

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) baillaux 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^{er} et le 15 du mois, ou bien vérifier que le paiement a été régulier au moins 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 moins 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) soient 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 :

Nombre de jours entre date de déclaration et J+60 X taux d'indemnité mensuel
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

