

Sécurimmo (Contrat Groupe)

“Garanties Locatives” Notice d’Information Durée 9 ans ferme renouvelable

Loyers impayés

Dès le premier retard de paiement du locataire, le propriétaire perçoit **sans franchise 100% des loyers et charges, sans limitation** de la durée, et jusqu'à **80 000 €** par sinistre.

Frais de contentieux, de recouvrement et d'expulsion

Ils sont **intégralement** pris en charge par l'assureur, **sans avance de trésorerie** de la part du propriétaire, **sans franchise**, sans limite de temps.

Détériorations immobilières

Au départ du locataire, les dépenses de remise en état des locaux par suite des dégradations causées par le locataire sont couvertes **sans franchise**, accompagnées d'une indemnité pour perte de loyers égale à 2 mois, et ce jusqu'à **9 500 € par sinistre**.

Protection juridique

À tout moment, le propriétaire est garanti pour tout litige lié au contrat de location, jusqu'à concurrence de **4 000 €**. Cette garantie **s'ajoute** à celle concernant les frais de recouvrement.

Absence de Locataire

Le propriétaire perçoit chaque mois **100% du loyer et charges sans franchise** dès la **première** mise en location, s'il n'y a pas de locataire dans les lieux, et **100% du loyer hors charges**, avec un **seuil d'intervention de 200 €** à chaque changement de locataire.

Cette garantie d'une durée de **9 ans ferme renouvelable** par période de 3 ans minimum, est **illimitée** en nombre de sinistres. L'indemnisation est de **12 mois** maximum pour chaque sinistre.

Trésorerie

Grâce à **Sécurimmo** vous n'avez **pas d'effort de trésorerie**. En effet les indemnités sont versées dès la réception de la déclaration de sinistre.

Sécurimmo (Contrat Groupe)

“Garanties Locatives”

Notice d’Information

Impayés, Contentieux, Détériorations *Durée 9 ans ferme renouvelable*

Durée d'indemnisation des loyers	Illimitée.
Loyer garanti	100 % du loyer et des charges.
Frais de contentieux, de recouvrement et d'expulsion	Illimités, sans avance de trésorerie par le propriétaire.
Décès ou départ prématuré du locataire sans avis	Inclus.
Franchise	Aucune, ni en impayé ni en dégradation.
Plafond pour l'ensemble des garanties ci-dessus	80 000 € par sinistre.
Détériorations Immobilières	9 500 € TTC.
Perte de location suite à détériorations	2 mois de loyers TTC.
Protection juridique en cas de conflit avec le locataire dans le cadre du bail (hors impayé)	4 000 € TTC par sinistre (seuil d'intervention : 1 mois de loyer avec un minimum de 250 € TTC).

Absence de Locataire *Durée 9 ans ferme renouvelable*

Nombre de sinistres	Garantie illimitée.
Première location	Indemnités : 100 % du loyer et charges 12 mois par sinistre.
Locations suivantes	Indemnités : 100 % du loyer hors charges 12 mois par sinistre Seuil d'intervention de 200 €.
Franchise	Sans

Les atouts

- 1 Votre revenu locatif est **assuré à 100%**, grâce à la garantie **aussi bien** en impayés, en détériorations, qu'en absence de locataire (**le seul contrat du marché à ce jour**).
- 2 Vous **investissez sans risque** grâce à la garantie et vous empruntez **sans souci** car **vos revenus locatifs sont réguliers et garantis**.
- 3 Les banques, grâce à la garantie, vous accordent plus facilement **des crédits à 100% et moins cher**.
- 4 La valeur de **vos patrimoine est garantie** grâce à la garantie détériorations (9 500 € TTC à chaque sinistre, **une des plus fortes du marché**).
- 5 **Pas d'avance de trésorerie**, le premier règlement intervient dans les 15 jours qui suivent la réception du dossier de sinistre complet et les règlements suivants interviennent dans les 15 jours de la réception des mises à jour des montants à régler.

SÉCURIMMO (Contrat Groupe OMNIUM)

CONDITIONS GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES

GARANTIE DES LOYERS, CHARGES ET TAXES IMPAYES

L'assureur garantit à l'Assuré le remboursement de 100 % des loyers, charges, taxes, indemnités d'occupation dues par le locataire, les frais de contentieux y afférents (y compris le 1^{er} commandement de payer, huissier, avocat.....) et de recouvrement, les frais de procédure d'expulsion.

