

BULLETIN INDIVIDUEL D'ADHESION
ET NOTICE D'INFORMATION
CONTRAT DE LOYERS IMPAYES – DETERIORATIONS IMMOBILIERES -
PROTECTION JURIDIQUE
 - IV8010507

Baux d'habitation et mixtes, professionnels et habitation

Souscrit par :

PHILIPPE LATY SEINE 30 RUE DE NORMANDIE 92600 ASNIERES SUR
--

En sa qualité d'Administrateur de Biens, agissant au nom et pour le compte du propriétaire lui ayant donné mandat

Au profit de :

PROPRIETAIRE(S) – ASSURE(S)	DESCRIPTION DU BIEN LOUE
NOM – Prénom :	<input type="checkbox"/> Maison <input type="checkbox"/> Appartement Etage :
Adresse :	Nombre de pièces :
VILLE : Code Postal :	VILLE : Code Postal :

régi par les conditions générales [ACCES D 0116](#) et annexes [LI 0116](#) [DI0116](#) [PJ0116](#)

Tableau des garanties

GARANTIES DE BASE	Indemnisation	Franchise
Loyers Impayés	Durée illimitée Maximum 90 000 € par sinistre	Néant
Détériorations Immobilières	Maximum 10 000 € par sinistre	Pour un bail conclu à compter du 10 Février 2008 inclus, Un mois de loyer hors charges et taxes locatives, sur la base du loyer figurant au contrat de bail. Pour un bail conclu avant le 10 février 2008, deux mois de loyers, hors charges et taxes locatives, sur la base du loyer figurant au contrat de bail.
Protection Juridique	Maximum 6 000 € par sinistre	Seuil d'intervention minimum de 230€

- Le montant mensuel de loyer charges et taxes maximum garanti par ce contrat est porté à 3200.00€ charges et taxes comprises pour les loyers de biens situés France métropolitaine.

TAUX DE PRIME (exonéré de TVA)	DATE D'EFFET DE L'ADHESION
2,50 % sur les termes quittancés (loyers+accessoires)	
FRAIS DE GESTION supplément au bénéfice du mandataire (Le Cabinet Philippe LATY) ▶▶▶▶	0,30% HT plus TVA 19,6%, même assiette que la prime

Je soussigné :

- Demande à adhérer au contrat IV8010507

souscrit en mon nom et pour mon compte par PHILIPPE LATY Administrateur de Biens, auprès de SERENIS Assurances. Les garanties prennent effet au plus tôt le lendemain du jour de la signature du présent bulletin individuel d'adhésion à la condition que le lot soit préalablement déclaré et quittancé auprès de l'Assureur.

Je déclare avoir pris connaissance de la notice d'information reprise au dos du présent bulletin résumant les conditions générales référencées Intercalaire AXENIS 11/2011, dont je peux sur simple demande, obtenir l'exemplaire intégral.

Fait à, le :

Le mandant

Le mandataire

Annexe au mandat de gestion

I. Objet du contrat

Le contrat a pour objet de garantir les pertes pécuniaires telles qu'elles sont définies et limitées dans les annexes de garanties et les conditions particulières, que l'assuré peut subir en qualité de propriétaire du bien immobilier donné à bail par l'intermédiaire du souscripteur.

Les garanties sont réservées aux immeubles neufs et anciens situés en France Métropolitaine, aux baux à usage d'habitation principale, mixtes (habitation et professionnel) garages, caves, places de stationnement uniquement s'ils sont l'accessoire de l'habitation principale.

L'administrateur de biens est seul responsable de la bonne exécution des obligations du contrat d'assurances pour le compte de l'Assuré.

II. Etendues des garanties

Seules sont accordées les garanties mentionnées aux conditions particulières d'assurances souscrites par l'administrateur de biens.

A La garantie Loyers Impayés :

L'assureur garantit à l'assuré le remboursement des :

- **loyers, charges et taxes** dus par le locataire conformément aux termes du bail
- **indemnités d'occupation des lieux** fixées par décision de justice
- **régularisations de charges et taxes d'ordures ménagères** effectuées annuellement
- **frais de commandement de payer, frais d'huissier de justice, honoraires d'avocat/avoué** relatifs à la procédure d'expulsion et de recouvrement
- **dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion** et facturés par l'huissier de justice (remplacement de la porte fracturée et changement de serrure à l'identique, frais de déménagement,...).

