

GARANTIES LOYERS IMPAYÉS

ANNEXES BAUX COMMERCIAUX

L'assurance n'est plus ce qu'elle était.



SOMMAIRE

LOYERS IMPAYÉS	3
CHAPITRE I – CE QUI EST GARANTI	3
CHAPITRE II – MONTANT	3
CHAPITRE III – CE QUI N’EST PAS GARANTI.....	3
CHAPITRE IV – EN CAS DE SINISTRE.....	4
1) OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR.....	4
2) VERSEMENT DES INDEMNITÉS.....	4
DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES	5
AGRÉMENT DES LOCATAIRES.....	5
1) LES LOCATAIRES EN PLACE DEPUIS MOINS DE 9 MOIS	5
POUR TOUT LOCATAIRE EN PLACE DEPUIS MOINS DE 9 MOIS OU POSTÉRIEUREMENT À LA DATE D’EFFET DES GARANTIES DU PRÉSENT CONTRAT, SOUSCRIPTEUR S’ENGAGE À TRANSMETTRE À L’ASSUREUR UN DOSSIER DE LOCATION COMPOSÉ DES DOCUMENTS SUIVANTS :	5
2) LES LOCATAIRES DÉJÀ EN PLACE DEPUIS 9 MOIS OU PLUS À LA DATE D’EFFET DES GARANTIES	5
3) PROPRIÉTAIRES PRÉCÉDEMMENT ASSURÉS AUPRÈS D’UN AUTRE ASSUREUR POUR UN LOCATAIRE EN PLACE LA DATE D’EFFET DU CONTRAT	5
DÉFINITIONS.....	5
BIEN.....	5
LOCATAIRE.....	5

PRÉAMBULE

Par dérogation aux Conditions Générales, les dispositions relatives aux garanties « Loyers Impayés » et « Détériorations immobilières » sont applicables aux

biens faisant l'objet d'un contrat de bail commercial selon les modalités suivantes. Il n'est pas autrement dérogé aux Conditions Générales.

LES GARANTIES DU CONTRAT

LOYERS IMPAYÉS

CHAPITRE I - CE QUI EST GARANTI

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des pertes pécuniaires résultant du non-paiement des loyers

ou indemnités d'occupation incombant au locataire en vertu du contrat de bail.

CHAPITRE II – MONTANT

La garantie est accordée, dans la limite de 12 mois, après expiration du délai de carence éventuellement indiqué aux Conditions Particulières et sous déduction d'une franchise

d'un montant équivalent à 3 mois de loyer qui s'applique indépendamment du montant de dépôt de garantie.

CHAPITRE III - CE QUI N'EST PAS GARANTI

Outre les exclusions communes à toutes les garanties, ne sont pas garantis :

- les biens dont les locataires font l'objet d'une procédure de liquidation ou en cours de redressement judiciaire ;
- les biens dont les locataires ne peuvent justifier, au titre des 2 derniers bilans précédant la souscription, d'un résultat positif et d'un excédent d'exploitation ;
- les biens dont le montant du loyer mensuel excède 3000 euros ;
- les locations saisonnières
- les logements de fonction ;
- les sous-locations ;
- les baux de colocation ne comportant pas de clause de solidarité entre colocataires ;
- les baux conclus entre l'Assuré et son conjoint, ses ascendants, descendants ou collatéraux ;
- les locaux situés dans des immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, selon le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- le défaut de paiement des loyers antérieur à la date d'effet du contrat ;
- L'absence d'un bail signé par le Locataire, conforme à la législation en vigueur, et comprenant obligatoirement une clause résolutoire de plein droit ;
- Un abattement des loyers, une dispense de paiement

ou une suspension de délais pour libérer les locaux, à caractère total ou partiel, définitif ou temporaire, résultant de mesures légales, réglementaires, judiciaires ou administratives ;

