



Centre de gestion :
Insor Gestion
94 rue Servient
69003 LYON
Tél.: 04 72 61 08 40
Fax: 04 72 61 86 39

BULLETIN D'ADHESION

au contrat ADMINISTRATEUR DE BIENS

LOYERS IMPAYÉS, DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES, GARANTIES ANNEXES & ABSENCE DE LOCATAIRE

Je soussigné,

Nom du propriétaire-Assuré

Adresse

demande à adhérer à effet de la date de livraison de mon lot situé dans la résidence suivante :

Référence du lot : n° _____

RESIDENCE LUCIEN JONAS
Avenue Henri Matisse & Rue du Chemin Vert
59300 AULNOY LES VALENCIENNES

au contrat n° **500233** souscrit par le Gestionnaire à qui j'ai donné mandat de gestion :

LA SIT
Immeuble "TAGOMAGO"
57 rue Favre de Saint Castor
34184 MONTPELLIER CEDEX 4

Cette adhésion s'inscrit dans le cadre du contrat groupe n° 973650.1 souscrit par **INSOR** auprès de L'ÉQUITÉ Assurances (Groupe GENERALI) N° AC462816

J'ai noté que la cotisation d'assurance sera calculée sur la base d'un taux de **4,30% TTC du quittancement** (loyers, charges et taxes émis). Le montant de la cotisation sera débité sur mes comptes de gestion chaque trimestre par le Gestionnaire.

GARANTIES	MONTANT MAXIMUM PAR SINISTRE	FRANCHISE
Loyers impayés	sans limitation de durée (maximum 3.000 € par mois)	Néant
Détériorations immobilières Dommages matériels Pertes immatérielles	Maximum de 9.500 € , dans la limite de : 4 fois le montant du loyer mensuel 2 fois le montant du loyer mensuel	
Contentieux y compris frais d'expulsion ou de recouvrement	Illimité	
Décès ou départ Présumé du locataire	jusqu'à récupération des locaux	
Protection Juridique	4.000 € par litige	Seuil d'intervention : 1 mois de loyer avec un minimum de 250 €)
Absence de Locataire Carence Locative (1^{ère} occupation) A partir du mois qui suit la livraison des parties privatives & communes sans réserve de nature à gêner la location.	100% du revenu locatif hors frais de gestion et assurance pendant une durée maximum de 12 mois qui suit la période de franchise	1 mois
Vacance Locative (relocations) A partir de la fin du préavis de résiliation du bail précédent ou de la récupération des locaux après un départ furtif.	100% du revenu locatif hors frais de gestion et assurance pendant une durée maximum de 6 mois qui suit la période de franchise, par année	2 mois
Plafond Global des garanties : 65.000 € par sinistre		

J'ai pris connaissance du résumé des garanties et des exclusions qui sont imprimées au verso du présent document, valant notice d'information.

Le texte intégral peut être obtenu sur simple demande auprès de INSOR. Les garanties sont également liées à l'existence, au moment du sinistre, du mandat de gestion donné par l'investisseur assuré à l'administrateur de biens agréé par SIT & INSOR au moins 2 mois avant la date de livraison des parties communes et privatives.

Fait à

le

Signature du Propriétaire-Assuré

Cachet du Gestionnaire-Souscripteur

Résumé des garanties

(selon tableau des garanties)

Loyers impayés, détériorations immobilières et absence de locataire

Contrat Groupe Administrateur de Biens - L'EQUITE N° AC462816

LES GARANTIES

GARANTIE DES LOYERS IMPAYÉS

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement du loyer d'habitation charges incluses dus (ou des indemnités d'occupation) par un locataire défaillant lorsque le loyer est inférieur à 3.000€.

La garantie de l'Assureur intervient après épuisement du dépôt de garantie, ou d'un montant équivalent à un mois de loyer.

Durée de la garantie :

L'Assureur garantit le remboursement des loyers (ou des indemnités d'occupation) depuis le début du premier terme impayé **jusqu'à la reprise de possession des lieux ou jusqu'au remboursement de la dette.**

GARANTIE DES DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement :

- des dégradations ou disparitions imputables au locataire, constatées à son départ ainsi que les dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion
- de la perte pécuniaire correspondant au temps nécessaire à la remise en état des locaux.

GARANTIE DU CONTENTIEUX

L'Assureur garantit les frais de procédure engagés pour recouvrer le montant des loyers impayés par le locataire défaillant. Ces frais comprennent les frais et honoraires d'huissier, d'avocat, visant à l'expulsion du locataire défaillant (frais d'intervention du serrurier, du Commissaire de Police, de déménagement et de garde meubles).

GARANTIE DU DEPART PRÉMATURÉ

L'Assureur garantit le remboursement des loyers jusqu'à récupération des lieux, en cas de décès ou de départ prématuré du locataire sans respecter les délais.

