



PRESENTATION DU CONTRAT DE GARANTIE DU PROPRIETAIRE BAILLEUR

+ CE QUE COUVRENT LES GARANTIES.

Les garanties s'appliquent aux locaux à usage d'habitation, sis en France Continentale dont le loyer charges et taxes comprises est inférieur à 1.530 € par mois.

Les garanties se décomposent comme suit :

1. Les loyers impayés :

L'Assureur s'engage, en cas de non paiement par le locataire, à rembourser au propriétaire, le montant des loyers, charges et taxes récupérables déclarés ou les indemnités d'occupation fixées par un Tribunal et impayées par le locataire.

Cette garantie se poursuit jusqu'au départ du locataire et à la reprise officielle des locaux dans les conditions et limites du contrat. Elle s'exerce dans la limite d'un plafond d'indemnités équivalent à 24 mois de loyer charges et taxes comprises par sinistre.

2. La protection juridique du bailleur :

L'Assureur prendra en charge les honoraires d'huissier et/ou d'Avocat, ainsi que les frais de procédures judiciaires taxables exposés dans le cadre d'action touchant à l'exécution du contrat de location et notamment pour parvenir au recouvrement des loyers, charges et taxes, ou à l'expulsion du locataire, ou au recouvrement des sommes exposées pour la remise en état des locaux suite à des détériorations immobilières.

Cette garantie s'exerce dans la limite d'un plafond d'indemnités de 2.000 euros TTC par sinistre. Le seuil d'intervention est fixé à 230 euros.

3. Les dégradations immobilières :

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 (ou en cas d'impossibilité par Huissier de Justice), dans les conditions et limites prévues au contrat avec un plafond d'indemnités fixé à l'équivalent de quatre mois de loyers charges comprises avec un maximum 2.000 euros TTC par sinistre.

LES GARANTIES PROTECTION JURIDIQUE ET DEGRADATIONS IMMOBILIERES NE SERONT ACQUISES QUE SI LES CONDITIONS NECESSAIRES A L'OCTROI DE LA GARANTIE LOYERS IMPAYES SONT REUNIES.

+ QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE ?

A / Pour un nouveau locataire à la date de prise d'effet de la garantie (ou dans les lieux depuis moins de deux mois)

Le propriétaire devra rechercher un locataire correspondant aux critères ci-après définis et procéder à l'établissement d'un bail conforme à la législation en vigueur contenant une clause résolutoire et le faire signer par le(s) locataire(s).

Le propriétaire devra avant la signature du bail :

➤ obtenir les renseignements concernant le(s) locataire(s) et sa caution éventuelle ainsi que les documents suivants :

- pour les salariés : les photocopies des trois derniers bulletins de salaire du (des) locataire(s) ET les justificatifs de ce qu'il(s) est(sont) titulaire(s) d'un contrat de travail à durée indéterminée, qu'il(s) n'est(ne sont) pas en période d'essai ni en préavis suite à démission ou licenciement
- pour les non salariés (artisans, commerçants, professions libérales) ainsi que pour les salariés payés en tout ou partie à la commission : les deux derniers avis d'imposition avec pour les salariés l'attestation mentionnée ci-dessus
- pour les retraités :
 - depuis moins de trois ans : la notification de droit faite par la caisse de retraite et les deux derniers décomptes d'arrérages,
 - depuis plus de trois ans : les deux derniers avis d'imposition sur le revenu.

➤ vérifier que le montant des loyers et charges mensuels ne représente pas plus de 33 % du revenu mensuel net professionnel régulier permanent du(des) locataire(s).

Ne seront pas pris en considération dans ce calcul : les revenus provenant de l'étranger, les primes occasionnelles, allocations ou prestations en tous genres, les pensions alimentaires et d'une manière générale tout ce qui ne présente pas le caractère d'un revenu professionnel fixe régulier permanent.

La caution solidaire d'une personne physique, par acte établi conformément à la loi, sera exigée dans les cas suivants :

➤ lorsque le montant des loyers et des charges mensuels sera supérieur à 33% des revenus nets fixes professionnels permanents du locataire (sans toutefois pouvoir dépasser 50% car dans ce cas la garantie ne saurait être acquise)

➤ pour les locataires diplomates, personnel d'ambassades ou de consulats, gens du spectacle, travailleurs temporaires, étudiants, frontaliers, salariés en contrat à durée déterminée, ou en période d'essai.

La personne se portant caution devra avoir sa résidence fiscale en France et présenter les mêmes justificatifs et répondre aux mêmes conditions de solvabilité (33%) que le locataire.

Les revenus locataire/caution ne se cumulent pas pour le calcul de la marge de solvabilité.

B / Pour un locataire en place depuis plus de deux mois à la date de prise d'effet de la garantie

Lorsqu'à la prise d'effet de la garantie, un bail est en cours depuis plus de deux mois, la garantie ne sera acquise à l'assuré que :

➤ si le locataire est à jour du paiement de ses loyers, charges et taxes, et qu'il n'a connu aucun incident de paiement dans les douze mois qui précèdent la date d'effet de la garantie.

➤ moyennant l'application d'une période de carence absolue de trois mois à compter de la mise en garantie du lot concerné. Tout sinistre prenant naissance au cours de cette période de trois mois ne saurait être pris en charge et ce dans sa totalité.

+ QUAND Y-A-T'IL SINISTRE ?

