

# LOCAPOLIS+

## Notice d'information

AXA

## LOYERS IMPAYÉS, GARANTIES ANNEXES

### I – LOYERS, CHARGES ET TAXES RÉCUPÉRABLES IMPAYÉES, FRAIS DE DÉMÉNAGEMENT DU LOCATAIRE

L'assureur garantit à l'assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait du non-paiement des loyers, charges et taxes récupérables prévues au(x) bail(aux) afférent(s) au(x) bien(s) dont la gestion est confiée au gestionnaire et dûment déclaré(s) par celui-ci.

La perte pécuniaire se compose :

- des loyers, charges, taxes et indemnités d'occupation dus par le locataire et ayant servi de base à l'émission de la cotisation ;
- des frais de contentieux (commandement de payer, huissier, avocat...);
- de tous les frais y afférents, procédure d'expulsion (dommages matériels pour ouverture des locaux, frais pour utilisation de la Force Publique, frais de garde-meubles, etc.) qui interviendraient pour quelque raison que ce soit.

La garantie, sauf mention expresse aux conditions particulières, ne sera pas accordée à des locaux dont le montant des loyers mensuels, charges comprises, est supérieur à 4 000 euros.

Cette garantie s'exerce sans, limitation de durée, néanmoins un plafond d'indemnités par sinistre ne saurait excéder 90 000 €.

#### CONDITIONS D'OCTROI DES GARANTIES

- Établir un bail conforme à la législation en vigueur contenant une clause résolutoire et le faire signer par le(s) locataire(s).
- Constituer un dossier de location comprenant des informations sur le locataire.
- Vérifier que le locataire a des revenus récurrents suffisants ; le montant des revenus nets mensuels du locataire doit être égal ou supérieur à 2,7 fois le montant des loyers et charges. Les revenus peuvent être complétés par les allocations logement si celles-ci sont directement versées auprès de son gestionnaire.

#### POUR LES LOCATAIRES DÉJÀ EN PLACE À LA MISE EN GARANTIE DU LOT

##### 1 – Si le bail a pris effet depuis 6 mois ou plus :

Le propriétaire bailleur ou son mandataire devra vérifier que le locataire est à jour du paiement de ses loyers charges et taxes mais aussi que sur les 3 derniers mois le paiement effectif des loyers charges et taxes est intervenu entre le 1<sup>er</sup> et le 15 du mois, ou bien vérifier que le paiement a été régulier au mois le mois au cours des six derniers mois.

##### 2 – Si le bail a pris effet depuis moins de 6 mois :

Le propriétaire bailleur ou son mandataire devra vérifier que le locataire est à jour du paiement de ses loyers charges et taxes mais aussi le paiement effectif au mois le mois des loyers charges et taxes depuis l'entrée du locataire dans les

lieux ainsi que la validité du dossier de solvabilité au regard des exigences du présent contrat définies au Chapitre 4 – 1) Pour les nouveaux locataires.

#### 3 – Cas particulier des lots précédemment assurés

Si le propriétaire était précédemment assuré pour le même lot avec le(s) même(s) locataire(s), il bénéficie alors automatiquement des garanties, sous réserve que la date d'adhésion ne soit pas postérieure de plus d'un mois à la date de résiliation du précédent contrat et que le(s) locataire(s) soit(en)t à jour du paiement de leurs loyers et charges. Dans ce cas, Il conviendra d'obtenir le dernier compte-rendu de gérance du propriétaire prouvant la souscription à une assurance loyers impayés.

Dans tous les cas, le dossier de location est tenu à disposition de l'assureur qui se réserve le droit de tout contrôle a posteriori.

#### FRAIS DE DÉMÉNAGEMENT DU LOCATAIRE

Sous réserve que la garantie soit acquise au propriétaire et qu'il n'encourt pas de déchéance à l'occasion d'un sinistre, il est stipulé au profit du locataire qui se trouverait en état d'impayés de loyers, la prise en charge de ses frais de déménagement dans la limite de 2 mois de loyers (article 1121 du Code civil et L. 112.1 du Code des assurances).