Cette garantie s'applique à concurrence des limites et plafonds définis aux conditions particulières et dans la mesure où les conditions de mise en garantie du lot ont été respectées par l'administrateur de biens soit **dès le début du bail** : vérification de la capacité locative avant la signature du bail (locataire non encore dans les lieux) selon les critères de solvabilité et typologie de revenus prévues aux conditions générales et particulières du contrat d'assurances soit **en cours de bail** (locataire dans les lieux) selon les critères de régularité de paiement prévues aux conditions générales et particulières du contrat du contrat d'assurances

Le premier règlement intervient deux mois après la délivrance du commandement de payer si le dossier sinistre est complet et la garantie acquise, puis trimestriellement à terme échu, sauf déclaration tardive de l'Agence.

En cas de retard pris dans la procédure du fait de l'assuré ou du souscripteur, l'assureur suspendra les indemnités pendant la période durant laquelle l'assuré ou le souscripteur a failli à ses obligations.

Outre les exclusions générales prévues à l'article 6 des conditions générales, ne sont pas garantis :

le non-paiement des loyers par un locataire qui ne serait pas à jour de ses loyers au moment de la date de prise d'effet de l'adhésion du propriétaire au présent contrat, le non-paiement des loyers légitimés par une suspension collective du paiement des loyers provenant d'une autorité légale, qu'il s'agisse d'une dispense, d'un report total, partiel, temporaire ou définitif, la consignation des loyers, les pertes financières subies par l'assuré résultant du non versement ou de la non restitution des fonds espèces ou valeurs reçus par le souscripteur ses collaborateurs ou ses préposés, la diminution du loyer ou dispense de paiement accordée par l'assuré ou résultant de la loi, les biens pour lesquels le propriétaire n'a pas de mandat de gestion en cours, les frais de garde des meubles, les frais de déplacement de l'avocat, les frais et honoraires de l'avocat postulant, le dépôt de garantie impayé, les frais d'agence et les honoraires de location, les frais de relance, les clauses pénales, frais administratifs du souscripteur ou les frais de rejet bancaire, les honoraires libres des huissiers de justice sans accord préalable du centre de gestion.

B La garantie détériorations immobilières :

L'Assureur s'engage à indemniser l'Assuré des dégradations immobilières (détériorations et destructions) causées par le(s) Locataire(s) aux biens Immobiliers exclusivement et constatées à son départ par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par huissier. Cette garantie s'applique à concurrence des limites et plafonds définis aux conditions particulières et sera garantie est acquise après un délai d'attente de **trois mois, à compter de la date d'adhésion de l'assuré**. Durant cette période, le lot doit avoir fait l'objet d'un paiement régulier de primes d'assurance, et le fait générateur du sinistre doit être postérieur à cette période.

En l'absence d'état des lieux de sortie contradictoire ou de PV de constat d'Huissier (art.3-2 loi 1989), l'assureur sera dégagé de toutes obligations de paiement du fait des détériorations immobilières.

Dans tous les cas, la garantie n'intervient qu'après épuisement du dépôt de garantie et en cas d'absence en d'impayé total ou partiel du dépôt de garantie, une franchise sera déduite de 1 mois de loyer si le bail a été signé depuis le 10/02/2008 et de 2 mois de loyers si le bail a été signé avant cette date.

Les dommages seront indemnisés par l'assureur sur la base des devis HT ou des factures à concurrence du montant de garantie, vétusté déduite. En présence de justificatifs, la vétusté sera calculée sur la base de **6% par an** et appliquée à partir de la dernière réfection du lot ou de la date de livraison.

En l'absence de justificatif de réfection, la vétusté maximum sera déduite, soit **50%**.

Le règlement interviendra dans le mois suivant la réception du dossier sinistre complet. Les indemnités sont réglées vétusté déduite.

Outre les exclusions générales prévues à l'article 6 des conditions générales, ne sont pas garantis :

les frais d'entretien ou de nettoyage, le défaut d'entretien, ou l'usure normale, la vétusté, les dégradations du bien due à l'humidité, la condensation ou à la buée, les dommages causés au mobilier, même mentionné au contrat de bail, les dommages causés aux équipements électroménagers, les dommages causés aux éléments intégrés des cuisines et salles de bain, ou aux chaudières, les dommages en l'absence d'état des lieux d'entrée et/ou de sortie, opposable au locataire (c'est à dire établi contradictoirement ou, en cas d'impossibilité, par huissier de justice) et établi dans les délais impartis au contrat piscine et accessoires liés à son fonctionnement, paraboles et antennes, parking, garage, cave, cellier, les dommages aux espaces verts, arbres et plantations, les dommages de nature strictement esthétique pouvant générer un retard dans la relocation du lot, les dommages aux parties communes, les dommages occasionnés par un vice, un défaut ou une malfaçon relatifs au bâtiment, les dommages causés par la transformation autorisée par l'assuré du bien garanti, le vol des biens mobiliers ou immobiliers.

