



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° \_\_\_\_\_

**L'AUBEPINE  
 Avenue du Général Margueritte  
 51200 EPERNAY**

au contrat n° **500099** souscrit par le Gestionnaire à qui j'ai donné mandat de gestion :

**LA SIT  
 113 Quai Jean Péridier  
 34070 MONTPELLIER**

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 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 du Gestionnaire.

J'ai noté que la cotisation d'assurance sera calculée sur la base d'un taux de **4,50% 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 – DURÉE FERME 9 ANS	MONTANT MAXIMUM PAR SINISTRE	FRANCHISE
<b>Loyers impayés</b>	<b>sans limitation de durée</b> (maximum 3.000 € par mois)	<b>Néant</b>
<b>Détériorations immobilières</b> Dommages matériels Pertes immatérielles	<b>Maximum de 9.500 €</b> , dans la limite de : 4 fois le montant du loyer mensuel 2 fois le montant du loyer mensuel	
<b>Contentieux</b> y compris frais d'expulsion ou de recouvrement	<b>Illimité</b>	
<b>Décès ou départ Présumé du locataire</b>	<b>jusqu'à récupération des locaux</b>	
<b>Protection Juridique</b>	<b>4.000 € par litige</b>	<b>Seuil d'intervention : 1 mois de loyer avec un minimum de 250 €)</b>
<b>Absence de Locataire</b> <b>Carence Locative (1<sup>ère</sup> occupation)</b> A partir du mois qui suit la livraison des parties privatives & communes sans réserve de nature à gêner la location.	<b>100% du loyer hors charges, pendant 6 mois déduction faite du coût du mandat de gestion</b>	<b>2 mois</b>
<b>Vacance Locative (relocations)</b> A partir de la fin du préavis de résiliation du bail précédent ou de la récupération des locaux après un départ furtif.	<b>100% du loyer hors charges, pendant 6 mois</b>	<b>2 mois</b>
<b>Plafond Global des garanties : 65.000 € par sinistre</b>		

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 deux 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<sup>ère</sup> 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<sup>er</sup> novembre et le 28 février, elle est réputée avoir eu lieu le 1<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> 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