

AssurLoyers

Assurance des loyers Impayés & risques annexes

Bulletin d'adhésion

1/ Adhésion au contrat n° : 30380024498

Souscripteur :

Nom : SARL T.C. IMMOBILIER
Adresse : 223 avenue Francis Robert
Code postal et ville : 44150 ANCENIS

Assuré/Propriétaire bailleur :

Nom : *Jenny Agnès*
Adresse : *10 rue des Pirois*
Code postal et ville : *44150 Saint-Nazaire*

Bien immobilier loué :

Logement d'habitation
Adresse : *777 Boulevard Pasteur*
Code postal + Ville : *44150 Ancenis*

Assureur :

AXA France IARD,
Société Anonyme, au capital de 214 799 030 €,
722 057 460 R.C.S. Nanterre

AXA Assurances IARD Mutuelle,
Société d'assurance mutuelle à cotisations fixes
contre l'Incendie, les Accidents et les Risques
Divers, SIREN 775 699 309

Dont les sièges sociaux sont situés 313, Terrasses de l'Arche, 92727 Nanterre cedex. (AXA France IARD et AXA Assurances IARD Mutuelle sont habilitées à délivrer tout document contractuel dans le cadre des présents contrats, et à encaisser les cotisations correspondantes), Entreprises régies par le Code des assurances.

Centre de gestion :

ASCORA
50 quai Charles Pasqua
92300 Levallois-Perret

2/ Date d'effet et date d'échéance de l'adhésion

Date d'effet de l'adhésion : Le lendemain de la signature du présent bulletin

Date d'échéance de l'adhésion : Date d'anniversaire annuelle de la date d'effet de l'adhésion

3/ Garanties

GARANTIES	LIMITE DE GARANTIE	FRANCHISE	PRIME TTC
Loyers impayés	80 000,00 € par sinistre Durée illimitée	Néant	2,30 % TTC du montant des loyers charges et taxes comprises.
Détériorations immobilières	9 500,00 € par sinistre	Néant	
Protection Juridique	5 500,00 € par sinistre	Seuil d'intervention 250,00 €	

4/ Modalité de résiliation de l'adhésion

4.1/ L'Assuré pourra résilier son adhésion au contrat chaque année à la date d'échéance de son adhésion, moyennant préavis de deux mois au moins, par courrier recommandé adressé au Souscripteur du contrat ou au Centre de Gestion dans les conditions de l'article L113-12 du Code des Assurances.

4.2/ L'Assuré ou l'Assureur pourra résilier la garantie avant la date d'échéance annuelle de la prise d'effet, conformément à l'article L113-16 du Code des Assurances, en cas de :

- changement de situation matrimoniale ;
- retraite professionnelle ou cessation d'activité professionnelle ;
- vente du bien.

Toutefois, si le logement garanti, objet de l'assurance, est cédé avec les locataires, sans modification du risque, l'adhésion au présent contrat est transmise au cessionnaire conformément à l'article L121-10 du Code sous réserve que le cessionnaire ait donné mandat au Souscripteur pour que ce dernier continue de le gérer.

Lorsque le risque garanti est en relation directe avec la situation antérieure et ne se retrouve pas dans la situation nouvelle. La résiliation ne peut intervenir que dans les trois mois suivant la date de l'événement et celle-ci prendra effet un mois après que l'autre partie au contrat en a reçu notification (Article R113-6 du code des Assurances).

4.3/ Résiliation automatique

L'adhésion sera résiliée de plein droit dans les cas suivants :

- résiliation du mandat de gestion liant le Souscripteur à l'Assuré,
Dans ce cas, toutes les garanties du contrat prendront fin à la date de résiliation du mandat de gestion.
- résiliation du contrat référencé dans l'article 1 de la présente adhésion,

5/ Déclaration

Je soussigné, propriétaire ou usufruitier du bien immobilier désigné dans l'article 1 de la présente adhésion, demande à adhérer au contrat d'assurance Loyers Impayés du Souscripteur auprès de la compagnie AXA.

Je mandate expressément le Souscripteur pour agir en mon nom et pour mon compte concernant le bien immobilier loué/à louer afin qu'il prenne en charge la gestion des relations avec le Centre de Gestion et reçoive en mon nom et pour mon compte les indemnités d'assurance versées en cas de sinistre.

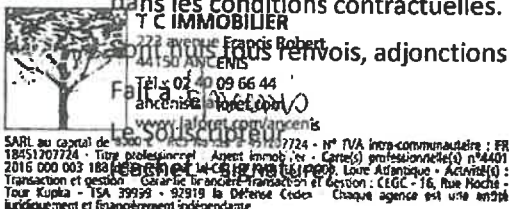
J'ai reçu et pris connaissance de la notice d'information, résumant les clauses et conditions du contrat, jointes au présent bulletin d'adhésion, le texte intégral pouvant être obtenu auprès du Souscripteur sur simple demande.

