

ASSURANCE DES LOYERS IMPAYÉS EN « POUR COMPTE »

galian



Document d'information sur le produit d'assurance

Compagnie : GALIAN Assurances, société anonyme d'assurance au capital de 103.125.910 euros

Entreprise régie par le Code des Assurances – RCS Paris 423 703 032 – Siège social : 89 rue la Boétie 75008 PARIS

SFPJ [Garantie protection juridique] : société Française de Protection Juridique sous la dénomination commerciale Groupama Protection Juridique n° d'agrément 321 776 775 – Entreprise d'assurance française immatriculée en France et régie par le Code des Assurances

Produit : VERSALIS SOLUTION

Ce document d'information présente un résumé des principales garanties et exclusions du produit. Il ne prend pas en compte vos besoins et demandes spécifiques. Toutes les informations complètes sur le produit VERSALIS SOLUTION sont fournies dans les documents précontractuels et contractuels.

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

Ce contrat est destiné aux professionnels de l'immobilier qui le souscrivent pour le compte des propriétaires leur ayant confié la gestion de leurs biens et mandat pour souscrire une garantie de loyers impayés.



Qu'est-ce qui est assuré ?

I. Garanties essentielles :

- ✓ **Garantie des Loyers et Charges Impayés**
 - ✓ Loyers, charges et taxes dus par le locataire ;
 - ✓ Indemnités d'occupation des lieux ;
 - ✓ Honoraires d'avocats et d'huissiers de procédure d'expulsion ;
 - ✓ Frais de recouvrement.
- ✓ **Garantie des Détériorations Immobilières**
 - ✓ Dégradations et destructions des biens immobiliers objet du bail, imputables au locataire ;
 - ✓ Pertes pécuniaires consécutives à la remise en état des lieux ;
 - ✓ Locaux concernés : usage d'habitation principale ou accessoire, usage professionnel ou mixte.
- ✓ **Garantie Protection Juridique**
 - ✓ Garantie propriétaire bailleur (litiges en relation avec le bail) ;
 - ✓ Garantie habitat (litiges vous opposant au voisin ou copropriétaire, ou à son locataire, ou à un professionnel du bâtiment) ;
 - ✓ Garantie Administration fiscale ;
 - ✓ Prestations complémentaires (information juridique téléphonique, accompagnement juridique à la rédaction des baux, consultation juridique en cas de litige).

II. Garanties optionnelles :

Garantie Vacance Locative

- Pertes pécuniaires subies du fait de l'absence de perception des loyers résultant de la non-relocation après le départ du locataire.

Garantie Copropriétaire Bailleur

- Charges de copropriété supplémentaires résultant de la défaillance d'un ou de plusieurs copropriétaires.

Les garanties précédées d'une coche ✓ sont systématiquement prévues au contrat.



Qu'est-ce qui n'est assuré ?

Garantie des Loyers et Charges Impayés

- ✗ Immeubles insalubres ou en état de péril ;
- ✗ Baux commerciaux, industriels, ruraux, artisanaux ;
- ✗ Locations saisonnières, sous-location ;
- ✗ Bien loué à un proche du propriétaire ou du bailleur.

Garantie vacance locative

- ✗ Lot sinistré à la date de prise d'effet des garanties ;
- ✗ Congé du locataire avant la prise d'effet du contrat.

La liste de ce qui n'est pas assuré n'est pas exhaustive, se référer aux conditions générales et particulières.



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

EXCLUSIONS PRINCIPALES :

Exclusions générales

- ! Faute intentionnelle ou dolosive.

Garantie des Loyers et Charges Impayés

- ! Frais de gestion des impayés ;
- ! Événement affectant la jouissance par le locataire de l'immeuble ;
- ! Non-paiement du dépôt de garantie prévu au bail.

Garantie des Détériorations Immobilières

- ! Meubles meublants, matériel électroménager ;
- ! Dommages consécutifs à la transformation des locaux ;
- ! Dommages non imputables au locataire.

Garantie Protection Juridique

- ! Déchéance en cas d'absence d'état des lieux ;
- ! Usure normale ou défaut d'entretien ;
- ! Dépendances de l'habitation principale.

