

Assurance des loyers impayés

Document d'information d'un produit d'assurance



Courtier d'assurance : VERSPIEREN SA immatriculé en France N°ORIAS 07 001 542

Compagnie : SADA ASSURANCES – SA Entreprise d'assurance française régie par le code des assurances.

Produit : LOCAPOLIS – Garantie des risques de la location immobilière

GLI-IPID-10/18

Ce document présente un résumé des informations clés sur notre contrat d'assurance Locapolis.

Une information précontractuelle et contractuelle complète est fournie dans les documents relatifs au contrat d'assurance.

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

Ce produit d'Assurance, destiné aux administrateurs de biens et souscrit pour le compte de propriétaires bailleurs, garantit les risques de la location immobilière tels que les impayés de loyers, les détériorations immobilières, ou encore la vacance locative, pour lesquels ils auraient besoin d'être couverts sur le plan financier.



Qu'est-ce qui est assuré ?

Protection juridique Propriétaire Bailleur

Prise en charge dans la limite de 6.000 €

- ✓ Diligences, actions et recours exercés par l'assuré
- ✓ Défense de l'assuré devant toute juridiction civile
- ✓ Frais d'huissier
- ✓ Frais et honoraires d'experts désignés
- ✓ Frais et honoraires d'avocats

Garantie des loyers impayés

Prise en charge dans la limite de 90.000 € (loyer mensuel maximum de 3.100 € /mois charges et taxes comprises) :

- ✓ Loyers, charges, taxes et indemnités d'occupation dus par le locataire
- ✓ Frais de procédure

Garantie des détériorations immobilières

Prise en charge dans la limite de 10.000 €

- ✓ Dégradations et destructions causées par le locataire

Garanties optionnelles

- ✓ Vacance et carence locative jusqu'à trois mois, soit les pertes pécuniaires subies par l'assuré du fait de l'inoccupation du bien et de l'absence totale de la perception de loyer, charges et taxes
- ✓ Baux commerciaux, sous certaines conditions

Indemnisation

- ✓ Dans le cadre de la protection juridique, l'assureur s'engage à entreprendre à ses frais soit à l'amiable, soit judiciairement, toutes les diligences, actions et recours que l'assuré serait en droit d'exercer contre son ou ses locataire(s) ou toute personne dont ce ou ces dernier(s) est (sont) responsable(s).
- ✓ Dans le cadre de la garantie des loyers impayés, l'assureur s'engage à indemniser le souscripteur pour le compte de l'assuré dans le courant du 4^{ème} mois suivant le premier terme impayé.



Qu'est-ce qui n'est pas assuré ?

- ✗ Les non-paiements antérieurs à la prise d'effet du contrat d'assurance ou ultérieurs à sa résiliation
- ✗ Les litiges successoraux ou avec l'administration fiscale
- ✗ Les locations saisonnières et résidences secondaires
- ✗ Les logements de fonction
- ✗ Les baux commerciaux seuls
- ✗ Les bailleurs sociaux et programmes de logements sociaux
- ✗ Les loyers mensuels de plus de 3 100 € charges et taxes comprises
- ✗ Le locataire personne morale
- ✗ Les frais de garde meubles dans le cadre d'un dossier en protection juridique

Option Vacance Locative :

- ✗ La reprise du lot par l'assuré pour l'habiter ou le louer à un pair
- ✗ La vacance locative due à l'état du logement ou de l'immeuble



Y-a-t-il des restrictions de garanties ?

Les principales exclusions de votre contrat sont :

- ! Le fait intentionnel
- ! La guerre civile ou étrangère et dommages liés
- ! Les dommages dues à des cataclysmes
- ! Les dommages d'origine nucléaire
- ! Les dommages occasionnés par décision de gouvernements ou autorités publiques
- ! Les dommages subis et causés par les véhicules à moteur soumis à obligation d'assurance, ainsi que les frais qui s'y rapportent
- ! Les amendes et frais liés aux dommages
- ! Dommages causés suite à la détention ou utilisation d'armes à feu ou d'explosifs
- ! Dommages causés à l'immeuble et étant la conséquence d'incendies, d'explosions ou d'autres dommages portant atteinte à la solidité de l'immeuble
- ! Dommages causés par le terrorisme ou des attentats.

Votre contrat comporte par ailleurs certaines restrictions :

- ! Une somme peut rester à votre charge (franchise) pour tout ou partie des garanties.



Dans quels pays suis-je couvert ?

- ✓ France métropolitaine et dans le DOM de la Réunion (hors Corse et autres DOM et COM)



Quelles sont mes obligations ?

■ A la souscription du contrat

Le souscripteur doit répondre exactement aux questions qui lui sont posées par l'assureur pour lui permettre d'apprécier correctement le risque qu'il s'apprête à couvrir, sous peine de sanction.

Le souscripteur doit pouvoir apprécier la solvabilité du locataire et de la caution. En fonction de la situation du locataire, des pièces justificatives lui seront demandées. L'assureur peut à tout moment effectuer un contrôle à posteriori, notamment au moment de la déclaration du sinistre.

■ A la signature du bail

Ce dernier doit comprendre certaines clauses définies dans les Conditions Générales et doit être signé et paraphé.

■ En cours de contrat

Déclarer toutes circonstances nouvelles ayant pour conséquence d'aggraver les risques pris en charge soit d'en créer de nouveaux. Le souscripteur s'engage à fournir tous documents justificatifs demandés par l'assureur.

En fonction de l'aggravation du risque, l'assureur se réserve le droit de résilier le contrat.

■ En cas de sinistre

Déclarer à l'assureur tout sinistre ayant eu lieu. Il s'agit ici de sinistre à exécutions successives.

La gestion sinistre doit obéir aux règles édictées dans le guide de gestion sinistres. Les actions ou les règlements effectués sans accord de la compagnie, demeurent sous l'entière responsabilité de l'intermédiaire. Sauf convention contraire expresse, les règlements sont exclusivement du ressort de l'assureur. Aucune compensation n'est admise entre les primes et les sinistres.



Quand dois-je payer et comment ?

Les cotisations sont payables d'avance annuellement, à la date indiquée dans le contrat, auprès de l'assureur ou de son représentant, mais les versements s'effectuent dans les faits à termes échus.

Les paiements peuvent être effectués par chèque ou par virement, trimestriellement ou mensuellement selon accord avec l'assureur ou son représentant.



À quel moment le contrat commence-t-il et à quel moment prend-il fin ?

Le contrat prend effet à la date indiquée aux Dispositions particulières dès l'accord des deux parties.

Il est conclu pour une durée d'un an et 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 fixées au contrat.



Comment puis-je résilier le contrat ?

La résiliation doit être demandée soit par lettre recommandée auprès de l'assureur ou de son représentant dans les cas et conditions prévus au contrat.