

# SAA

## " L'ASSURANCE TOUS RISQUES LOYERS IMPAYES " GESTIONNAIRES - ADMINISTRATEURS DE BIENS

**GARANTIES 2011      Contrat groupe n° 112.789.043 COMPAGNIE MMA**

### PERTES PECUNIAIRES

Indemnisation sans franchise  
Indemnisation sans plafond de loyers  
Indemnisation sans délai de carence  
Indemnisation durée illimitée

### FRAIS CONTENTIEUX

Montant illimité si avocat compagnie  
Procédure non confiée: plafond 4.575 € sinistre  
Plafond 2.290 € sinistre

### DEFENSE / RECOURS

### DETERIORATIONS IMMOBILIERES (DI) PERTES PECUNIAIRES

Plafond: 7.625 €/ sinistre franchise: 382 €/ sinistre  
1 mois de loyer - Taux de vétusté contractuel (art.12)

### VACANCE LOCATIVE (en option)

Indemnisation à 90% du loyer durée 3 mois  
Franchise: 2 mois

TAUX TTC	AVEC OPTION DI	SANS OPTION DI	OPTION VACANCE LOC
Contrat ouvert sans minimum de lots	2,10%	1,85%	+ 1,30%
Contrat Fermé 50% des lots gérés assurés	1,90%	1,75%	+ 1,30%

## SERVICE PLUS      A VOTRE DISPOSITION



\* Etude de solvabilité et agrément dossier locataire

\* Assistance Juridique

\* Taux de déductibilité de la prime : 100 %

**Production des contrats et gestion des sinistres réalisées chez SAA**

26 avenue de Suffren 75015 Paris

Tel: 01.70.64.41.73 Fax: 01.70.64.41.80



---

# CONTRAT D'ASSURANCE DES LOYERS IMPAYES

CLAUSE PARTICULIERE  
ASSURANCE « VACANCE LOCATIVE »

---





## CLAUSE PARTICULIERE ASSURANCE « VACANCE LOCATIVE »

La présente Clause particulière a pour but de compléter et de modifier les Conditions générales (contrat n° 112.789.043).

La garantie des risques assurés est régie tant par les Conditions particulières et la présente clause que par les Conditions générales dans la mesure où celles-ci ne sont pas contraires à ladite clause.

### Article 1 DEFINITION

Pour l'application de la présente clause, on entend par :

#### **Vacance locative :**

La période pendant laquelle, après une location d'au moins 9 mois consécutifs, le bien d'habitation assuré n'est ni loué ni emprunté.

### Article 2 OBJET DE LA GARANTIE

Cette garantie vient en complément de l'assurance des loyers impayés et couvre les pertes financières en cas de vacance locative suivant les conditions prévues ci-après.

### Article 3 CONDITIONS D'APPLICATION DE LA GARANTIE

#### A - MODALITES

La garantie est acquise, sous réserve :

- que le lot assuré soit également couvert pour le risque « loyers impayés »,
- **que le bien ait été occupé par un même locataire, de façon continue, pendant au moins 9 mois.**
- que le propriétaire ait conclu un mandat de gestion en cours de validité avec le gestionnaire, assorti d'un mandat de relocation, le cas échéant,
- que le mandataire de l'assuré ait impérativement dressé **un état des lieux de sortie contradictoire (à défaut dressé par huissier de justice)** conformément à l'article 3 de la loi n° 89-642 du 6 juillet 1989, lors du départ du précédent locataire et que ce document ne fasse pas apparaître un état de vétusté, de dégradation, de malfaçon, d'usage ou d'une qualité incompatible avec la relocation du bien en l'état,
- la garantie pourra s'appliquer à l'issue de la franchise contractuelle si le bien a fait l'objet des travaux nécessaires à sa remise en état,
- en cas de litige concernant les constatations figurant à cet état des lieux de sortie, l'assuré et/ou son mandataire acceptent que l'assureur mandate l'expert de son choix en vue de déterminer si le bien répond précisément aux dispositions du contrat,
- que le mandataire de l'assuré ait adressé à l'assureur la fiche descriptive du lot, dûment complétée, **préalablement à la prise d'effet de la garantie,**
- que le locataire présent dans les lieux avant le sinistre réponde aux dispositions de l'article 4 des Conditions générales n° 112.789.043.

