous adressez à votre locataire et/ou à la caution solidaire une mise en demeure de payer sous huitaine par Lettre Recommandée avec accusé de réception

A défaut de règlement par votre locataire dans le délai imparti et même si un accord est intervenu, **vous nous adressez, dans les 15 jours de l'envoi de la mise en demeure, le dossier suivant :**

- exposé détaillé des faits,
- copie de la mise en demeure adressée et de l'accusé de réception,
- ensemble des courriers échangés avec votre locataire,
- état détaillé des sommes dues par votre locataire,
- copie du contrat de bail avec indication du montant du dépôt de garantie,
- les relevés de compte des 6 derniers mois.

Nous accusons réception de votre déclaration de sinistre et vous adressons une procuration ainsi qu'une fiche de renseignements à nous retourner dûment régularisées.

Notre premier règlement intervient au 3<sup>ème</sup> mois suivant le premier loyer impayé à la condition que le montant des impayés, déduction faite du dépôt de garantie et des éventuels acomptes versés par votre locataire, **soit supérieur à 150 €**

Pour les impayés ultérieurs, vous nous adressez **tous les mois** un relevé des impayés et nous vous réglons trimestriellement dans la limite de **15 000 €**

Nous sommes subrogés dans vos droits et actions pour les sommes que nous vous avançons et saisissons notre avocat afin d'engager à l'encontre de votre locataire une procédure en paiement, résiliation du bail et expulsion.

**Notre intervention prend fin dans les cas suivants :**

- départ de votre locataire et/ou relocation des locaux,
- cessation des impayés,
- résiliation judiciaire du bail et fixation d'une indemnité d'occupation,
- plafond de garantie de 15 000 € atteint.

### RAPPEL

- Vous devez respecter les délais imposés pour la déclaration de votre sinistre
- Vous avez l'obligation de nous adresser tous les mois un relevé détaillé des sommes vous restant dues
- A défaut, nous pourrions, sauf cas fortuit ou de force majeure, vous réclamer une indemnité proportionnée au préjudice que votre manquement à vos obligations nous aura causé.
- Vous devez nous informer de tout versement qui pourrait être fait par votre locataire directement entre vos mains, les sommes versées par votre locataire viennent en déduction des sommes que nous vous réglons et/ou qui doivent nous être restituées
- Vous ne pouvez, sous peine de déchéance de garantie, transiger avec votre locataire défaillant.
- Votre refus à l'engagement et à l'exécution d'une procédure en paiement, résiliation et expulsion entraîne la déchéance des garanties de votre contrat.

## Garantie Détériorations Immobilières

Au départ des lieux de votre locataire, vous constatez des dégradations dont le montant doit être mis à sa charge



Vous établissez ou faites établir par voie d'huissier un état des lieux de sortie ainsi que des devis et/ou factures de réparation



Si vous avez connaissance de la nouvelle adresse de votre locataire, vous le mettez en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, de vous adresser les sommes permettant la remise en état des lieux



A défaut de règlement par votre locataire dans les 8 jours, ou si vous n'avez pas connaissance de sa nouvelle adresse, vous nous adressez le dossier suivant :

- une copie du courrier adressé à votre locataire,
- l'indication du montant du dépôt de garantie,
- l'état des lieux d'entrée et de sortie,
- les devis ou factures de réparation.

**Nous vous remboursons** les frais nécessaires à la remise en état des locaux **après épuisement du dépôt de garantie lorsque le montant de votre préjudice est supérieur à 150 € et dans la limite d'un montant maximum égal à quatre mois de loyers, charges comprises.**

### **RAPPEL**

**Les dommages résultant de l'usure normale ne sont pas couverts. La réalité des dégradations doit résulter de la comparaison de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux de sortie.**