

Je soussigné,

Nom du Propriétaire/Assuré :

Adresse :

adhère à effet du/...../....., pour l'ensemble de mes lots assurables,
au contrat n° 8.041.532 souscrit par le gestionnaire à qui j'ai donné mandat de gestion :

AUDIAL DEVELOPPEMENT – 39 COURS GEORGES CLEMENCEAU – 33000 BORDEAUX

Cette adhésion s'inscrit dans le cadre du contrat groupe n° 7.163.800 souscrit par **SOLLY AZAR Assurances** auprès de :
L'EQUITE – Groupe GENERALI - 7, Boulevard Haussmann - 75442 PARIS Cedex 09 (Entreprise régie par le Code des Assurances).

J'ai pris connaissance du résumé des garanties au verso du présent document, valant notice d'information, le texte intégral pouvant 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 :

1,75% TTC pour l'option 1

ou de

3,90% TTC pour l'option 2, applicable sur les loyers, charges et taxes émis.

Le montant de la cotisation selon l'option choisie sera débitée sur mes comptes de gestion chaque trimestre par le Gestionnaire.

OPTION 1 = Garanties des TITRES 1 à 4 (loyers impayés, détériorations immobilières, contentieux et départ prématuré)

- J'ai noté que la garantie ne peut être accordée qu'aux **lots occupés par des locataires** qui sont à jour de paiement des loyers et qui n'ont pas fait l'objet d'incident de paiement ou de litige dans les six mois précédant la date d'effet de mon adhésion.

La garantie prend effet après une **période probatoire de 3 mois** consécutifs sans incident de paiement.

- Pour de nouveaux locataires, la garantie prend effet à la date du bail et au plus tôt, à la date d'effet de mon adhésion.

OPTION 2 = OPTION 1 + Garanties du TITRE 5 (absence de locataire pour locations suivantes)

La mise en garantie est exclusivement réservée aux lots qui sont occupés depuis au moins six mois consécutifs par un locataire non défaillant.

Toutefois, ce délai de six mois n'est pas applicable lorsque la garantie est souscrite dès l'entrée dans les lieux du locataire. La garantie ne peut pas être souscrite dès lors que le souscripteur, ou le bailleur, a connaissance de la prochaine résiliation du bail.

GARANTIES (selon option choisie)	Comprise/ Exclue	MONTANT MAXIMUM PAR SINISTRE dans le cadre du plafond global de garantie de : 80.000 €	
Titre 1 Loyers impayés	Comprise	sans limitation de durée 3100 € par mois	
Titre 2 Détériorations immobilières	Comprise	8000 €	
Titre 3 Contentieux	Comprise	sans limitation	
Titre 4 Départ Prématuré	Comprise	jusqu'à récupération des locaux vides	
Titre 5 Absence de locataire :			
- garantie des locations suivantes	Comprise	Après franchise de : 1 mois	6 mois à 100% du loyer hors charges

Fait à le

Signature du Propriétaire/Assuré
Je choisis : OPTION 1 <input type="checkbox"/> OPTION 2 <input type="checkbox"/>

Cachet du Gestionnaire/Souscripteur

RESUME DES GARANTIES valant notice d'information (selon garanties acquises précisées au tableau des garanties)

LOYERS IMPAYES, GARANTIES ANNEXES & ABSENCE DE LOCATAIRE

Contrat Propriétaire Groupe L'EQUITE n° 7.163.800

TITRE 1 - GARANTIE DES LOYERS IMPAYES

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des loyers dus (ou indemnités d'occupation) par un locataire défaillant.

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.

Montant de la garantie :

L'indemnité à la charge de l'Assureur est limitée selon le tableau des garanties.

Le remboursement des indemnités d'occupation est limité à un montant égal au montant du dernier loyer émis.

TITRE 2 - GARANTIE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES

L'Assureur garantit le remboursement, avec un montant maximum indiqué au tableau des garanties :

- ◊ des dégradations ou disparitions imputables au locataire, constatées à son départ,
- ◊ des dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion,
- ◊ de la perte pécuniaire correspondant au temps nécessaire à la remise en état des locaux,
- ◊ du coût du PV de constat de sortie des lieux établi par huissier en cas de détériorations indemnisées.

La vétusté est calculée sur la base de 6% par an, à partir de la date justifiée de construction ou de réfection du logement.

TITRE 3 - GARANTIE DU CONTENTIEUX

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des frais de procédure engagés pour recouvrer le montant des loyers impayés par le locataire défaillant et obtenir le remboursement des détériorations immobilières. Ces frais comprennent les frais et honoraires d'huissier, d'avocat, d'avoué dont l'intervention est rendue nécessaire, ainsi que ceux visant à l'expulsion du locataire défaillant (frais d'intervention du serrurier, du Commissaire de Police, de déménagement et de garde meubles).

TITRE 4 - GARANTIE DU DEPART PREMATURE

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

TITRE 5 - ABSENCE DE LOCATAIRE

L'Assureur garantit la perte du revenu locatif résultant de la non location des locaux à compter de la date de fin de bail du dernier locataire et de son départ effectif.

Montant de la garantie :

L'Assureur garantit une proportion du montant du revenu locatif attendu pendant la ou les période(s) indiquée(s) au recto. Le revenu locatif garanti est calculé sur la base du montant du loyer mensuel demandé au précédent locataire.