➤ lorsque deux termes de loyers restent impayés à leur échéance

➤ lorsqu'un problème d'ordre juridique touchant à l'exécution du contrat de bail, au recouvrement de loyers impayés, à une procédure d'expulsion ou au recouvrement des sommes exposées pour la remise en état des locaux suite à détériorations immobilières survient avec le locataire

➤ lorsque l'état des lieux de sortie fait apparaître des dégradations immobilières du fait du locataire

+ QUE FAIRE EN CAS DE LOYERS IMPAYES ?

Si des loyers, charges, taxes ne sont pas réglés dans les délais et formes prévus au bail, le propriétaire devra procéder comme suit :

➤ Jour J Date d'exigibilité du loyer

➤ Jour J + 25 jours Envoi d'une relance en lettre simple au(x) locataire(s)

➤ Jour J + 40 jours Envoi d'une mise en demeure recommandée avec accusé de réception au(x) locataire(s) et à sa caution éventuelle

➤ Jour J + 50 jours Déclaration du sinistre à l'Assureur et envoi des pièces du dossier mentionnées ci-dessous

le n° du contrat et de son adhésion, son nom, prénom, état civil complet, adresse, le nom du locataire, copie complète du bail et de l'acte de caution éventuel, la copie du dossier de location comprenant les justificatifs de solvabilité du locataire et de sa caution (copie des bulletins de salaire ou avis d'imposition), le décompte exact des sommes dues, la copie de la lettre de rappel simple et de celle recommandée adressées au(x) locataire(s) ainsi qu'à la caution, ainsi que tous les documents ou informations utiles à l'instruction de l'affaire ou pouvant permettre une solution rapide et efficace du litige.

Il conviendra d'aviser l'Assureur de tous règlements ultérieurs modifiant le compte du locataire, et de lui transmettre copie des courriers reçus concernant le sinistre.

Comment s'effectue l'indemnisation des loyers impayés ?

Pour obtenir le premier règlement d'indemnités à la fin du quatrième mois impayé, le propriétaire adressera à l'Assureur un compte actualisé des sommes dues par le locataire.

L'indemnité versée prendra en compte les loyers dus depuis le premier impayé; les indemnités seront ensuite versées trimestriellement à réception d'un compte actualisé. A l'occasion de chaque sinistre, quel qu'en soit le montant, le propriétaire assuré conservera à sa charge une somme équivalente au montant du dépôt de garantie versé par le locataire à son entrée dans les lieux, avec un minimum par sinistre de deux mois de loyers hors charges et taxes si le dépôt de garantie n'a pas été perçu ou perçu partiellement. Ce montant sera déduit en fin de sinistre.

+ QUE FAIRE EN CAS DE PROBLEME DECOULANT DE L'EXECUTION DU BAIL ?

Pour des questions juridiques concernant les rapports entre bailleur et locataire, il suffit que l'assuré téléphone à la Compagnie qui l'informerait de ses droits et obligations.

+ QUE FAIRE EN CAS DE DEGRADATIONS IMMOBILIERES ?

➤ réunir les mêmes pièces qu'en cas d'impayés pour permettre à la compagnie de contrôler la garantie (bail, justificatif de solvabilité...),

➤ réunir les états des lieux, d'entrée et de sortie, établis contradictoirement, ou en cas d'impossibilité par Huissier de Justice,

➤ faire dresser un devis pour les réparations à effectuer,

➤ adresser le tout à la compagnie, accompagné de la fiche de renseignements du locataire,

➤ attendre l'accord de la Compagnie pour faire effectuer les travaux.

Comment s'effectue l'indemnisation des détériorations immobilières ?

L'Assureur règlera le montant des travaux sur lesquels il aura donné son accord, dès réception de la facture correspondante.

Ce versement s'effectuera sous déduction d'un montant équivalent au montant du dépôt de garantie versé par le locataire à son entrée dans les lieux, avec un minimum par sinistre de deux mois de loyers hors charges et taxes si le dépôt de garantie n'a pas été perçu ou perçu partiellement, sauf si ce montant a déjà été déduit par l'Assureur dans le cadre des loyers impayés comme mentionné ci-dessus.

+ CE QUE NE COUVRENT PAS LES GARANTIES.

→ les loyers supérieurs à 1.530 euros par mois charges et taxes comprises,

→ les locations saisonnières, les logements de fonction, les meublés, les garages isolés, les baux ruraux, les baux professionnels, les baux commerciaux, les logements loués à des personnes morales pour y loger des personnes physiques dans le cadre de son activité sociale.

Sont également exclus :

- au titre de la protection juridique du bailleur : les litiges avec des tiers au contrat de location, la copropriété et d'autres copropriétaires, les frais de garde meubles, les amendes et condamnations éventuelles prononcées à l'encontre du propriétaire tant en principal qu'en dommages et intérêts et frais irrépétibles, les honoraires de consultants, les condamnations au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile

- au titre des dégradations immobilières : le défaut d'entretien ou l'usure normale des biens immobiliers et embellissements, les dommages causés aux biens mobiliers et aux éléments de cuisine intégrée, les aménagements extérieurs et espaces verts, l'absence d'état des lieux.

LE PRESENT DOCUMENT NE CONSTITUE PAS UN DOCUMENT CONTRACTUEL ET NE SAURAIT ENGAGER LA COMPAGNIE