- Une diminution des loyers résultant d'une convention particulière entre les parties ;
- Les conséquences d'une grève locale, régionale ou nationale par décision d'une organisation représentative et connue de Locataires, ou par un service public ou privé ;
- Le non-paiement des loyers, charges et taxes, à la suite d'une action concertée de plusieurs locataires occupant le même ensemble immobilier ;
- Les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non versement ou de la non restitution des fonds, valeurs et espèces reçues par le Souscripteur, ses collaborateurs ou préposés ;
- Les frais de relance, honoraires de location, frais bancaires quittancés aux locataires
- Les pertes de loyer prises en charge au titre d'un autre contrat ;
- Les régularisations de charge quittancées au-delà de 2 ans.

CHAPITRE IV – EN CAS DE SINISTRE

1) Obligations du Souscripteur

En cas de retard de paiement, le souscripteur doit :

- > Dans les 25 jours au plus tard, suivant la date d'exigibilité du premier terme de loyer impayé, adresser au locataire défaillant, une lettre simple réclamant le montant du quittance émis;
- > Dans les 45 jours au plus tard, suivant la date d'exigibilité du premier terme de loyer impayé, adresser au locataire défaillant, une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure du paiement de sa dette et visant l'application de la clause résolutoire
- > Dans les 60 jours au plus tard, suivant la date d'exigibilité du premier terme de loyer impayé, si la dette n'est pas ou pas complètement soldée, déclarer le sinistre à l'Assureur et lui transmettre les documents suivants (même si un accord amiable est intervenu entre le locataire et l'Assuré ou le Souscripteur) :
 - Déclaration de sinistre faisant mention du critère le plus pertinent pour faciliter l'identification du bien garanti, à défaut copie du listing justifiant de la garantie du lot au jour du sinistre et durant les 3 précédents mois ;
 - Copie du mandat de gestion ;
 - Copie du contrat de bail ;
 - Copies de la relance et de la lettre recommandée de mise en demeure ;
 - Copie du mandat d'action en justice complété et signé par le l'Assuré ;
 - Copie du commandement de payer si le Souscripteur a fait le choix de saisir un huissier à cette fin et/ou copie de la saisine ;
 - Copie du dossier du locataire comportant les éléments d'appréciation de sa solvabilité et celle de sa caution ;
 - Relevé du compte locataire pour la période des 6 derniers mois précédant le sinistre comportant le décompte détaillé des sommes dues par le locataire défaillant au jour de l'envoi du dossier sinistre ;
 - Tout document ou information nécessaire à l'instruction du dossier et/ou permettant de favoriser une solution rapide du litige.

C'est en revanche l'Assureur qui demandera à l'huissier de délivrer un commandement de payer.

Important ! Sauf cas fortuit ou de force majeure, la non production des éléments ci-dessus ou la déclaration tardive du sinistre entre le 60^{ème} et le 90^{ème} jour suivant la date d'exigibilité du premier terme de loyer impayé entraîne une réduction de l'indemnité sinistre de 50 %. La déclaration tardive intervenant au-delà du 90^{ème} jour suivant la date d'exigibilité du premier terme de loyer impayé, entraîne quant à elle, la déchéance de la garantie, la prise en charge de l'Assureur étant limitée aux seuls frais de procédure et de recouvrement.

> Par la suite informer régulièrement l'Assureur :

- de toute nouvelle mensualité impayée, par production dans les 15 jours suivant la date d'exigibilité des termes impayés, d'un relevé du compte locataire ;
- ou de tout règlement reçu du locataire postérieurement à la date de déclaration du sinistre.

L'Assuré ou le Souscripteur ne pourra transiger avec le locataire sans en avoir informé l'Assureur.

A défaut de respecter l'ensemble de ces obligations, l'Assuré perdra le bénéfice de la garantie.

2) VERSEMENT DES INDEMNITÉS

Les indemnités dues à l'Assuré sont versées par l'Assureur au Souscripteur, dans le courant du quatrième mois suivant la date d'exigibilité du premier terme de loyer impayé.

