

RAPPEL DES GARANTIES PROPOSEES SADA ASSURANCES LOYERS IMPAYES - LOCATIO

NUMERO DE CONTRAT
1P0001621

DATE D'EFFET
10/10/2007

ECHEANCE PRINCIPALE
01/01

PAIEMENT MENSUEL

PRENEUR D'ASSURANCE

RAISON SOCIALE : SOCIETE NATIONALE DE GESTION - SNG

ADRESSE : 1435, ROUTE DES MILLES

CODE POSTAL : 13090 AIX EN PROVENCE

PROGRAMME : RESIDENCE LE PRADON – 84300 CAVAILLON

TOTAL TOUTES GARANTIES	MONTANT DE GARANTIE	FRANCHISE
PROTECTION JURIDIQUE DU PROPRIETAIRE BAILLEUR	4 000 € TTC MAXIMUN	SANS
LOYERS IMPAYES CHARGES ET TAXES	DUREE ILLIMITEE MAXIMUN 65 000 € TTC PAR SINISTRE ET PAR LOT	SANS
DETERIORATIONS IMMOBILIERES	8 000 € PAR SINISTRE ET PAR LOT	SANS
VACANCE LOCATIVE	6 MOIS DE LOYER HORS CHARGES ET TAXES	SANS
CARENCE LOCATIVE 1ERE LOCATION	6 MOIS DE LOYER HORS CHARGES ET TAXES A COMPTER LIVRAISON DEFINITIVE DU LOGEMENT	SANS

OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR

DISPOSITIONS VALANT ADDITIF AUX DISPOSITIONS GENERALES AU CONTRAT LOCATIO

L'agrément du locataire par le Souscripteur sera différencié selon que le locataire entre dans les lieux avant ou après la prise d'effet de la garantie de loyers impayés.

LORSQUE LE SOUSCRIPTEUR ETABLI UN BAIL APRES LA PRISE D'EFFET DES GARANTIES

Le Souscripteur s'engage avant l'établissement du bail, à constituer un dossier complet du locataire, à vérifier sa solvabilité et à respecter les règles en vigueur pour l'établissement d'un bail, l'agrément donné par la compagnie n'ayant que valeur consultative.

1. COMPOSITION DU DOSSIER DU LOCATAIRE

- Une fiche de renseignements dûment complétée et signée pour chaque locataire.
- Une copie du passeport, de la carte d'identité ou de la carte de séjour du ou des locataires.
- Une attestation d'assurance incendie, dégâts des eaux pour le lot garanti.
- Un état des lieux d'entrée, contradictoire paraphé sur toutes les pages, daté et signé par l'Assuré ou le Souscripteur et par chaque locataire ou un état des lieux dressé par huissier.
- Les preuves de la solvabilité du ou des locataires :
 - **Si le locataire est salarié :**
 - Une attestation d'emploi datant de moins de trente jours à la date de signature du bail, établie par l'employeur ou par un de ses représentants ayant la capacité juridique d'attester et précisant que le locataire est titulaire d'un contrat à durée indéterminée, qu'il n'est ni en période d'essai, ni en période de préavis, licenciement ou démission, ainsi que le montant de son salaire net annuel et sa date d'embauche.
 - Les trois derniers bulletins de salaire, du ou des locataires, précédant immédiatement la date de signature du bail.
 - La dernière feuille d'imposition accompagnée de la dernière déclaration d'impôt.
 - **Si le locataire exerce une profession indépendante ou commerciale :**
 - Les statuts de la société.
 - Les deux derniers avis d'imposition sur le revenu, du ou des locataires, précédant la signature du bail.

En ce qui concerne ces deux catégories de locataire, les allocations et prestations régulières, dont le montant n'excède pas 20% des revenus nets du ou des locataires, pourront être prises en compte dans le calcul de la solvabilité.
S'il est nécessaire pour atteindre le seuil de solvabilité de tenir compte des revenus immobiliers du ou des locataires, le dernier avis d'imposition et la copie du bail en cours sont obligatoires.

- **Si le locataire est une personne morale :**
 - Les statuts de la société
 - Les deux derniers bilans et les deux derniers comptes d'exploitation précédant la signature du bail.
 - Un extrait Kbis de moins de 3 mois.

2. CALCUL DE LA SOLVABILITE ET L'AGREMENT DES LOCATAIRES

- **Si le montant du loyer, charges et taxes n'excède pas 33% des revenus nets du ou des locataires, la solvabilité est acquise.**
- **Si le montant du loyer, charges et taxes se situe au dessus de 34% des revenus du ou des locataires, le lot ne pourra être mis en garantie que si le locataire présente une caution solvable.**

- Le dossier de la caution devra réunir les mêmes pièces que celles du dossier du locataire.
- Le dossier devra aussi comporter un engagement de caution écrit de façon manuscrite et signé de la main de chaque caution, dans le respect de la législation en vigueur.