J'ai noté qu'en cas de modification du contrat par l'Assureur, mon adhésion sera modifiée de façon identique.

L'adhésion est conclue pour une période d'un an à compter de sa date d'effet avec tacite reconduction par période successive d'un an sauf dénonciation faite par l'une ou l'autre des parties, dans les conditions contractuelles.

Je déclare par la présente, sous réserve de renvois, adjonctions ou modifications non approuvées par le siège de l'assureur.

en double exemplaire le 8/12/2022
l'Assuré



Résumé des garanties du contrat AssurLoyers (Notice d'information)

La présente notice regroupe les principales dispositions du contrat collectif AssurLoyers souscrit par l'Administrateur de Biens auquel communication intégrale du contrat peut être demandée à tout moment et sans frais (Conditions Générales n° CG20100807). Le contrat est régi par le Code des Assurances. Toutes actions en dérivant se prescrivent par 2 ans conformément aux articles L.114-1 et L.114-2 dudit Code.

Article 1 - GARANTIE DES LOYERS IMPAYES

1.1 Objet de la garantie

1.1.1 Loyers charges et Taxes

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des pertes pécuniaires qu'il a subies du fait du non-paiement par le locataire des loyers ou indemnités d'occupation.

L'assureur prendra en charge :

- Les frais de contentieux afférents au recouvrement des loyers ou indemnités d'occupation et à l'expulsion du locataire : commandements de payer, frais et honoraires d'Avocat, d'Avoués et d'Huissier de Justice, frais de procédure judiciaire exposés, et, avec l'accord du Centre de Gestion, frais de recherche des locataires et de leur patrimoine,
- Les frais liés à l'expulsion du Locataire (frais de serrurier, dommages matériels, frais de réquisition de la force publique, frais de déménagement, frais de garde meuble dans la limite d'un mois)

CETTE GARANTIE EST ACCORDEE SOUS RESERVE DE L'ACCORD DU CENTRE DE GESTION CONCERNANT LE MONTANT DES FRAIS ET HONORAIRES A EXPOSER (A L'EXCEPTION DU COMMANDEMENT DE PAYER DEFINI DANS LES PROCEDURES A METTRE EN PLACE LORS D'UN SINISTRE, CONFORMEMENT A L'ARTICLE 2.7.1 DES CONDITIONS GENERALES) ET NOTAMMENT LES HONORAIRES DES AUXILIAIRES DE JUSTICE.

1.1.2 Extension de garantie : départ prématuré ou décès du Locataire

En cas de départ prématuré ou de décès du locataire, l'Assureur garantit le remboursement de la part de préavis non effectuée et non réglée des loyers. L'Assuré est déchu de la garantie "départ prématuré" lorsqu'il a autorisé le Locataire à ne pas respecter le délai de préavis, sauf accord préalable de l'Assureur.

La garantie cesse à la date de signature d'un nouveau bail.

2 Indemnisation

Le montant du dépôt de garantie sera déduit du dernier règlement effectué par le centre de gestion en application du principe indemnitaire conformément à l'article L.121-1 du Code.

Lorsque la garantie est acquise à l'Assuré, le Centre de gestion indemniserà selon le calendrier suivant :

- Premier règlement : dans les 20 jours ouvrés suivant la réception par le Centre de Gestion de la déclaration de sinistre comportant le dossier sinistre complet conformément à l'article 2.7 des Conditions Générales,
- Règlements suivants : les règlements suivants s'effectueront trimestriellement à terme échu sur présentation du dernier relevé de compte locataire comprenant le dernier trimestre dans les 20 jours ouvrés suivant sa réception par le Centre de Gestion.

3 Exclusions spécifiques

Outre les exclusions générales, le contrat ne garantit pas :