Durée de l'indemnisation : cette garantie s'exerce sans limitation de durée du premier terme impayé jusqu'à la date de récupération des locaux, l'indemnité ne pouvant excéder un plafond de garantie fixé à 80 000 € TTC par sinistre.

Conditions de la garantie :

La garantie n'intervient que dans la mesure où le Souscripteur gestionnaire respecte les obligations suivantes :

- ✓ Obtenir du locataire toutes les garanties nécessaires sur la solvabilité lors de la conclusion du bail,
- ✓ Inclure dans le bail une clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers,
- ✓ Constituer un dossier de location et obtenir les justificatifs nécessaires.
- ✓ Veiller au règlement régulier des loyers et charges.

Agrément des locataires :

La garantie de l'assureur est accordée dans le seul cas où le locataire justifie à la date de la signature du bail, d'une solvabilité suffisante, solvabilité que le Souscripteur gestionnaire doit vérifier. 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. Dans le calcul de la solvabilité est inclus le loyer majoré des frais et taxes hors charges de chauffage.

- ✓ Si le revenu du locataire, en CDI hors période d'essai, TNS, rémunéré à la commission, retraité ou autres, représente 3 fois le loyer ou plus, la solvabilité est acquise. Dans le cas contraire, une caution sera exigée.
- ✓ Pour les candidats locataires titulaires d'un CDD, CDI en période d'essai, étudiant, ou autre (Allocations diverses.....), une caution solidaire sera toujours exigée.

La personne se portant caution solidaire devra répondre aux mêmes conditions de solvabilité et présenter les mêmes justificatifs que le locataire. Il devra également, sauf convention contraire, avoir sa résidence fiscale en France.

Les revenus de la caution et du locataire ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité.

Obligations du Souscripteur :

En cas de retard dans le paiement des loyers ou charges, le Souscripteur doit :

- Dans les 35 jours suivant le premier terme impayé adresser une lettre recommandée avec AR réclamant le montant du quittancement émis.
- Dans les 60 jours au plus tard après le premier terme impayé, requérir le ministère d'un huissier afin de délivrer au locataire défaillant et à sa caution un commandement de payer.
- 75 jours au plus tard après le premier terme resté impayé, si la dette n'est pas soldée, le souscripteur doit déclarer et transmettre à l'assureur le dossier de sinistre complet.
- Après avoir transmis le dossier, le Souscripteur doit informer régulièrement l'Assureur des autres termes de loyers impayés et lui fournir un relevé détaillé. Il doit préciser également tout paiement fait entre ses mains postérieurement à la déclaration

Les pièces à fournir lors de la déclaration de sinistre sont :

- Déclaration sur imprimé fourni par l'assureur,
- Pièces constitutives du dossier locataire
- Décomptes détaillés des sommes dues par le locataire au jour de l'envoi du dossier de sinistre
- Copie des courriers de rappel et de mise en demeure
- Le(s) commandement (s) de payer

- Le Mandat d'action en justice
- Tous documents, informations ou renseignements nécessaires à l'instruction du dossier et permettant de favoriser une solution rapide du litige.
- Le cas échéant tout accord amiable intervenu avec accord préalable de l'assureur entre le locataire défaillant et le souscripteur ou l'assuré.

Paiement des indemnités : le premier règlement intervient dans les 15 jours qui suivent la réception du dossier de sinistre complet et les règlements suivants interviennent dans les 15 jours de la réception des mises à jour des montants à régler.

L'indemnité prévue sera calculée déduction faite des deux mois de dépôt de garantie perçu à la signature du bail. Cette déduction sera effectuée à la clôture définitive du sinistre.