## B - MONTANT DE L'INDEMNISATION

- a) A l'expiration du délai de franchise, l'indemnité mensuelle versée sera calculée suivant le barème figurant aux Conditions particulières (*soit 90 % du loyer mensuel hors charges*), l'assiette de calcul de cette indemnité sera égale au montant du dernier loyer perçu hors charges et taxes récupérables. Le loyer de référence retenu ne pourra en aucun cas être supérieur aux loyers normalement pratiqués pour un même bien situé dans le même quartier ou un quartier comparable. L'Observatoire des Loyers ou le rapport d'un expert pourra préciser le loyer de référence.
- b) Le versement des indemnités ne peut excéder 3 mensualités continues par sinistre (*suivant le barème stipulé aux Conditions particulières*) même si au-delà de cette période le bien n'est toujours pas loué.

## C - FRANCHISE

- a) **Un délai de franchise de 60 jours s'applique à compter de la date d'échéance du congé donné par le précédent locataire.**
- b) Suite à des détériorations immobilières constatées, et en cas de réalisation de travaux de remise en état du bien dûment justifiés, le délai de franchise est reporté à la date de réception des travaux.

## D - PAIEMENT DES INDEMNITES :

Les sommes dues par l'assureur à l'assuré, au titre de la présente garantie « vacance locative », seront versées en totalité et en un seul versement à la fin de la période d'indemnisation contractuelle.

## Article 4 EFFET ET DUREE DE LA GARANTIE

La garantie prévue par la présente clause prend effet à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant la réception de la fiche descriptive du lot.

En cas de résiliation du mandat de gestion de l'administrateur de biens gérant le lot assuré, si cette résiliation n'est pas à l'initiative de l'assureur, la garantie cesse immédiatement dans tous ses effets à compter de la prise d'effet de cette résiliation, y compris toute indemnisation ou toute prise en charge au titre d'un sinistre en cours.

## Article 5 EXCLUSIONS

Outre les exclusions prévues à l'article 22 des Conditions générales n° 112.789.043, sont exclus de la garantie de la présente clause :

- 1) ***les lots vacants ou les lots pour lesquels le congé a été réceptionné soit précédemment à la date d'effet du présent contrat soit durant les 3 mois suivant la date d'effet ;***
- 2) ***la vacance locative suite à un congé donné à son locataire par le bailleur, ou si le bailleur aura souhaité ne pas remettre son bien en location ;***
- 3) ***la vacance locative lorsque l'immeuble n'a pas été édifié conformément avec la réglementation en vigueur.***

## Article 6 SINISTRE

Un sinistre est constitué si à l'expiration du délai de franchise (*à dater de l'expiration du préavis ou de remise des clés au gestionnaire, si elle est antérieure*), le bien assuré n'a pas été reloué alors que :

- le mandat a été renouvelé,
- L'adhérent mandataire apporte la preuve de recherche de locataires dans les conditions prévues à l'article 7 paragraphe 2 ci-après.

## Article 7 OBLIGATIONS EN CAS DE SINISTRE

1) La déclaration devra être adressée à l'assureur au plus tard 4 mois à compter de la date d'effet du congé donné par le précédent locataire ou de la date de réception des travaux de remise en état.

**A défaut du respect de ce délai, l'assuré perd le bénéfice de la garantie.**

2) Pour tout sinistre, doivent être transmis à l'assureur, les documents suivants :

### ***Pour les lots occupés avant le sinistre***

- copie du bail précédent,
- lettre de congé du précédent locataire et accusé réception du gestionnaire,
- justificatifs du préavis réduit à 1 mois le cas échéant,
- état des lieux contradictoire de sortie de précédent locataire, à défaut constat d'huissier de justice,
- procès verbal de réception ou facture des travaux de remise en état,
- copie du dossier de location conformément à l'article 4 des Conditions générales,
- copie du mandat de gestion et mandat de recherche de locataire,
- justificatifs des recherches de nouveaux locataires (*au moins 4 bons de visite par mois, mentionnant l'identité précise des visiteurs, adresse et n° de téléphone*).

**A défaut de la production d'un seul des éléments mentionnés ci-dessus l'assureur se réserve la possibilité d'opposer un refus de garantie.**

## Article 8 COTISATION

La cotisation, toutes taxes comprises, est indiquée aux Conditions particulières.

Elle a pour assiette le montant annuel du loyer plus charges et taxes (*mentionnées récupérables sur le contrat de bail*) indiqués au contrat de bail.

Les garanties offertes au titre de la vacance locative prévue par la présente clause constituent un complément indissociable du contrat principal loyers impayés (*contrat n° 112.789.043*).

La suppression de cette garantie Vacance Locative ne peut intervenir qu'à l'échéance principale du contrat.