Garantie Vacance Locative

- ! Lot non agréé préalablement par l'assureur ;
- ! Mandat de gérance ou adhésion résiliés ;
- ! Inoccupation estivale, résidences étudiantes ;
- ! Catastrophe naturelle, décision administrative, squatters.

RESTRICTIONS PRINCIPALES :

Garantie des Loyers et Charges Impayés

- ! Franchise (préciser aux conditions particulières) ;
- ! Plafond en cas de résiliation du contrat par le souscripteur.

Garantie des Détériorations Immobilières

- ! Durée et plafonds (préciser aux conditions particulières) ;
- ! Compensation avec le dépôt de garantie.

Garantie Protection Juridique

- ! Seuils d'interventions, plafonds et barèmes fixés dans les conditions générales.

Garantie Vacance Locative

- ! Occupation de 12 mois consécutifs par le locataire non défaillant ;
- ! Durée et plafond de garantie.

La liste des exclusions et des restrictions n'est pas exhaustive, se référer aux conditions générales et particulières.



Où suis-je couvert(e) ?

- ✓ En France métropolitaine à l'exclusion des TOM.



Quelles sont mes obligations ?

SOUS PEINE DE NULLITE DU CONTRAT D'ASSURANCE OU DE NON GARANTIE

A la souscription et en cours de contrat

- Déclarer exactement tous les éléments et circonstances permettant de déterminer le risque couvert par le contrat ;
- Répondre de façon précise à toutes les questions posées ; l'aggravation des risques est déclarée par l'assuré dans un délai de 15 jours ;
- Déclarer les biens à garantir, et respecter toutes les conditions de garanties détaillées dans les conditions générales (tenant aux biens assurés, tenant au locataire), et toute modification affectant ces éléments ;
- Déclarer à l'assureur toute autre assurance couvrant les risques couverts par ce contrat ;
- Régler les cotisations conformément aux conditions générales ;
- Faire agréer le locataire conformément aux dispositions des conditions générales ;

En cas de sinistre

- Suivre la procédure prévue dans les conditions générales en cas d'impayé du locataire ;
- Procéder à la déclaration de sinistre (loyers impayés, détérioration immobilière) conformément aux dispositions des conditions générales et respecter les délais.



Quand et comment effectuer les paiements ?

- Le paiement des cotisations est annuel auprès de l'assureur ou de son représentant comme prévu aux conditions particulières ;
- Pour la garantie de Protection Juridique : le montant est payable d'avance, selon les modalités fixées aux conditions particulières.



Quand commence la couverture et quand prend-elle fin ?

Le contrat prend effet à la date mentionnée aux conditions particulières et sous réserve de l'encaissement effectif de la cotisation. Il est conclu pour une durée d'un an et se reconduit chaque année par tacite reconduction sauf dénonciation par les parties dans les conditions fixées aux conditions générales.

La garantie pour chaque lot est acquise pour une durée ferme d'un an à partir de la première inscription sur le bordereau mensuel et renouvelable par tacite reconduction par période de douze mois.

En cas de résiliation du mandat de gestion, la garantie cessera au dernier jour du mandat.



Comment puis-je résilier le contrat ?

Le souscripteur peut résilier le contrat par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse du siège social de l'assureur ou de son représentant :

- chaque année, à sa date d'échéance anniversaire, moyennant préavis de deux mois au moins ;
- en cas de changement de domicile, de situation matrimoniale, de régime matrimonial, de profession, retraite professionnelle ou cessation d'activité professionnelle, lorsque le contrat a pour objet la garantie de risques en relation directe avec la situation antérieure, qui ne se retrouvent pas dans la situation nouvelle, dans un délai de trois mois à partir de la date de l'événement (prise d'effet de la résiliation : un mois après notification à l'autre partie) ;
- en cas de disparition de circonstances aggravantes mentionnées dans la police, si l'Assureur refuse de réduire la cotisation en conséquence ; la résiliation prendra effet 30 jours après la dénonciation ;
- en cas de résiliation, par l'assureur, d'un autre contrat après sinistre ;
- en cas de modification par l'assureur des tarifs applicables aux risques garantis.

Le contrat est résilié de plein droit en cas de perte totale des locaux loués résultant d'un événement non garanti par le présent contrat, en cas de réquisition de l'appartement loué, dans les cas et conditions prévues par la législation en vigueur, en cas de retrait de l'agrément de l'assureur.