Exclusions de la Garantie des Loyers, Charges et Taxes Impayés

Ne sont jamais garantis :

les loyers impayés imposés par suite de mesures légales ou réglementaires et cela qu'il s'agisse d'une dispense totale ou partielle, définitive ou temporaire ;

Le non-paiement des loyers lorsque ce non-paiement est la conséquence d'une grève des loyers décidée sur une commune, un département ou sur l'ensemble du territoire national, par une organisation de locataires représentative et reconnue ;

les indemnités dites de « résiliation » anticipée d'un bail, sauf mention contraire aux Conditions Particulières ;

les loyers, hors frais de chauffage, et charges supérieures au tiers du revenu du locataire ou de personnes caution conjointes et solidaires du locataire. Ce pourcentage est calculé au moment de la signature du bail ;

le non-respect de la réglementation légale en matière de contrat de location et des obligations en résultant ;

les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non versement ou de la non-restitution des fonds, espèces ou valeurs reçues par les co-contractants, ses collaborateurs ou préposés ;

le non paiement des loyers, charges et taxes à la suite d'une action concertée de plusieurs locataires occupant le même ensemble immobilier ;

les loyers dont le montant mensuel charges et taxes comprises est supérieur au plafond de 3 000 € prévu aux conditions Particulières ;

les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non respect par l'Assuré ou le souscripteur des obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire ;

les baux conclus entre le propriétaire et son conjoint, ses ascendants, descendants ou collatéraux ;

les frais ou les dommages subis par l'Assuré lorsque les conditions de solvabilité lors de conclusion du bail n'ont pas été respectées.

GARANTIE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES

L'assureur garantit à l'Assuré :

- ✓ Les frais de remise en état des locaux après détériorations constatées au départ du locataire et résultant de son fait à concurrence de 9 500 € TTC par sinistre.
- ✓ Les dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion
- ✓ La perte pécuniaire consécutive au temps nécessaire, à dire d'expert, à la remise en état des locaux, à concurrence d'une somme maximale égale à 2 mois de loyers, charges et taxes.

Les dommages sont constatés par comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement.

A défaut d'état des lieux de sortie contradictoire, il devra être établi un constat d'huissier.

A défaut d'avoir établi correctement ou fait établir ces constats, l'assureur sera déchargé de toute obligation de paiement et de recours du fait de détériorations immobilières.

Paiement des indemnités : Le souscripteur doit transmettre à l'assureur **quatre mois** au plus tard après l'état des lieux de sortie un état définitif des dépenses.

L'assureur règle au plus tard dans les **15 jours** de la réception de cet état, le montant de l'indemnité, déduction faite de la vétusté contractuellement calculée sur la base de 6% l'an, appliquée à la date de construction ou de réfection du lot locatif concerné, plafonnée à 50 %. En cas d'absence de justificatif, le taux de 50 % sera appliqué.

Exclusions de la Garantie Détériorations Immobilières

Ne sont jamais garantis :

Les sinistres causés intentionnellement par l'Assuré ou avec sa complicité ou par le Souscripteur ;

Les sinistres consécutifs à un incendie, une explosion, un dégât des eaux et/ou tous sinistres dommages atteignant les locaux Assurés et pendant les périodes de remise en état du local, quelle qu'en soit la cause ;

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 privés,

Les dommages causés aux biens mobiliers et aux éléments de cuisine intégrés ;

Le défaut d'entretien ou l'usure normal des biens immobiliers et embellissements ;

Les dommages matériels dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité ;

Les dommages matériels causés par la transformation des locaux, suite à des travaux autorisés ou effectués par le propriétaire ;

L'absence d'état des lieux d'entrée et/ou de sortie opposable au locataire (établi contradictoirement ou en cas d'impossibilité, par huissier de justice).

IL EST TOUTEFOIS CONVENU QUE LES DOMMAGES NON GARANTIS SERONT DEDUITS DU DEPOT DE GARANTIE, SANS POUVOIR EXCEDER UN MOIS DE LOYER.

GARANTIE ABSENCE DE LOCATAIRE

L'assureur garantit à l'Assuré la perte financière consécutive à l'absence de loyer résultant de la non location des locaux assurés.

➤ **Première Location :**

L'assureur rembourse 100 % du montant des loyers et charges, sans franchise, pendant une durée totale de 12 mois par sinistre sur la base d'un loyer estimé du marché local mentionné sur une grille des loyers établie par le gestionnaire à la souscription. Cette garantie fonctionne le 1^{er} jour suivant la plus tardive des deux dates ci-dessous :

- Remise des clés à la livraison par le promoteur et réception du logement par le gestionnaire
- Signature de l'acte authentique si celle-ci est postérieure à la livraison

Les procès-verbaux de réception des parties privatives et des parties communes ne doivent pas contenir de réserves susceptibles de faire obstacle à la location.

