ASSURANCE DES LOYERS IMPAYES

Document d'information sur le produit d'assurance

Concepteurs :
Groupe Solly Azar SA, courtier d'assurance enregistré en France auprès de l'ORIAS sous le numéro 07 008 500
Compagnies d'assurances : GALIAN Assurances et SFPJ – Entreprises d'assurance immatriculées en France et régies par le code des assurances

Produit : Assurance Loyers Impayés

Ce document d'information présente un résumé des principales garanties et exclusions du contrat. 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 ?

L'assurance loyers impayés a pour objectif de garantir les propriétaires d'un bien immobilier donné en location contre les risques de loyers impayés, de détériorations immobilières et de frais de procédure en cas de défaillance du locataire. Elle comporte également une garantie Protection Juridique liée au contrat de bail.

Qu'est-ce qui est assuré ?

Les montants des garanties sont soumis à des plafonds indiqués au contrat.

Les garanties systématiquement incluses

✓ Garantie des loyers impayés :
Prise en charge des loyers et charges restés impayés par le locataire. La durée maximale d'indemnisation ne peut en aucun cas être supérieure à 30 mois avec un maximum de 90.000 € par sinistre.

✓ Départ prématuré du locataire : prise en charge des loyers jusqu'à récupération du bien loué.

✓ Garantie du contentieux : prise en charge des frais de procédure exposés dans le cadre du recouvrement des loyers et du remboursement des détériorations immobilières (y compris frais de déménagement et de garde meubles)

✓ Garantie Protection Juridique Propriétaire bailleur : prise en charge de la défense des intérêts de l'assuré pour les litiges l'opposant à son locataire.
Maximum 5 000 € par sinistre

✓ Garantie SQUAT : Prise en charge des loyers hors charges le temps de l'occupation illégale du bien. La durée maximale d'indemnisation ne peut en aucun cas être supérieure à 12 mois avec un maximum de 25.000 € par sinistre dont 3 000 € de frais de contentieux.

Les garanties pouvant être choisies en option

Garantie des détériorations immobilières :
Prise en charge dans la limite de 10 000 € par sinistre :
- des dégradations, destructions, altérations ou disparitions immobilières imputables au locataire jusqu'à 4 fois le loyer mensuel.
- de la perte de loyers pendant le temps nécessaire à la remise en état du logement jusqu'à 2 fois le loyer mensuel.

Les garanties précédées d'une coche ✓ sont systématiquement prévues au contrat

Qu'est-ce qui n'est pas assuré ?

✗ Les baux commerciaux, artisanaux et ruraux

✗ Les locations saisonnières

✗ Les résidences secondaires

✗ Les baux conclus entre le propriétaire et son conjoint, ses ascendants, descendants et collatéraux

✗ Les logements frappés d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ou ne répondant pas aux critères de décence conformément au décret n°2002-120 du 30/01/2002

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

PRINCIPALES EXCLUSIONS :

! Le non-respect par le propriétaire de ses obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire

! Les détériorations mobilières

! Le dépôt de garantie impayé

! Les impayés résultant d'un litige antérieur à la souscription du contrat ou survenus pendant la période probatoire

! Les impayés relatifs aux régularisations de charges et taxes

! Les dommages résultant d'un défaut d'entretien ou de l'usure normale des biens immobiliers et embellissements

PRINCIPALES RESTRICTIONS :

! Une somme peut rester à la charge de l'assuré (franchise) pour certaines garanties

! Pour la garantie Détériorations Immobilières, l'indemnisation s'effectue déduction faite d'un coefficient de vétusté

Réf. CGGALIANGLI_102023– Février 2024

Où suis-je couvert(e) ?

✓ Les garanties s'exercent exclusivement en France Métropolitaine (hors Corse) pour les seuls biens indiqués aux Dispositions Particulières du contrat.

Quelles sont mes obligations ?

Sous peine de nullité du contrat, de non garantie ou de résiliation le souscripteur doit :

- **A la souscription du contrat**
  - Répondre exactement aux questions posées par l'assureur, notamment dans le formulaire de déclaration du risque lui permettant d'apprécier les risques qu'il prend en charge, fournir tous documents justificatifs demandés par l'assureur.
  - Vérifier la solvabilité du locataire selon les dispositions prévues au contrat d'assurance.
  - Faire signer au locataire un contrat de bail conforme aux textes de loi en vigueur contenant une clause résolutoire de plein droit en cas de non-paiement des loyers, ainsi qu'une clause de solidarité et d'indivisibilité si pluralité de locataires.
  - Etablir un état des lieux d'entrée et s'engager à établir un état des lieux de sortie avec le locataire.
  - Régler la cotisation (ou fraction de cotisation) indiquée au contrat.
- **En cours de contrat**
  - Déclarer toutes les circonstances nouvelles ayant pour conséquence d'aggraver les risques pris en charge, soit d'en créer de nouveaux.
  - Fournir tous documents justificatifs demandés par l'assureur.
- **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.

Quand et comment effectuer les paiements ?

La prime est payable par le souscripteur d'avance annuellement, à la date indiquée dans le contrat, auprès de l'assureur ou de son représentant dans les 10 jours à compter de l'échéance. Un paiement mensuel fractionné peut toutefois être accordé. Dans ce dernier cas, le souscripteur est informé à l'avance des montants et dates de prélèvement.
Les paiements peuvent être effectués par prélèvement ou selon les modalités définies au contrat.

Comment puis-je résilier le contrat ?

L'assuré peut résilier le contrat :

- A l'échéance annuelle moyennant un préavis de 2 mois.
- En cas de vente du bien, de résiliation de bail.
- A tout moment après la première échéance annuelle. La résiliation prendra effet un mois après la date de réception de la demande de résiliation.

La résiliation peut se faire par lettre simple ou tout support durable auprès de l'assureur ou de son représentant dans les cas et conditions prévus par le contrat.

Réf. CGGALIANGLI_102023– Février 2024