

Assurance Loyers impayés

Document d'information sur le produit d'assurance

Concepteur : Groupe Solly Azar SAS – Société de courtage d'assurances n° 353 508 955 RCS PARIS

Compagnie : La Parisienne Assurances SA, au capital de 4.452.016 € - RCS Paris 562 117 085 - Siège social : 120-122, rue Réaumur – 75002 Paris

Produit : Police « Garantie des loyers impayés et garanties annexes »

Ce document d'information présente un résumé des principales garanties et exclusions du produit. Il ne prend pas en compte vos besoins et demandes spécifiques. Vous trouverez l'information complète sur ce produit dans la documentation précontractuelle et contractuelle.

De quel type d'assurance s'agit-il ?

Le produit Garantie des loyers impayés et garanties annexes a pour objet de garantir le propriétaire d'un bien immobilier, destiné à la location, contre le risque de loyers impayés, les dégradations locatives durant le bail ainsi que les frais de procédure en cas de défaillance du locataire.

✓ Garantie en inclusion dans tous nos contrats - ✗ Exclusion à la souscription dans tous nos contrats - ! Exclusion de couverture dans tous nos contrats



Qu'est-ce qui est assuré ?

Les garanties ont des plafonds de remboursement différents, indiqués au contrat.

Les garanties systématiquement prévues :

- ✓ Loyers impayés : En cas de non-paiement par le locataire, remboursement :
des loyers, charges et taxes prévus au bail,
des indemnités d'occupation.
- ✓ Dégradations immobilières : Remboursement des frais de réparation des dégradations ou destructions des biens immobiliers causés par le locataire.
- ✓ Garantie des frais de poursuite amiable ou judiciaire : prise en charge par l'assureur de toute action amiable ou judiciaire pour tenter de recouvrer le montant des loyers impayés et le remboursement des dégradations immobilières.
- ✓ Protection Juridique : Informations sur les droits et obligations du propriétaire et remboursement des frais de procès en cas de litige autre que loyers impayés ou dégradations immobilières opposant le propriétaire à son locataire ou à son syndic.

La garantie optionnelle :

Absence de locataire : Remboursement d'une partie du loyer hors charges résultant de la non-location des locaux d'habitation à compter de la date de fin de bail du dernier locataire et de son départ effectif.



Qu'est-ce qui n'est pas assuré ?

- ✗ Les baux commerciaux, artisanaux et ruraux,
- ✗ Les lots pour lesquels l'administrateur de biens ne serait pas titulaire d'un mandat de gestion en cours de validité,
- ✗ Les locations de locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité,
- ✗ Les locations saisonnières,
- ✗ Les logements de fonction, les résidences secondaires.



Y a-t-il des exclusions à la couverture ?

Principales exclusions :

- ! Le non-respect par le propriétaire ou son mandataire de ses obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire,
- ! Les biens dont le loyer mensuel charges comprises excède le montant maximum figurant au contrat,
- ! Les impayés résultant d'un litige antérieur à la souscription du contrat,
- ! Les dommages résultant d'un défaut d'entretien ou de l'usure normale des biens immobiliers et embellissements.

Principales restrictions :

- ! Vétusté retenue de 6% par an avec un maximum de 50% en cas de dégradations immobilières,
- ! Un délai d'attente indiqué au contrat est applicable à la garantie Absence de locataire,
- ! Une somme peut rester à la charge de l'assuré (franchise) pour les garanties Loyers impayés et Dégradations immobilières.



Où suis-je couvert(e) ?

- ✓ Pour les garanties hors Protection Juridique : En France métropolitaine, qu'il s'agisse de la situation géographique des lots ou des actions en demande et en défense.
- ✓ Pour la garantie Protection Juridique : sont garantis les litiges relevant de la compétence d'un tribunal d'un des Etats suivants : France métropolitaine et DROM, COM, autres Etats membres de l'Union Européenne, Andorre, Liechtenstein, Monaco, Saint-Marin, Suisse et Vatican.



Quelles sont mes obligations ?

Sous peine de nullité du contrat d'assurance ou de non-garantie :

- **A la souscription du contrat :**
Répondre exactement aux questions posées par l'assureur,
Régler la cotisation (ou fraction de cotisation).
- **En cours de contrat :**
Déclarer toutes circonstances nouvelles ayant pour conséquence d'aggraver le risque pris en charge ou d'en créer de nouveaux.
- **En cas de sinistre :**
Déclarer, dans les conditions et délais impartis, tout sinistre susceptible de mettre en jeu l'une des garanties et joindre tous documents utiles à l'appréciation du sinistre,
Informez des garanties éventuellement souscrites pour les mêmes risques en tout ou partie auprès d'autres assureurs, ainsi que tout remboursement que l'assuré reçoit suite à sinistre.



Quand et comment effectuer les paiements ?

La cotisation est déterminée par l'application d'un pourcentage, au montant des loyers, charges et taxes comprises. Les cotisations sont payables d'avance pour une durée d'un an, à la date indiquée dans le contrat auprès de l'assureur ou de son représentant. Elles sont ensuite payables chaque année dans les 10 (dix) jours à compter de l'échéance principale du contrat.

Un paiement fractionné peut toutefois être accordé au choix (mensuel).

Les cotisations sont payables par prélèvement automatique.



Quand commence la couverture et quand prend-elle fin ?

Le contrat et les garanties prennent effet à la date indiquée au contrat ou à la date d'effet du bail si elle intervient postérieurement à la souscription

Le contrat est conclu pour une durée d'un an. Il se renouvelle automatiquement d'année en année à sa date d'échéance principale sauf résiliation par l'une des parties dans les cas et conditions fixés dans le contrat.

La garantie cesse au plus tard :

- En cas de vente du bien immobilier assuré
- En cas de cessation du paiement des cotisations.



Comment puis-je résilier le contrat ?

La résiliation doit être demandée soit par lettre recommandée, soit par une déclaration faite contre récépissé auprès de l'assureur ou de son représentant, soit par acte extra-judiciaire, dans les cas et conditions prévus au contrat.

L'assuré peut mettre fin à son contrat, notamment :

- A la date d'échéance principale du contrat, en adressant une lettre recommandée à l'assureur ou à son représentant au moins 2 (deux) mois avant cette date
- En cas de changement de situation matrimoniale, de retraite ou de cessation d'activité professionnelle ou de vente du bien lorsque le risque garanti est en relation directe avec la situation antérieure et ne se retrouve pas dans la situation nouvelle. La résiliation ne peut intervenir que dans les 3 (trois) mois suivant la date de l'évènement et prendra effet un (un) mois après que l'autre partie en a reçu notification.

Sous réserve que le contrat couvre le souscripteur en tant que personne physique en dehors de toutes activités professionnelles, la résiliation peut aussi être demandée :

chaque année, lors du renouvellement du contrat, dans les vingt jours suivant la date d'envoi de l'avis d'échéance.