



PACKAGE PROPRIETAIRE GARANTIE LOYERS IMPAYES BAUX D'HABITATION PRINCIPALE

Nous vous remercions de l'intérêt que vous portez à notre contrat et vous prions de trouver ci-joint toute la documentation comprenant :

- * **LES TARIFS**
- * **EXTRAIT DES GARANTIES**
- * **CONSTITUTION DU DOSSIER LOCATION POUR AGREMENT**
- * **PROCEDURE ET CONTACT EN CAS DE LOYERS IMPAYES**
- * **DECLARATION DE SINISTRE LOYERS IMPAYES**
- * **DECLARATION DE SINISTRE DETERIORATIONS IMMOBILIERES**
- * **ELEMENTS DE SOUSCRIPTION DU CONTRAT**
- * **CONDITIONS GENERALES DU CONTRAT GROUPE N° 112 788 967**
- * **AVENANT AUX CONDITIONS GENERALES DU CONTRAT GROUPE N° 112 788 967**

Le formulaire d'adhésion doit nous être retourné dûment complété (attention à indiquer vos coordonnées postales et téléphoniques) accompagné de tous les éléments du dossier de location pour agrément et du chèque de règlement de la 1^{ère} prime d'assurance.
Les dossiers sans règlement seront Retournés

**N'hésitez pas à nous contacter pour toute information complémentaire
au 01 70 64 41 73**

SAA
" L'ASSURANCE TOUS RISQUES LOYERS IMPAYES "
PROPRIETAIRES ISOLES

GARANTIES 2012

Contrat N° 112.788.967 COMPAGNIE COVEA RISKS

PERTES PECUNIAIRES

Indemnisation sans franchise
Indemnisation sans plafond de loyer
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 TTC*	<u>AVEC</u> OPTION DI	<u>SANS</u> OPTION DI
	2,90%	2,70%

* Toutes taxes d'assurances comprises

Taux de déductibilité des primes : 100 % de la prime totale payée

Règlement de la prime : Annuel

Agrément du dossier locataire obligatoire

Baux d'habitation principale exclusivement

SERVICE PLUS A VOTRE DISPOSITION

*** Prise en charge de toute la procédure**

*** Assistance Juridique**



Production des contrats et gestion des sinistres réalisées par SAA
26 avenue de Suffren - 75015 Paris

GARANTIES ACCORDÉES	RISQUES CONCERNÉS
<p>LOYERS IMPAYÉS Résultant du non-paiement par les locataires défaillants des loyers, charges et taxes lui incombant en vertu d'un contrat de bail conforme à la loi du 6 juillet 1989; dans les limites et pour la durée maximum indiquées aux conditions particulières.</p>	<p>*Pas de délai de carence *Sans limite de somme *Sans franchise *Remboursement à l'expiration du commandement de payer non soldé *Indemnisation illimitée *Délai de déclaration du sinistre : 70 jours après le 1^{er} jour du premier terme impayé *Déduction du dépôt de garantie du dernier règlement de l'assureur *Exclusions définies article 22 des conditions générales.</p>
<p>DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES : (garantie optionnelle) Dégradations, destructions, altérations, perpétrées par le locataire exclusivement sur les biens immobiliers faisant l'objet du bail à l'exclusion des dommages résultant de la transformation des locaux et de l'usure normale des biens immobiliers (art.9 des conditions générales).</p>	<p>- Dans la limite de 7625 euros par sinistre - Franchise : 382 euros - Délai de déclaration du sinistre : 40 jours après la réalisation de l'état de lieux de sortie. - Pertes pécuniaires suite à détériorations dans la limite d'un mois de loyer. Taux de vétusté contractuel (art.12)</p>
<p>- FRAIS DE CONTENTIEUX ET DE PROCÉDURE Prise en charge des frais de justice et d'intervention concernant les opérations de recouvrement des impayés constitués par les loyers, charges et taxes prévus au bail dont la gestion est confiée au souscripteur sous réserve que les causes du commandement de payer ne soient pas couvertes dans le délai de deux mois. - Actes d'Huissier de Justice - Frais et honoraires d'Avocat</p>	<p>- Sans limite si le dossier est confié à l'avocat de la Compagnie - Si avocat personnel : dans la limite de 4575 euros par sinistre selon les plafonds de remboursement de l'article 21 des conditions générales.</p>
<p>- Défense / Recours L'Assureur garantit la protection juridique de l'assuré à l'occasion d'un litige l'opposant à son locataire : * Recours : l'assuré est victime d'un fait dommageable imputable au locataire et de toute personne dont il répond. * Défense : l'assuré fait l'objet d'une réclamation portée devant les juridictions civiles ou pénales à l'occasion de toute contestation ayant son origine dans l'exécution du contrat de location des locaux assurés et désignés aux Conditions Particulières.</p>	<p>- Dans la limite de 2290 euros par sinistre selon les plafonds de remboursement de l'article 21 des conditions générales. (seuil d'intervention : les litiges dont l'intérêt principal est supérieur à 382 euros).</p>