- LE NON-PAIEMENT DES LOYERS, PENDANT LA PERIODE DE VALIDITE DU PRESENT CONTRAT, PAR UN LOCATAIRE QUI AURAIT UN INCIDENT DE PAIEMENT OU UN SINISTRE EN COURS LORS DE L'ADHESION,
- LES PERTES FINANCIERES EN CAS DE GREVE GENERALISE SUR UNE COMMUNE, UN DEPARTEMENT, OU LA TOTALITE DU TERRITOIRE NATIONALE PAR DECISION D'UNE ORGANISATION REPRESENTATIVE ET RECONNUE DE LOCATAIRES,
- LES SINISTRES EN CAS DE NON-PAIEMENT DES LOYERS PAR LE LOCATAIRE EN RAISON D'UNE ACTION CONCERTEE D'UN OU PLUSIEURS LOCATAIRES OCCUPANT LE MEME ENSEMBLE IMMOBILIER,
- TOUTE INDEMNISATION LORSQUE LE LOCATAIRE SE SERA VU ACCORDER, PAR DECISION JUDICIAIRE, LE DROIT DE NE PLUS S'ACQUITTER DES LOYERS EN RAISON DU NON-RESPECT PAR L'ASSURE OU LE SOUSCRIPTEUR DE LEURS OBLIGATIONS LEGALES, REGLEMENTAIRES OU CONTRACTUELLES,

4 Fin de garantie

La garantie prendra fin automatiquement dans l'un des cas suivants :

- Lorsque le souscripteur se verra retirer le mandat de gestion qui lui avait été consenti par l'Assuré,
- Lorsqu'une mesure légale ou réglementaire autorise le locataire à ne plus s'acquitter des loyers,

- A la date de reprise effective du logement objet du sinistre par le propriétaire, son mandataire ou par le ministère d'un huissier de justice,
- Lorsque le Propriétaire ou le souscripteur refusera de faire jouer la clause résolutoire du bail en cas de non-paiement des loyers par le Locataire,
- Lorsque la dette en principal et frais aura été intégralement remboursée : l'assuré,
- Lorsque le plafond de garantie mentionné au bulletin d'adhésion est atteint

5.1 Plafond de garantie et franchise

L'indemnité due par l'assureur est limitée au montant mentionné dans le Bulletin d'Adhésion.

La garantie des Loyers Impayés est sans franchise sauf mention dans le Bulletin d'Adhésion.

Article 2 - GARANTIE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES

2.1 Objet de la garantie

L'Assureur garantit les conséquences pécuniaires des dégradations, altérations ou destructions des biens immobiliers (à savoir immeubles par nature ou par destination tels que définis aux articles 516 et suivants du Code Civil), objets du bail, imputables au locataire et causés durant la période d'occupation.

2.2 Extensions de garantie

En cas de sinistre Détériorations Immobilières, l'Assureur garantit également les pertes pécuniaires subies par l'Assuré du fait de l'impossibilité de relouer son bien consécutivement à une détérioration immobilière garantie au titre du présent contrat dans la limite du temps nécessaire à la remise en état du logement. L'indemnisation sera basée sur le montant du loyer du précédent Locataire y compris charges et taxes, et ne pourra dépasser deux mois de loyer y compris charges et taxes.

La garantie s'applique exclusivement au temps nécessaire pour la réparation de détériorations immobilières garanties.

2.1 Plafond de garantie et franchise

L'indemnité due par l'assureur est limitée au montant mentionné dans le Bulletin d'Adhésion.

La garantie des Détériorations Immobilières est sans franchise sauf mention dans le Bulletin d'Adhésion.

Toutefois, le montant du dépôt de garantie sera déduit de l'indemnisation en application du principe indemnitaire conformément à l'article L.121-1 du Code.

2.2 Exclusions spécifiques

Outre les exclusions générales, le contrat ne garantit pas :

- LES DOMMAGES RESULTANT D'UN DEFAUT D'ENTRETIEN, DE L'USURE NORMALE OU DE LA VETUSTE,
- LES FRAIS DE NETTOYAGE ET D'ENTRETIEN,
- LES DOMMAGES CAUSES AUX ESPACES VERTS, AMENAGEMENTS EXTERIEURS, ARBRES PLANTATIONS, ELEMENTS DE CLOTURE ET DE FERMETURE DE TERRAINS PRIVATIFS OU DE ESPACES VERTS, AUX TERRASSES, PISCINES, SAUNAS, JACUZZIS, LOCAUX TECHNIQUES,
- LES DOMMAGES COUVERTS PAR UNE POLICE MULTIRISQUE HABITATION SELON LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 76 DE LA LOI N°89/462 DU 6 JUILLET 1989,
- LES FRAIS DE REMPLACEMENT DE SERRURE AINSI QUE CEUX RELATIFS A L'UTILISATION DE SERVICES D'UN SERRURIER, à l'exception de ceux consécutifs à l'exécution d'une décision judiciaire, ou d'un commandement d'Huissier de Justice.
- TOUT DOMMAGE DANS DES LOCAUX FRAPPES D'ARRETE DE PERIL OU D'INSALUBRITE,
- LES DOMMAGES CAUSES PAR LA TRANSFORMATION DES LIEUX LOUES LORSQUE CE TRAVAUX ONT ETE AUTORISES PAR L'ASSURE OU LE NU PROPRIETAIRE EN CAS DE DIVISION DE LA PROPRIETE,
- LES DOMMAGES EN L'ABSENCE D'ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET/OU DE SORTIE, OPPOSABLE AU LOCATAIRE (C'EST A DIRE ETABLI CONTRADICTOIREMENT OU, EN CAS D'IMPOSSIBILITE PAR HUISSIER DE JUSTICE) ET ETABLI DANS LES DELAIS IMPARTIS AU CONTRAT.