Le règlement des indemnités intervient déduction des éventuels acomptes versés directement par le locataire.

Le règlement des indemnités correspondant aux termes suivants intervient trimestriellement dans les 15 jours suivant la réception du dernier relevé de compte locataire.

Aucune indemnité hors frais de procédure ne sera versée avant la délivrance du commandement de payer.

Important ! Les indemnités d'assurance versées à l'Assuré ne doivent pas apparaître au crédit du compte du locataire lequel reste redevable de l'intégralité de sa dette.

Tout règlement effectué par le locataire entre les mains du Souscripteur ou de l'Assuré au titre de sommes déjà payées par l'Assureur, devra être immédiatement restituées à l'Assureur, en vertu de l'article L 112-1 du Code des Assurances.

DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

Outre les conditions et exclusions déjà prévues aux Conditions Générales, les exclusions additionnelles sont les suivantes :

Ne sont pas garantis les dommages causés par :

- les travaux nécessités par une mise aux normes du

bâtiment

- la remise en état du local après aménagements rendus nécessaires par l'activité du locataire sortant.

AGRÈMENT DES LOCATAIRES

1) Les locataires en place depuis moins de 9 mois

Pour tout locataire en place depuis moins de 9 mois ou postérieurement à la date d'effet des garanties du présent contrat, Souscripteur s'engage à transmettre à l'Assureur un dossier de location composé des documents suivants :

Pour les personnes morales

- contrat de bail ;
- un extrait K bis de moins de 3 mois ;
- les statuts de la société ;
- les deux derniers bilans et comptes de résultat ou s'il s'agit d'une création (moins de 2 ans d'ancienneté), une attestation des ressources pour l'exercice en cours délivré par un expert comptable.
- une attestation du greffe certifiant l'absence d'inscription de privilège.

Pour les personnes physiques

- contrat de bail ;
- une fiche de renseignements comprenant : les nom, prénom(s) du locataire, date et lieu de naissance, nationalité, profession, situation de famille, dernière adresse, coordonnées bancaires, n° de siret de l'entreprise.
- Extrait de l'immatriculation RCS de moins de trois mois
- Les deux derniers avis d'imposition sur le revenu ou s'il s'agit d'une création (moins de 2 ans d'ancienneté),

une attestation des ressources pour l'exercice en cours délivré par un expert comptable.

Important ! L'Assuré ne peut bénéficier des garanties du présent contrat que si la solvabilité des locataires, appréciée sur la base du dossier de location est agréée par l'Assureur.

2) Les locataires déjà en place depuis 9 mois ou plus à la date d'effet des garanties

La garantie est acquise à l'Assuré dès lors qu'à la prise d'effet des garanties, le locataire est à jour du paiement de ses loyers, charges, droit au bail et taxes et qu'il n'a fait l'objet d'aucun incident de paiement ou de litige au cours des 9 derniers mois précédant et sous réserve qu'il existe un bail conforme aux dispositions légales et réglementaires contenant une clause résolutoire.

3) Propriétaires précédemment assurés auprès d'un autre Assureur pour un locataire en place à la date d'effet du contrat

Les garanties sont automatiquement acquises, sous réserve que la date d'adhésion de l'Assuré au présent contrat, ne soit pas postérieure de plus d'un mois à la date de résiliation du précédant contrat.

DÉFINITIONS

Bien

Bien Immobilier à usage de locaux professionnels, et destiné à la location.

Locataire

La personne morale, la ou les personnes physiques titulaire(s) du bail conforme à la Législation.

april | immobilier

1, place Verrazzano CS 40622 - 69258 LYON Cedex 09
Tél : 04 37 46 46 06
www.april-immobilier.fr

SA au capital de 75 000 € - 442 444 782 RCS LYON - Intermédiaire en assurances - Immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 003 787
www.orias.fr
Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution,
61 rue Taitbout 75436 PARIS cedex 09



L'assurance n'est plus ce qu'elle était.