***Baux d'habitation principale ou baux professionnels.**
c'est à dire à usage des professions libérales, dont les locataires sont à jour de leurs obligations (*dépôt de garantie, loyers, charges ou arriérés de charges, taxes, frais ou autres*) à la date de souscription et qui n'ont pas été en situation de sinistre ou de retards de paiement durant les six derniers mois ou depuis la signature du bail si cette durée est inférieure. (art. 4 des conditions générales).
*Pour les nouveaux locataires (*entrés après la prise d'effet générale du contrat*), le dossier constitué doit comporter les éléments de solvabilité présentant un ratio inférieur à 38 %**.
****Loyer toutes charges / Revenu net global ≤ 38 %**
POUR LES BAUX MEUBLES (bail minimum 1 an) :
Si le ratio de solvabilité du locataire est supérieur à 38%, une caution solidaire et conjointe pour 1 an est obligatoire pour acquérir la solvabilité. La caution doit respecter le ratio des 38% et fournir les mêmes justificatifs de solvabilité que ceux demandés au locataire. Une caution bancaire peut également être souscrite si le locataire ne respecte pas le ratio des 38% ; elle doit être d'un montant de 1 an de loyer + charges sur une durée de 1 an et non révocable
POUR LES ETUDIANTS ET APPRENTIS : Une caution solidaire ou bancaire est autorisée (art 39 de la loi n°2009-1437 du 24/11/2009)



SUFFREN ASSURANCES ASSOCIÉS
26, avenue de Suffren
75015 PARIS
Tél: 01 70 64 41 73
Fax: 01 70 64 41 80

** Le revenu net global comprend : le revenu net imposable (traitements et salaires), les allocations logement, les allocations familiales, les pensions alimentaires imposables, invalidité, BIC, BNC et les autres revenus durables dûment justifiés. - **Sont exclus** : les allocations chômage, RSA (en revenu minimum), les revenus des missions d'intérim, des intermittents du spectacle, des contrats à durée déterminée, des salariés en période d'essai, les revenus perçus et/ou imposables à l'étranger; les revenus boursiers et de placement et tout revenu faisant l'objet de saisie, avis à tiers détenteur, opposition.

PIÈCES A RÉUNIR POUR LA CONSTITUTION D'UN DOSSIER DE LOCATION

Rappel : Ratio de solvabilité = Loyer toutes charges ≤ à 38 % du revenu net
Attention : Si saisie, opposition ou avis à tiers détenteur sur salaire = Dossier refusé

LE LOCATAIRE OU CO-LOCATAIRE EST :

SALARIE

1. Copie de la pièce d'identité délivrée par l'administration française
 2. 3 dernières quittances de loyer ou taxe foncière et dernière quittance EDF-GDF ou attestation d'hébergement
 3. 3 derniers bulletins de salaire
 4. Le dernier avis annuel d'imposition (volet ou les salaires déclarés sont visibles)
 5. RIB, RICE ou RIP
 6. Attestation d'allocations familiales (le cas échéant)
- En cas d'embauche récente : attestation d'embauche et de salaire (ou copie du contrat de travail) + attestation précisant que la période d'essai est terminée.