PROTECTION JURIDIQUE

L'Assureur assume à ses frais, soit à l'amiable, soit devant toute juridiction, les diligences ou actions de l'Assuré ou sa caution en vertu du contrat de location des locaux.

La garantie de l'Assureur est limitée à un plafond de 4.000 € par litige.

ABSENCE DE LOCATAIRE

L'Assureur garantit à l'Assuré la perte financière consécutive à l'absence de locataire résultant de la non-location des locaux.

1^{ère} occupation :

La garantie prend effet à compter du mois suivant la livraison des parties communes et privatives sans réserve de nature à gêner la location.

Lorsque la livraison intervient entre le 1^{er} novembre et le 28 février, elle est réputée avoir eu lieu le 1^{er} mars suivant.

L'Assureur garantit le montant du revenu locatif attendu pendant la période indiquée au recto. Le revenu locatif (loyer hors charges) garanti est calculé sur la base du montant du loyer mensuel figurant sur la grille annexée au contrat du souscripteur.

Occupations suivantes :

Cette garantie est réservée aux lots qui sont occupés depuis six mois consécutifs au minimum par un locataire.

En cas de changement de locataire, le propriétaire doit faire procéder, dans les meilleurs délais, à la remise en état des locaux et notamment à la réparation des dégradations figurant sur **l'état des lieux établi à la sortie du locataire précédent.**

La garantie intervient après expiration de la franchise dont la durée est indiquée au tableau des garanties et après une remise en état des locaux, si nécessaire.

Le bailleur doit consentir une baisse du loyer si après une période de 6 mois qui suit le congé signifié par le précédent locataire, le gestionnaire s'est trouvé dans l'incapacité de relouer l'appartement dans les mêmes conditions.

RÈGLEMENT DES SINISTRES

L'Assureur verse au gestionnaire les indemnités acquises dès le 3^{ème} mois suivant la fin de la période de franchise éventuelle.

CONDITIONS DE GARANTIE

Le gestionnaire doit sélectionner et vérifier la solvabilité des locataires et constituer selon les règles fixées par le contrat.

Les garanties sont liées à l'existence au moment d'un sinistre du mandat de gestion donné par l'assuré/propriétaire au souscripteur/gestionnaire.

MODIFICATION DU TARIF D'ASSURANCE

Si pour des motifs de caractère techniques l'assureur est amené à modifier la cotisation applicable aux risques garantis, la cotisation sera modifiée en proportion à compter de l'échéance suivante.

LES EXCLUSIONS

Exclusions communes aux garanties :

- Tous les baux pour les logements vides non conformes à la Loi du 6 juillet 1989.
- les meublés dont la durée de location est inférieure à un an,
- les baux portant sur des immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, selon le Code de la Construction et de l'Habitation,

Exclusions spécifiques à la garantie des loyers impayés :

- les baux conclus entre le propriétaire et son conjoint, ses ascendants, descendants ou collatéraux.

Exclusions spécifiques à la garantie détériorations immobilières :

- le défaut d'entretien, l'usure normale, la vétusté, ainsi que les dommages causés aux espaces verts, aménagements extérieurs, arbres, plantations, éléments de clôture,
- les dommages couverts par une police multirisques habitation.

Exclusions spécifiques à la garantie du contentieux :

- Les frais de gestion des impayés, notamment les lettres recommandées préalables à la phase contentieuse.
- les dépens, amendes et frais y relatifs, les dommages et intérêts éventuellement mis à la charge de l'Assuré par le tribunal.

Exclusions spécifiques à la garantie Protection Juridique :

- Les amendes et condamnations éventuelles prononcées à l'encontre du propriétaire tant en principal qu'en dommages et intérêts, astreintes de toutes natures.
- Les litiges résultant d'une situation conflictuelle antérieure ou d'un fait générateur antérieur à la date de prise d'effet de la garantie.

Exclusions spécifiques à la garantie absence de locataire :

- le non renouvellement du bail du fait de l'Assuré, sauf en cas de manquement du locataire à l'une de ses obligations contractuelles,
- la vacance due à une relocation à un niveau de loyer supérieur hors évolution indiciaire,
- la vacance liée à un changement important de l'environnement du logement : nuisances du fait de la proximité d'une autoroute, d'un aéroport par exemple,
- la non conformité du logement aux normes de sécurité ou un manque flagrant d'entretien,
- l'acceptation par l'assuré d'un préavis inférieur au délai légal,

Ce document constitue un résumé du contrat GROUPE LOYERS groupe n° AC462816 souscrit par INSOR auprès de L'EQUITE 7 Boulevard Haussmann PARIS CEDEX 09 dont le texte intégral peut être obtenu sur simple demande auprès de INSOR, 94 Rue Servient 69003 LYON.

FIN DE TEXTE