

Assurance des loyers impayés

Document d'information sur le produit d'assurance

Compagnies : GROUPE SOLLY AZAR SAS, courtier d'assurance enregistré en France auprès de l'ORIAS sous le n° 07 008 500
SERENIS ASSURANCES SA, entreprise d'assurance immatriculée en France et régie par le code des assurances

Produit : ASSURANCE LOYERS IMPAYES
MAIF - SOLLY AZAR

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 des loyers impayés a pour objectif de garantir les propriétaires d'un bien immobilier donné en location contre les risques de loyers impayés et de détériorations immobilières.



Qu'est-ce qui est assuré ?

Les montants et durées d'indemnisation sont soumis à des plafonds qui varient en fonction du niveau de garantie choisi par le souscripteur.

LES GARANTIES SYSTEMATIQUEMENT PREVUES :

✓ Garantie des loyers impayés :

Prise en charge des loyers, charges et taxes ou indemnités d'occupation restés impayés par le locataire jusqu'à l'expiration du 6ème mois qui suit celui au cours duquel le jugement d'expulsion a été signifié. La durée maximale de remboursement ne peut en aucun cas être supérieure à 30 mois avec un maximum de 2.500€ par mois et 69.000€ par sinistre.

✓ Garantie des détériorations immobilières :

Prise en charge dans la limite de 8.000€ par sinistre :

- des dégradations, destructions, altérations ou disparitions immobilières imputables au locataire jusqu'à 6 fois le loyer mensuel.
- de la perte de loyers pendant le temps nécessaire à la remise en état du logement à concurrence de 2 fois le loyer mensuel.

✓ Garantie du contentieux :

Prise en charge des frais de procédure exposés dans le cadre du recouvrement des loyers et du remboursement des détériorations immobilières.

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 détériorations mobilières
- ✗ La vacance de locataire entre deux baux
- ✗ Le dépôt de garantie impayé



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

PRINCIPALES EXCLUSIONS :

- ! Le fait intentionnel du souscripteur ou du propriétaire du lot concerné
- ! La guerre civile, étrangère et la grève
- ! Le non-respect par le bailleur de ses obligations légales
- ! Le cumul caution et garantie assurance loyers impayés
- ! Les logements insalubres et en état de péril
- ! L'usure normale, la vétusté

PRINCIPALES RESTRICTIONS :

- ! Des plafonds d'intervention spécifiques sont fixés aux Conditions Particulières du contrat
- ! Une somme peut rester à la charge de l'assuré (franchise)
- ! Garanties non acquises en cas de :
 - dossier locataire et de solvabilité non conforme
 - bail non conforme et/ou qui ne contient pas de clause résolutoire
- ! Pour la garantie Loyers Impayés, pour le locataire en place depuis plus de 6 mois, refus de prise en charge du sinistre en cas d'incident de paiement au cours de la période probatoire
- ! Pour la garantie Détériorations Immobilières, la garantie n'est pas acquise en l'absence d'état des lieux d'entrée et de sortie et l'indemnisation s'effectue déduction faite d'un coefficient de vétusté

SERENIS ASSURANCES

Société anonyme à Conseil d'administration, entreprise régie par le Code des assurances, au capital de 16 422 000 € - 350 838 686 RCS ROMANS
N° TVA FR 13350838686

Siège social : 25 rue du Docteur Henri Abel – 26000 VALENCE



Où suis-je couvert(e) ?

- ✓ A l'adresse du risque en France métropolitaine



Quelles sont mes obligations ?

Sous peine de nullité du contrat d'assurance ou de non-garantie, le souscripteur doit :

• **A la souscription du contrat :**

- Répondre exactement aux questions posées, notamment dans le formulaire de déclaration du risque lui permettant d'apprécier les risques qu'il prend en charge,
- 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,
- 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 tous les ans les régularisations de charges ainsi que la Taxe d'Ordures Ménagères afin que celles-ci soient garanties au titre du contrat,
- Déclarer toutes les circonstances nouvelles ayant pour conséquence d'aggraver les risques pris en charge, soit d'en créer de nouveaux.

• **En cas de sinistre :**

- Respecter la procédure prévue selon les dispositions du contrat d'assurance,
- Déclarer le sinistre dans les 45 jours pour la garantie Loyers Impayés et 30 jours pour la garantie Détériorations Immobilières et joindre tous les documents liés à l'instruction du dossier.



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.



Quand commence la couverture et quand prend-elle fin ?

Le contrat prend effet à la date indiquée aux Conditions Particulières. Il est conclu pour une durée d'1 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 fixés au contrat.



Comment puis-je résilier le contrat ?

Le souscripteur peut résilier le contrat à l'échéance annuelle moyennant un préavis de 2 mois.

La résiliation peut se faire soit par une déclaration faite contre récépissé au Siège Social ou auprès du représentant de l'assureur, soit par acte extra-judiciaire, soit par lettre recommandée.