GÉRANT OU DIRIGEANT DE SOCIÉTÉ : (au moins deux ans d'existence)

1. Copie de la pièce d'identité délivrée par l'administration française
2. 3 dernières quittances de loyer ou taxe foncière et dernière quittance EDF-GDF ou attestation d'hébergement
3. 3 derniers bulletins de salaire si gérant salarié + dernier avis annuel d'imposition (volet ou les salaires déclarés sont visibles)
ou les 2 derniers avis annuels d'imposition (volet ou les revenus déclarés sont visibles) et attestation de l'expert comptable attestant des revenus pour l'année en cours si gérant non salarié
4. Extrait Kbis de moins de 3 mois
5. RIB, RICE ou RIP
6. Attestation d'allocations familiales (le cas échéant)

RETRAITÉ

1. Copie de la pièce d'identité délivrée par l'administration française
2. 3 dernières quittances de loyer ou taxe foncière et dernière quittance EDF-GDF ou attestation d'hébergement
3. bulletins de retraite des 3 derniers mois et le dernier avis annuel d'imposition (volet ou les retraites déclarées sont visibles)
ou les 2 derniers avis annuels d'imposition (volet ou les retraites déclarées sont visibles)
4. RIB, RICE ou RIP
5. Attestation d'allocations familiales (le cas échéant)

COMMERÇANT, ARTISAN OU PROFESSION LIBÉRALE (au moins deux ans d'existence)

1. Copie de la pièce d'identité délivrée par l'administration française
2. 3 dernières quittances de loyer ou taxe foncière et dernière quittance EDF-GDF ou attestation d'hébergement
3. les 2 derniers avis annuels d'imposition (volet ou les revenus déclarés sont visibles)
4. Extrait Kbis de moins de 3 mois pour artisan et commerçant ou carte d'identité professionnelle en cours de validité pour les professions libérales
5. RIB, RICE ou RIP
6. Attestation d'allocations familiales (le cas échéant)

Sont exclus du présent contrat, indépendamment de leurs conditions de ressources, les salariés en contrat à durée déterminée, les salariés en contrat à durée indéterminée en période d'essai, les salariés en contrat d'intérim, les intermittents du spectacle et les étudiants.

POUR LES BAUX MEUBLES (bail minimum 1 an) :

Si le ratio de solvabilité du locataire est supérieur à 38%, une caution solidaire et conjointe pour 1 an est obligatoire pour acquérir la solvabilité. La caution doit respecter le ratio des 38% et fournir les mêmes justificatifs de solvabilité que ceux demandés au locataire + un acte de caution conforme à la législation en vigueur. Une caution bancaire peut également être souscrite si le locataire ne respecte pas le ratio des 38% ; elle doit être d'un montant de 1 an de loyer + charges sur une durée de 1 an non révocable.

POUR LES ETUDIANTS ET APPRENTIS une caution solidaire ou bancaire est autorisée (art 39 de la loi 2009-1437 du 24/11/2009)

La caution doit respecter le ratio des 38% et fournir les mêmes justificatifs de solvabilité que ceux demandés au locataire + un acte de caution conforme à la législation en vigueur. Une caution bancaire peut également être souscrite si le locataire ne respecte pas le ratio des 38% ; elle doit être d'un montant de 1 an de loyer + charges sur une durée de 1 an non révocable.

IMPORTANT :

- Pour tout paiement en espèces de la première quittance (dépôt de garantie + 1er terme + honoraires d'agence), le locataire, quelque soit sa situation, devra remettre un chèque annulé.
Soyez prudent : Vérifier sur les serveurs Internet la réelle existence de l'entreprise employant le candidat locataire et/ou par un simple appel téléphonique vérifier que ce dernier fait partie de l'effectif.

- Toute situation particulière peut être soumise à SAA pour agrément du dossier.



QUE FAIRE EN CAS DE SINISTRE ?

MEMENTO DES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE - BAILLEUR, ASSURÉ DU CONTRAT LOYERS IMPAYES

CALENDRIER DE LA PROCEDURE A RESPECTER :

**TERME + 15 jours
au maximum**

SI IMPAYÉ :
Adresser une lettre de relance amiable

**TERME + 30 jours
au maximum**

SI TOUJOURS IMPAYÉ :
Adresser une lettre recommandée avec accusé
de réception de mise en demeure portant sommation
de payer sous huitaine et opposant la clause résolutoire du bail

**TERME +70 jours
au maximum
= 2 mois d'impayés**

QUELLE QUE SOIT LA SITUATION DU LOCATAIRE :
Déclarer le sinistre à S.A.A.
en adressant le formulaire de Déclaration de Sinistre.