#### PAIEMENT DES INDEMNITÉS

Le premier règlement d'indemnités sera effectué à la fin du quatrième mois d'impayé. Il prendra en compte les loyers dus depuis le premier impayé ; les indemnités seront ensuite versées trimestriellement. Aucune franchise ne sera appliquée.

#### DÉCHÉANCE DE GARANTIE

Pour déclaration tardive, en cas d'inobservation par le souscripteur des délais ci-dessus mentionnés, s'il en résulte un préjudice pour l'assureur.

Si une convention ou une transaction intervient entre le souscripteur ou le propriétaire et le locataire sans l'accord préalable de l'assureur.

En cas de retard dans la déclaration de sinistre, sauf cas fortuit ou force majeure, entraînera une réduction d'indemnité calculée de la façon suivante :

$$\frac{\text{Nombre de jours entre date de déclaration et J+60} \times \text{quittancement mensuel}}{30}$$

30

## II – DÉGRADATIONS IMMOBILIÈRES PROTECTION JURIDIQUE

L'assureur s'engage à garantir le paiement des dégradations immobilières causées par le locataire et constatées à son départ par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie, établis contradictoirement, dans les conditions et limites prévues au contrat avec un plafond de 10 000 € par sinistre. Cette garantie ne sera pas acquise aux meublés. Le souscripteur

Éruption volcanique, un raz de marée, des ouragans, tornades, trombes, cyclones et autres cataclysmes) pris en compte par la Loi sur les catastrophes naturelles ou non ;

- une guerre étrangère. L'assuré doit prouver que le sinistre résulte d'un fait autre que celui de guerre étrangère ;
- une guerre civile. Il appartient à l'assureur de prouver que le sinistre résulte d'un de ces faits ;
- l'usage d'armes ou d'engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome ;
- un incendie, une explosion, un dégât des eaux et plus généralement toute forme de dommages atteignant directement ou indirectement les locaux loués et pris en charge par un autre contrat ;
- 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 de terrains privés ;
- les dommages de nature purement esthétique ;
- les défauts d'entretien ou l'usure normale des biens immobiliers ;
- une déclaration d'insalubrité ou de mise en état de péril des locaux loués, en vertu des articles L. 511.1 et suivant du Code de la construction et de l'habitation ;
- une perte de loyers ou des détériorations immobilières qui ont déjà été prises en charge par un autre contrat ;
- des pertes financières subies par l'assuré résultant du non-vernement ou de la non-restitution des fonds, espèces ou valeurs reçues par le souscripteur et/ou le gestionnaire, ses collaborateurs ou ses préposés ;
- les dommages matériels causés par la transformation des locaux suite à des travaux autorisés ou effectués par le propriétaire ;

**(d) Exclusions propres à la garantie défense et recours**

D'une façon générale : tout litige ne relevant pas de l'application du bail.

- Les litiges avec des tiers, au contrat de location.
- Les frais de garde-meubles.
- Les amendes et condamnations éventuelles prononcées à l'encontre du propriétaire tant en principale caution, qu'en dommages, intérêts et frais irripétibles.
- Les honoraires de résiliés.
- Les frais engagés à la seule initiative du souscripteur et/ou de l'assuré sans un accord préalable de l'assureur, sauf s'ils peuvent justifier d'une urgence à les avoir engagés.
- Les condamnations au titre de l'article 700 du nouveau Code de procédure pénale.

**(e) Exclusion propre à la détérioration immobilière**

Les locaux ne relevant pas d'un bail d'habitation.