Mise en jeu de la garantie :

En cas de changement de locataire, le propriétaire ou son mandataire 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.

Dans ce cas, la mise en jeu de la garantie d'absence de locataire sera différée du temps nécessaire à l'exécution des réparations ou de la remise à niveau des prestations d'origine.

FRANCHISES

- Pour les Titres 1, 2 et 4 : la garantie de l'Assureur intervient après épuisement du dépôt de garantie, ou d'un montant équivalent au maximum légal du dépôt de garantie exigible à la date du bail.

- Pour le Titre 5 : la garantie intervient après expiration de la franchise dont la durée est indiquée au tableau des garanties décomptée à la fin du préavis légal et libération des lieux, ou après une remise en état des locaux, si nécessaire.

REGLEMENT DES SINISTRES

Quand les obligations du gestionnaire ont été remplies, l'Assureur lui verse les indemnités acquises dès le 3^{ème} mois suivant la fin de la période de franchise éventuelle, puis trimestriellement en fonction des garanties souscrites.

Seront considérés comme un seul sinistre, uniquement pour l'appréciation du plafond global de garantie, les sinistres mettant en jeu successivement plusieurs garanties du contrat

Conditions de souscription :

Le gestionnaire doit vérifier la solvabilité du locataire, constituée par le « revenu net global » qui correspond au cumul des ressources nettes annuelles dont disposent les titulaires du bail au sens du Code Général des Impôts, plus les allocations diverses et pensions perçues, imposables ou non.

Lots précédemment assurés : Lorsque les lots d'un propriétaire étaient déjà assurés par un autre Assureur dans le cadre d'un contrat groupe souscrit par le gestionnaire et qu'il s'est écoulé moins de 3 mois entre la date de résiliation du précédent contrat et la date d'adhésion, la solvabilité du locataire est acquise de plein droit et la période probatoire est supprimée.

Dans ce cas, l'Assureur considère aussi que le dossier constitué lors de la signature du bail est suffisant.

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

Exclusions communes aux garanties :

- ◊ les baux commerciaux, artisanaux, ruraux, et les locations saisonnières,
- ◊ les locaux à vocation sociale,
- ◊ les habitations louées à titre de résidences secondaires,
- ◊ les logements de fonction,
- ◊ les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, selon le Code de la Construction et de l'Habitation,
- ◊ les pertes financières subies pas l'Assuré résultant du non versement ou de la non restitution des fonds, effets ou valeurs reçus par le Souscripteur, ses collaborateurs ou préposés.
- ◊ les baux conclus entre le propriétaire et son conjoint, ses ascendants, descendants, collatéraux ou associés
- ◊ les dommages ou pertes de loyers déjà couverts par un contrat d'assurances
- ◊ les frais et dommages lorsque les obligations du gestionnaire (Titre 1 - art. 1.6) ne sont pas respectées,

Exclusions spécifiques à la garantie des loyers :

- ◊ la conséquence d'une grève généralisée sur un département ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une

organisation syndicale représentative et reconnue,

- ◊ les loyers pendant la période de responsabilité de l'Etat.
- ◊ les loyers postérieurs à la résiliation du mandat de gestion,
- ◊ les conséquences du non respect par le propriétaire de ses obligations.

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 occasionnés par un vice, défaut ou une malfection relatifs au bâtiment,
- ◊ les dommages au mobilier,
- ◊ les dommages causés par la transformation des locaux autorisée par le propriétaire,
- ◊ les détériorations constatées après la résiliation du mandat de gestion.

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 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,
- ◊ l'indemnisation des périodes pour lesquelles le gestionnaire ne justifie pas de ses recherches de locataire,
- ◊ 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,
- ◊ l'acceptation par l'assuré d'un préavis inférieur au délai légal,
- ◊ les lots restant la propriété du promoteur,
- ◊ les meublés
- ◊ les résidences d'étudiants ou de 3^{ème} âge, avec ou sans prestation de services,
- ◊ les lots indisponibles à la location.

EQBALIVL2 - 12.2009

FACULTE DE RENONCIATION (ARTICLE L 112-9 DU CODE DES ASSURANCES)

Toute personne physique qui fait l'objet d'un démarchage à son domicile, à sa résidence ou à son lieu de travail, même à sa demande, et qui signe dans ce cadre une proposition d'assurance ou un contrat à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale ou professionnelle, a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception pendant le délai de quatorze jours calendaires révolus à compter du jour de la conclusion du contrat, sans avoir à justifier de motifs ni à supporter de pénalité.

La lettre recommandée avec demande d'avis de réception – voir modèle ci-dessous – doit être adressée à SOLLY AZAR Assurances ou au Siège Social de la Compagnie.

Toute lettre recommandée adressée à une entité juridique autre sera dépourvue de tout effet.

Modèle de lettre :

**Adresse où envoyer la renonciation
par lettre recommandée**

Coordonnées du Souscripteur

Nom Prénom : _____

Adresse : _____

Commune : _____

Code Postal : _____

Contrat d'assurance n°

Date de souscription :/...../.....

Montant de la prime réglée : _____ €

Le/...../.....

Madame, Monsieur,

Conformément aux dispositions de l'article L 112-9 du Code des Assurances, j'entends par la présente renoncer à la police d'assurance n° que j'ai souscrite en date du/...../.....

Je souhaite donc que le contrat précité soit résilié à compter de la date de réception de la présente.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma respectueuse considération.

Signature