DÉCLARATION DE SINISTRE LOYERS IMPAYÉS

PROPRIETAIRES BAILLEURS

La présente déclaration de sinistre et les documents énumérés au verso doivent être transmis dès que le locataire est redevable de deux mois de loyer PAR COURRIER

SUFFREN ASSURANCES ASSOCIÉS

Mlle Emilie TREFOUEL

26, avenue de Suffren - 75015 PARIS

Tél : 01 70 64 41 76 – Fax : 01 70 64 41 79

N° ADHESION :

Assuré : _____

Police N° 112.788.967

Date de souscription du lot : / /

DESCRIPTION DU LOT

Nom du propriétaire assuré _____

Nom du ou des locataire(s) défaillant(s) : _____

Adresse du bien loué : _____

Date de prise d'effet du contrat de bail : / /

Date de la première échéance impayée : / /

Date de la lettre recommandée avec AR adressée au locataire : / /

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LE SINISTRE

Le locataire est-il parti « à la cloche de bois » ? OUI NON

Le bail a-t-il été résilié ? OUI NON

Si oui, pour quelle date ? / /

Les clefs ont-elles été rendues ? OUI NON

Date du départ effectif du locataire : / /

Date de relocation du bien : / /

Nouvelles coordonnées du ou des débiteur(s) _____



DOCUMENTS À JOINDRE IMPÉRATIVEMENT

Nous insistons sur le fait que vous devez nous faire parvenir un dossier complet comprenant copie des éléments suivants **impérativement lorsque le locataire est redevable de deux mois de loyer :**

- **État des lieux d'entrée (contradictoire ou par huissier)**
- **Courrier de mise en demeure et son AR**
- **Congé délivré par le bailleur ou le locataire (le cas échéant)**
- **État de compte à jour faisant apparaître le détail du quittancement, la date et le montant des règlements intervenus reprenant les 12 derniers mois ou depuis la prise d'effet du bail**
- **Attestation d'assurance Multirisques Habitation**
- **Justificatif de propriété des bailleurs
(avis de taxe foncière ou attestation notariée)**
- **État civil complet des bailleurs,
adresses actuelles et mention de leurs professions**
- **Éventuel accord amiable intervenu, sous condition suspensive de l'accord de l'assureur, entre le locataire défaillant et l'assuré ou le souscripteur**



**DÉCLARATION DE SINISTRE
DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES
PROPRIETAIRES BAILLEURS**

La présente déclaration de sinistre et les documents énumérés ci-après doivent être transmis **au plus tard 40 jours après l'établissement d'un état de lieux de sortie contradictoire ou par huissier à :**

SUFFREN ASSURANCES ASSOCIÉS
Mlle Emilie TREFOUEL
26, avenue de Suffren - 75015 PARIS
Tél : 01 70 64 41 76 – Fax : 01 70 64 41 79

N° ADHESION

Assuré : _____

Police N° 112.788.967

Date de prise d'effet du lot : / /

DESCRIPTION DU LOT

Nom du propriétaire assuré : _____

Nom du ou des locataire(s) défaillant(s) : _____

Adresse du bien loué : _____

Date de prise d'effet du contrat de bail : / /

Date de l'état des lieux de sortie : / /

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LE SINISTRE

Le locataire est-il parti « à la cloche de bois » ? OUI NON

Le bail a-t-il été résilié ? OUI NON

Si oui, pour quelle date ? / /

Les clefs ont-elles été rendues ? OUI NON

Date du départ effectif du locataire : / /

Date de relocation du bien : / /

Nouvelles coordonnées du ou des débiteur(s) _____



DOCUMENTS À JOINDRE IMPÉRATIVEMENT

Nous insistons sur le fait que vous devez nous faire parvenir un dossier complet comprenant copie des éléments suivants **impérativement dans les 40 jours de l'établissement d'un état des lieux contradictoire ou par huissier** :