C La protection juridique :

L'assuré est garanti pour tout conflit avec son locataire ayant son origine dans l'exécution du contrat de location des locaux assurables, à l'exception des conflits pris en charge au titre de la garantie loyers impayés et détériorations immobilières. A ce titre, l'assureur assume à ses frais, soit à l'amiable, soit devant toute juridiction, les diligences ou actions que l'assuré devrait subir de la part du locataire ou serait en droit d'exercer contre le locataire ou son éventuelle caution en vertu du contrat de location.

Cette garantie s'applique à concurrence des limites et plafonds définis aux conditions particulières. Elle n'est acquise en recours que si les intérêts en cause dépassent le montant fixé aux conditions particulières.

Outre les exclusions générales prévues à l'article 6 des conditions générales, ne sont pas garantis :

les frais engagés et dommages subis par l'assuré consécutifs à des événements exclus par les garanties loyers impayés et détériorations immobilières, les frais relatifs à des événements ayant fait l'objet d'une déchéance de garantie en loyers impayés et détériorations immobilières, les litiges avec la copropriété et/ou d'autres copropriétaires, à l'exception des litiges liés aux rapports bailleur-locataire, les litiges avec des tiers au contrat de location, les frais pris en charge par l'assurance multirisque habitation du locataire ou multirisque immeuble du propriétaire bailleur.

Outre les exclusions générales prévues à l'article 6 des conditions générales, ne sont pas garantis :

le préavis de départ donné pour un lot situé en zone tendue, l'acceptation par l'assuré d'un délai de préavis inférieur au délai légal sans justificatif prévu par la loi, les lots ayant fait l'objet d'une demande de résiliation de bail connue de l'assuré à la souscription du contrat, les lots dont le montant du loyer mensuel, charges et taxes est supérieur au montant fixé aux conditions particulières, la non-location du fait des démarches insuffisantes pour trouver un nouveau locataire, la non location du fait d'une détérioration du bien par un sinistre le rendant impropre à l'habitation, en cas de préavis réduit, les locaux loués aux étudiants libérés durant la période estivale

III. Fonctionnement du contrat, bordereaux et primes

Le contrat est régi par le code des assurances .

Toutes actions en dérivant se prescrivent par 2 ans conformément aux articles L.114-1 et L.114-2 dudit Code.

Durée du contrat : Le contrat est souscrit pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction, sauf dénonciation par l'une des parties par lettre recommandée 2 mois au moins avant l'échéance principale.

Déclaration du lot à assurer : L'administrateur de biens doit **sous peine de non garantie** faire parvenir **mensuellement** au centre de gestion, la liste des lots à garantir au titre du présent contrat .

Paiement de la prime : La prime d'assurance est payable annuellement par le souscripteur pour le compte de l'assuré. Toutefois, moyennant mention aux conditions particulières, son paiement pourra s'effectuer trimestriellement ou mensuellement. Ce fractionnement ne constitue qu'une facilité de paiement accordée au Souscripteur. La prime de l'année entière d'assurance ou les fractions de primes non encore échues deviennent immédiatement exigibles en cas de non paiement d'une fraction de cotisation. Le lot doit **sous peine de non garantie** faire l'objet d'un paiement régulier de primes d'assurance.

Révision du taux de prime et garanties : Le taux de prime et les garanties peuvent être réajusté annuellement à l'échéance du contrat en raison de l'aggravation du risque ou à tout moment si le taux de taxes applicable venait à être majoré. Dans cette éventualité, l'administrateur de biens a alors le droit de résilier son contrat par Lettre Recommandée adressée à l'assureur dans les trente jours qui suivent celui où il aura eu connaissance de la modification. A défaut, de cette résiliation, le nouveau tarif et/ou les nouvelles garanties seront considérés comme acceptés par l'administrateur de biens.

IV. Territorialité

Les garanties s'exercent exclusivement en France Métropolitaine au lieu des biens