➤ **Locations Suivantes :**

L'assureur rembourse 100 % du loyer hors charges, avec un seuil d'intervention de 200 €, pendant une durée totale de 12 mois par sinistre sur la base du montant du loyer quittancé à compter de la date de fin de bail du précédent locataire. Toutefois, pour donner droit à indemnisation, le nouveau loyer devra être fixé conformément au prix de marché.

Le souscripteur gestionnaire s'engage à entreprendre dès la remise des clefs ou la résiliation du bail les démarches nécessaires

Extrait des Conditions Générales et Particulières du contrat groupe n° 25148269 souscrit auprès de GAN Eurocourtage IA et son annexe protection juridique souscrit auprès de CFDP.

pour trouver un locataire et appliquer une grille des loyers compatible avec celle pratiquée dans le voisinage des locaux assurés.

Paiement des indemnités :

Le premier règlement interviendra à la fin du 2^{ème} mois suivant la libération du lot en tenant compte du seuil d'intervention de 200 € sous réserve de la réception du dossier sinistre complet. Les règlements suivants interviendront dans les 15 jours suivant la réception des mises à jour des montants à régler.

Exclusions de la Garantie Absence de Locataire

Ne sont jamais garantis :

L'absence de locataire due à une relocation à un niveau de loyer supérieur hors évolution indiciaire ;

L'absence de locataire faisant suite au refus de renouvellement du bail par le propriétaire, sauf dans le cas de non-paiement ou de manquement par le locataire à une des obligations du bail ;

L'absence de locataire si le lot est indisponible à la location ou suite à congé donné par le propriétaire ;

L'absence de locataire liée à un changement important dans l'environnement du logement ;

L'absence de locataire provoquée par la non-conformité du logement aux normes de sécurité ou par un manque d'entretien flagrant ;

L'absence de locataire dont l'Assuré ou le souscripteur aurait eu connaissance avant la prise d'effet de contrat ou de l'adhésion ;

L'absence de locataire lorsqu'il y a acceptation par l'Assuré ou le Souscripteur d'un préavis de résiliation inférieur à celui prévu au bail ou par la législation.

GARANTIE PROTECTION JURIDIQUE

Cette garantie s'applique aux litiges liés au contrat de location des locaux Assurés, chaque fois que l'Assuré subit un préjudice susceptible de donner lieu à réparation de la part d'autrui.

Après examen du dossier en cause, l'assureur exerce en priorité un recours sur le plan amiable en vue d'aboutir à la solution la plus conforme aux intérêts de l'Assuré.

L'assureur s'engage aussi à pourvoir à la défense de l'Assuré devant toute juridiction civile et pénale, pour toute contestation de locataires ayant son origine dans l'exécution du contrat de location du lot assuré.

En cas de besoin, l'assureur prend en charge tous les frais de procès devant toute juridiction métropolitaine et honoraires des mandataires intervenus pour défendre l'Assuré dans la limite de 4000 € TTC par sinistre avec un seuil d'intervention de 250 € TTC.

Sont exclus toutefois l'amende, le principal et toute autre somme que le propriétaire peut être condamné à verser.

EXCLUSIONS DES GARANTIES COMMUNES

Ne sont jamais garantis :

les sinistres dont l'origine est antérieure à la date d'effet de l'adhésion ;

les sinistres occasionnés par la guerre civile, les émeutes ou les mouvements populaires, un acte de terrorisme ou de sabotage, accomplis dans le cadre d'actions concertées de terrorisme ou de sabotage (il nous appartient de faire la preuve que le sinistre résulte d'un de ces faits) ;

les sinistres résultant des effets directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation provenant de transmutation du noyau d'atome ou de radioactivité, ainsi que des effets de radiation provoqués par l'accélération artificielle de particules ;

les sinistres occasionnés par les tremblements de terre, éruptions volcaniques, raz-de-marée, ouragans, trombes, tornades, cyclones et autres cataclysmes.