- **État des lieux d'entrée**
- **État des lieux de sortie (contradictoire ou par huissier)**
- **Courrier AR de sommation de payer les dégradations adresser au locataire sortant**
- **Congé délivré par le bailleur ou le locataire (le cas échéant)**
- **État de compte à jour faisant apparaître le détail du quittancement, la date et le montant des règlements intervenus reprenant les 12 derniers mois ou depuis la prise d'effet du bail**
- **Devis ou factures de remise en état détaillés et chiffrés pièce par pièce et poste par poste**
- **Justificatifs de travaux effectués avant l'entrée dans les lieux du locataire sortant**
- **Attestation d'assurance Multirisques Habitation**
- **Justificatif de propriété des bailleurs (avis de taxe foncière ou attestation notariée)**
- **État civil complet des bailleurs, adresses actuelles et mention de leurs professions**
- **Éventuel accord amiable intervenu, sous condition suspensive de l'accord de l'assureur, entre le locataire défaillant et l'assuré ou le souscripteur**
- **Copie du bail de relocation du bien (le cas échéant)**



PROPRIETAIRES

GARANTIE DES LOYERS IMPAYES
FORMULAIRE D'ADHESION AU CONTRAT N° 112.788.967

L'ASSURE (propriétaire du bien loué)

COORDONNEES : _____

ADRESSE : _____

CODE POSTAL : _____ **VILLE:** _____ **TEL :** _____

COORDONNEES DU BIEN EN LOCATION

ADRESSE: _____
CODE POSTAL : _____ **VILLE:** _____

DESIGNATION DU OU DES LOCATAIRES

NOM ET PRENOM DU LOCATAIRE : _____

NOM ET PRENOM DU CO-LOCATAIRE : _____

NOM PRENOM ADRESSE _____
DE LA CAUTION SOLIDAIRE : _____
(le cas échéant)

DESIGNATION DU BAIL

DATE D'ENTREE	<input type="text"/>	Bail meublé ou étudiant/apprenti ? :
LOYER MENSUEL	<input type="text" value="€"/>	CHARGES COMPRISES
CHARGES MENSUELLES	<input type="text" value="€"/>	
MONTANT DU DEPÔT DE GARANTIE	<input type="text" value="€"/>	
	<input type="text"/>	

Cf 2^{ème} page⇒

CONDITIONS PARTICULIERES

Mettre une croix si vous choisissez l'option :

* OPTION : DETERIORATIONS IMMOBILIERES

Soit en fonction du barème en cours un TAUX TTC de :

%

Appliqué sur le loyer + charges annuel

Soit une prime annuelle de :

€

POUR UNE DATE D'EFFET
EN COURS D'ANNEE LA PRIME

Date d'effet souhaitée:

EST CALCULEE AU PRORATA
TEMPORIS JUSQU'AU 31 DECEMBRE

ASSURANCE LOYERS IMPAYES ANTERIEURE

COMPAGNIE :

N° DE POLICE :

MOTIF DE LA RESILIATION:

TRANSMISSION DU DOSSIER LOCATAIRE

AGREMENT OBLIGATOIRE DE L'ASSUREUR POUR LA SOUSCRIPTION DE LA GARANTIE

Pour les locataires en place : le propriétaire s'engage à nous communiquer copie du dossier de location constitué au moment de l'entrée dans les lieux. De plus il certifie que son locataire est à jour de la totalité de ses loyers et charges au moment de l'adhésion à la garantie loyers impayés.

Le propriétaire déclare que son locataire n'a fait l'objet d'aucun retard de loyer ou d'incident de paiement au cours des six derniers mois.

Pour les nouveaux dossiers : le propriétaire s'engage à nous communiquer le dossier du candidat locataire conforme aux dispositions des articles n°4 et 5 du contrat N° 112 788 967.

Le propriétaire certifie que les réponses indiquées dans ce questionnaire sont sincères et exactes, sachant qu'il s'expose, en cas de déclaration inexacte, aux sanctions prévues par l'article L.113.8 (nullité du contrat) et L.113.9 (réduction d'indemnités) du Code des Assurances;

Le propriétaire reconnaît avoir reçu un exemplaire des conditions générales MMA n° 112.788.967 ainsi que l'avenant aux conditions générales du contrat groupe MMA N° 112.788.967

Dès acceptation de votre dossier, qui doit comporter le présent questionnaire et le dossier du locataire, vous recevrez les pièces de votre adhésion : Conditions particulières, résumés de garantie, agrément du dossier et appel de prime.

Attention : les dossiers incomplets ne pourront être pris en garantie.

A _____

LE _____

SIGNATURE

Précédée de la mention " Lu et approuvé "

A RETOURNER A :
SUFFREN ASSURANCES ASSOCIES 26 AVENUE DE SUFFREN 75015 PARIS
Tél: 01 70 64 41 73