Un acte d'engagement est obligatoire par caution, même si les deux cautions nécessaires pour atteindre le seuil de solvabilité, sont mariées sous le régime de la communauté.

- **Le montant du loyer, charges et taxes du locataire ne devra pas excéder 33 % des revenus nets de la caution ou des cautions.**
- Les prestations et allocations ne doivent pas entrer dans le calcul de la solvabilité de la caution.
- La résidence fiscale de la caution doit être située en France.

Les revenus du ou des locataires et les revenus de la ou des cautions ne se cumulent pas.
Les revenus des différents locataires peuvent se cumuler.
Les revenus des différentes cautions peuvent être cumulés.

3. SIGNATURE DU BAIL

- Le bail devra comprendre une clause résolutoire de plein droit.
 - Il devra être paraphé sur toutes les pages, daté et signé par le Souscripteur ou l'Assuré.
 - Il devra être paraphé et signé par tous les locataires dont les revenus ont compté dans le calcul de la solvabilité.
- En ce qui concerne les couples mariés, l'un des deux époux pourra engager, par sa seule signature, les deux époux, quel que soit le régime matrimonial qui les lie.

LORSQUE LE LOCATAIRE EST DÉJÀ DANS LES LIEUX À LA PRISE D'EFFET DES GARANTIES

- Si le Souscripteur possède un dossier du locataire complet et toutes les pièces prévues ci-dessus, et si le locataire a payé ses loyers au mois le mois pendant les trois mois précédant la date de mise en garantie, la garantie sera acquise.
- Lorsqu'il s'agit d'une reprise ou du rachat de portefeuille par le Souscripteur, de même si les lots étaient déjà Assurés chez un autre Assureur le mois précédant la demande de garantie, le Souscripteur devra uniquement prouver que le locataire était à jour de l'intégralité de ses loyers, charges et taxes au moment de la prise d'effet des garanties.

TRES IMPORTANT

Le Souscripteur, en tout état de cause, agréé les locataires sous sa propre responsabilité.

L'Assureur se réserve le droit d'exercer un contrôle a posteriori du dossier du locataire et en particulier de sa solvabilité, au moment de la déclaration de sinistre.

Il pourra opposer une déchéance de garantie, si le Souscripteur n'a pas respecté les règles contractuelles d'agrément du locataire ainsi que celles permettant la location ou relocation des lots donnés en gestion.

Garanties d'Assurance : Loyers Impayés, Vacance & Carence Locative

Je soussigné .

Adresse :

Demande à adhérer pour mon lot situé dans la résidence suivante :

Référence du lot : n°

Résidence LE PRADON - 84 300 CAVAILLON

Au contrat n° **1P0001621** à effet du 14/11/2007 souscrit auprès de la compagnie **SADA Assurance**. J'ai pris connaissance du résumé des garanties et des exclusions qui sont annexées au présent document, valant notice d'information.

J'ai noté que la cotisation d'assurance sera calculée sur la base d'un taux de **4.5 % TTC du quittance** (loyers, charges, et taxes émis) le montant de la cotisation sera débité sur mes comptes de gestion chaque mois par le gestionnaire.

J'ai noté que les indemnisations de carence, vacance locative et loyers impayés, se feront à trimestre échu.

GARANTIES - DUREE FERME 9 ANS	MONTANT DE GARANTIE	FRANCHISE
Loyers Impayés	durée illimitée avec un maximum de 65 000 € par sinistre et par lot	SANS
Détériorations Immobilières	8 000 € par sinistre et par lot	SANS
Protection Juridique	4 000 € TTC maximum	SANS
Vacance Locative	6 mois de loyer hors charges et taxes	SANS
Carence Locative	6 mois de loyer hors charges et taxes à compter de la livraison définitive du logement	SANS

Le contrat applicable est le contrat LOCATIO : augmentation maximum de 20 % par an si le ratio « sinistre sur primes » de la police est supérieur à 70 %.

J'ai bien noté que la validité de la présente demande de souscription est subordonnée à la validité du mandat de gestion donné au souscripteur et que cette demande de souscription prendra fin avec la fin du mandat de gestion. L'assurance doit être souscrite au moins 3 mois avant la livraison, et celle-ci doit être annoncée par le promoteur minimum 3 mois avant par lettre recommandée.

Je donne acte à la SNG prise en la personne de ces mandataires dûment accrédités, qu'elle a rempli son obligation de renseignement et son devoir de conseils à mon égard.

Fait à le/...../.....

Signature du Propriétaire - Assuré

Cachet du Gestionnaire - Souscripteur