Résumé des garanties du contrat AssurLoyers (Notice d'Information)

La présente notice regroupe les principales dispositions du contrat collectif AssurLoyers souscrit par l'Administrateur de Biens auquel communication intégrale du contrat peut être demandée à tout moment et sans frais (Conditions Générales n° CG20100807). Le contrat est régi par le Code des Assurances. Toutes actions en dérivant se prescrivent par 2 ans conformément aux articles L.114-1 et L.114-2 dudit Code.

Article 3 - GARANTIE PROTECTION JURIDIQUE

1.1 Objet de la garantie

L'assuré est garanti pour tout conflit ayant son origine dans l'exécution du contrat de location des locaux assurables, à l'exception des conflits pris en charge au titre de la garantie loyers impayés et détériorations immobilières.

1.1.1 Frais et honoraires pris en charge.

A l'occasion d'un conflit garanti et dans les limites d'un plafond global de 5.500 euros TTC, l'assureur prend en charge les frais et honoraires engagés pour sa résolution à condition que le montant des intérêts en jeu, à la date de la déclaration du conflit, soit supérieur à 250 € toutes taxes comprises.

L'assureur ne prend jamais en charge :

- Les honoraires de résultat des mandataires, quels qu'ils soient, fixés en fonction de l'intérêt en jeu ou en fonction du résultat définitif ou espéré des démarches engagées,
- Les condamnations prononcées contre l'assuré au titre de l'article 700 du nouveau Code de Procédure Civile ou son équivalent devant les autres juridictions françaises.

1.2 Exclusions spécifiques

Sont exclus de la garantie :

LES FRAIS ENGAGÉS ET DOMMAGES SUBIS PAR L'ASSURÉ CONSECUTIFS A DES EVENEMENTS EXCLUS PAR LE CONTRAT LOYERS IMPAYÉS, DETERIORATIONS IMMOBILIERES ET VACANCE LOCATIVE

LES FRAIS RELATIFS A DES EVENEMENTS AYANT FAIT L'OBJET D'UNE DECHEANCE DE GARANTIE EN LOYER IMPAYÉS, DETERIORATIONS IMMOBILIERES ET VACANCE LOCATIVE ;

LES LITIGES AVEC LA COPROPRIETE ET, OU D'AUTRES COPROPRIETAIRES, A L'EXCEPTION DES CAS OU ILS ONT POUR ORIGINE UN LITIGE ENTRE LE BAILLEUR ET LE LOCATAIRE

LES FRAIS PRIS EN CHARGE PAR L'ASSURANCE MULTIRISQUE HABITATION DU LOCATAIRE OU MULTIRISQUES IMMEUBLE DU PROPRIETAIRE BAILLEUR

LES LITIGES AVEC DES TIERS ETRANGERS AU CONTRAT DE LOCATION ET AVEC LE SOUSCRIPTEUR DU PRESENT CONTRAT.

Article 4 - EXCLUSIONS GENERALES

Sont exclus de la garantie et s'ajoutent aux exclusions propres à chacune des garanties :

- LES LOTS POUR LESQUELS LE SOUSCRIPTEUR NE SERAIT PAS TITULAIRE D'UN MANDAT DE GERANCE EN COURS DE VALIDITE.
- LES LOCATIONS DE LOCAUX DECLARE EN ETAT DE PERIL OU D'INSALUBRITE,
- LES LOCAUX POUR LESQUELS LE LOCATAIRE SERAIT LE CONJOINT, LE CONCUBIN, UN ASCENDANT, UN DESCENDANT OU UN COLLATERAL, UN PASSE DE L'ASSURE OU DU SOUSCRIPTEUR,
- LES BAUX PORTANT SUR DES LOCAUX SOUS-LOUES,
- LES BIENS DONT LE LOYER MENSUEL EXCEDE 3200 EUROS, CHARGES ET TAXES COMPRISES, A LA DATE D'ADHESION AU CONTRAT.

Article 5 - CRITERES DE SOLVABILITE DES LOCATAIRES

Pour être assuré au titre du contrat, le propriétaire devra répondre aux critères du présent article.