- Les dommages causés au mobilier, équipements électroménagers, et éléments intégrés de cuisines et salles de bain, même mentionnés au contrat de bail ;
- Les dommages aux éléments de clôture et de fermeture, aux espaces verts, arbres et plantations ;
- Les dommages relevant des garanties accordées au titre d'un contrat multirisques habitation ;
- Les dommages aux parties communes ;
- Les dommages occasionnés par un vice, un défaut ou une mal-façon relatifs au bâtiment ;
- Les dommages causés par la transformation autorisée par l'assuré du bien garanti.

**EXCLUSIONS GÉNÉRALES**

**a) Les garanties ne s'appliquent pas aux cas suivants :**

- logements de fonction (sauf mention contraire aux conditions particulières) ;
- locations saisonnières ;
- locations en meublés dont le bail a une durée inférieure à 12 mois (sauf mention contraire aux conditions particulières) ;
- sous-locations ;
- baux assurés ou ayant été assurés dans le cadre du dispositif GRLE (garantie des risques locatifs) ;
- biens dont le montant du loyer mensuel excède 4,000 € ;
- baux professionnels, commerciaux, artisanaux ou ruraux ;
- les habitations louées à titre de résidences secondaires ;
- les baux conclus entre l'assuré et son conjoint, ses ascendants, descendants ou collatéraux ;
- les baux de colocation ne comportant pas de clause de solidarité entre colataires ;
- les baux non conformes à la législation en vigueur et ceux ne comportant pas de clause résolutoire de plein droit.

**b) Le présent contrat ne garantit pas :**

- les loyers qui ne seraient pas à jour du paiement de leurs loyers à la date de l'adhésion du lot ;
- les amendes, redressements et autres sanctions pénéales ;
- les frais de relance, honoraires de location, frais bancaires qu'il-tarifs au locataire ;
- les lots pour lesquels l'assuré ne serait pas titulaire d'un mandat de location ;
- les conséquences des événements connus avant la prise d'effet du contrat.

**(c) Le présent contrat ne garantit pas les pertes ou dommages consécutifs à :**

- un non-respect des obligations visées aux chapitres 1.3.b) et 2.3 ;
- un non paiement du loyer, charges et taxes par le locataire en raison d'un trouble de jouissance ;
- une faute intentionnelle du souscripteur et/ou du gestionnaire et/ou de l'assuré ou commise avec leur complicité ;
- une suspension de recouvrement des loyers, ou de délais pour libérer les lieux par mesures légales ou réglementaires ou judiciaires ou administratives et cela, qu'il s'agisse de dépense ou de report total ou partiel, définitif ou temporaire du paiement des loyers par les locataires ou touchant à l'occupation des locaux ;
- une grève généralisée sur une commune, un département ou sur l'ensemble du territoire national à l'instigation d'une organisation représentative et reconnue ;
- un non-paiement du loyer, charges et taxes par le locataire, à la suite d'une action concertée de plusieurs locataires occupant le même ensemble immobilier ;
- un litige opposant le locataire et le bailleur, dû à un non-respect de la réglementation légale en matière de contrat de location et faisant obstacle au recours de l'assureur ;
- la survenance d'un cataclysmes (tremblement de terre, une

sauf l'assureur dans les trente jours de l'état des lieux contradictoire ou fait par huissier, pour faire état des dommages, étant précisé que demeurent toujours exclus les défauts d'entretien et l'usure normale (vétusté). Le taux de vétusté moyen appliqué aux embellissements est de 15% par an dans les cuisines, sdb, hall et WC et de 6% par an dans les chambres et séjours, sauf éléments contractuels établis par expert.

L'expiration des travaux ayant l'accord de l'assureur ou expiration du délai des 10 jours entraînera un refus de garantie.

L'assureur en tant que mandataire de l'assuré, assurera à ses frais, soit à l'amiable, soit devant toute juridiction en France, les diligences et actions en demande ou en défense découlant du contrat de location du lot assuré. La garantie couvre les honoraires d'avocat, d'huissier et frais répétés de justice dans la limite de 20 000 € par sinistre (avec une franchise atteinte de 250 €).