5.1.1 Locataire dont la date d'entrée dans le logement est postérieure à la date d'adhésion du propriétaire au contrat

L'ensemble des pièces à fournir prévue dans l'article 5.2.1 des Conditions Générales permet au Souscripteur de vérifier que le locataire répond aux critères de solvabilité énoncés dans les Conditions Générales du contrat et de juger le risque en acceptant ou refusant la candidature d'un locataire.

5.1.2 Reprise de lots précédemment garantis par un autre contrat d'assurance Loyers Impayés

Les critères de solvabilité des Locataires seront présumés acquis pour les lots repris qui étaient précédemment garantis par un autre contrat d'assurance Loyers Impayés, l'Assureur s'interdisant de refuser un sinistre en se basant sur ces critères tant que le Locataire initial restera en place. Dès la relocation du logement, la présomption cessera.

La garantie ne pourra être accordée que pour les lots n'ayant pas d'incident de paiement et/ou n'ayant pas de sinistre, au jour de l'adhésion au présent contrat. Les

lots ne répondant pas à ces critères pourront faire l'objet d'une demande de garantie lorsque le passif du Locataire sera apuré ou lors d'un changement de Locataire, celui-ci devant répondre aux critères de solvabilité ci-dessus énoncés.

5.1.3 Locataire en place au jour de l'adhésion du propriétaire non précédemment assuré

Lorsqu'un bail est déjà en cours au moment de l'adhésion et n'était pas précédemment assuré par un contrat d'assurance Loyers Impayés, les critères de solvabilité des locataires seront présumés acquis à condition qu'il n'y ait pas eu d'incident de paiement dans les 6 derniers mois précédant la date d'effet de l'adhésion. Dans ce cas, l'Assureur s'interdit de refuser un sinistre en se basant sur ces critères tant que le Locataire initial restera en place. Dès la relocation du logement, la présomption cessera.

Si le bail a été conclu depuis moins de 6 mois, le Souscripteur devra vérifier que le Locataire répondait aux critères de solvabilité énumérés dans l'article 5.2.1 lors de la signature du bail.

Dans le cadre de l'article 5.1.3, il sera appliqué une période de carence d'une durée de 3 mois à compter de la date de mise en garantie. Les sinistres débutant pendant ces 3 premiers mois ne seront pas pris en charge par l'Assureur, même si les impayés se poursuivent au-delà de cette période.

Article 6 - PLAFONDS DE GARANTIE ET FRANCHISES

GARANTIES	LIMITE DE GARANTIE	FRANCHISE
Loyers impayés (article 1)	80 000,00 € par sinistre Durée illimitée	Néant
Détériorations Immobilières (article 2)	9 500,00 € par sinistre	Néant
Protection Juridique (article 3)	5 500,00 € par sinistre	Seuil d'intervention minimum : 250,00 €

Article 7 - TERRITORIALITE

Les garanties du présent contrat s'exercent exclusivement en France métropolitaine concernant la situation géographique des lots assurés.

Article 8 - CENTRE DE GESTION

ASCORA

50 quai Charles Pasqua - 92300 Levallois-Perret

AYANT REÇU UNE DELEGATION DE SOUSCRIPTION ET DE GESTION POUR LES GARANTIES DU PRESENT CONTRAT DE LA PART DE L'ASSUREUR

Article 9 - ASSUREUR :

AXA FRANCE IARD, SOCIETE ANONYME, AU CAPITAL DE 214 799 030, IMMATRICULEE AU RCS DE PARIS SOUS LE N°722 057 460 - **AXA COURTAGE ASSURANCE MUTUELLE**, SOCIETE D'ASSURANCE MUTUELLE A COTISATIONS FIXES CONTRE L'INCENDIE, LES ACCIDENTS ET LE RISQUES DIVERS, SIREN 302 983 572, DONT LES SIEGES SOCIAUX SONT SITUES : 26, RUE DROUOT 75009 PARIS - & **JURIDICA**, SOCIETE ANONYME, AU CAPITAL DE 8 377 134,03 € IMMATRICULEE AU RCS DE VERSAILLES SOUS LE N°572 079 150, POUR LA GARANTIE PROTECTION JURIDIQUE (AXA FRANCE IARD ET AXA COURTAGE ASSURANCE MUTUELLE SON HABILETEES, PAR CONVENTION PASSEE AVEC JURIDICA, A DELIVRER TOUT DOCUMENT CONTRACTUEL DANS LE CADRE DES PRESENTS CONTRATS, ET A ENCAISSER LES COTISATION CORRESPONDANTES)