

NOTICE DESCRIPTIVE DU CONTRAT LOCATIO

Je soussigné (nom, prénoms du propriétaire) :

Date et lieu de naissance :

Demeurant à :

Demande à bénéficier des garanties du contrat Sada LOCATIO (garantie loyers impayés – détériorations immobilières – frais de procédures – protection juridique – vacance locative) souscrit par l'administrateur de biens :

**FINANCIERE DE GESTION
Le Forum – bâtiment 1 – Entrée 3
33150 CENON**

Auprès du contrat SADA sous le n° 1P0005666 à effet du 01/03/2012

Tableau des garanties

GARANTIES	MONTANT DE GARANTIE	FRANCHISE
PROTECTION JURIDIQUE DU PROPRIETAIRE BAILLEUR	3 000 € TTC MAXIMUM	SEUIL D'INTERVENTION DE 230 €
LOYERS IMPAYES	DUREE ILLIMITEE MAXIMUM DE 70 000 € PAR SINISTRE ET PAR LOT	SANS
DETERIORATIONS IMMOBILIERES	4 000 € PAR SINISTRE ET PAR LOT	SANS
VACANCE LOCATIVE	3 MOIS DE LOYER HORS CHARGES ET TAXES	1 MOIS DE LOYER HORS CHARGES ET TAXES

LA GARANTIE DES LOYERS IMPAYES

REGLEMENT DES SINISTRES

Le premier règlement n'intervient qu'à partir du quatrième mois à compter du premier terme impayé, puis trimestriellement à terme échu.

EXCLUSIONS :

Outre les exclusions générales prévues aux Dispositions Générales le contrat ne garantit pas :

- Les frais de déménagement et de garde meuble ;
- Les baux consentis à plus de deux locataires ;
- Les cautions de type LOCA PASS ou bancaires ;
- Le non-paiement des loyers par un locataire qui ne serait pas à jour de ses loyers au moment de la date de prise d'effet du contrat ;
- Le non-paiement des loyers lorsque ce non-paiement est la conséquence d'une grève généralisée sur une commune, un département, ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation de locataires représentative et reconnue ;
- Les pertes financières subies par l'assuré résultant du non-versement ou de la non-restitution des fonds, espèces ou valeurs reçus par le souscripteur, ses collaborateurs ou ses préposés ;
- Le non-paiement des loyers légitimé par une suspension collective du paiement des loyers provenant d'une autorité légale, qu'il s'agisse d'une dispense ou d'un report total ou partiel, temporaire ou définitif ;

- Les pertes financières subies par l'assuré résultant du non-respect par le propriétaire ou par son mandataire des obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire ;
 - Les lots pour lesquels le souscripteur ne serait pas titulaire d'un mandat de gestion en cours de validité ;
 - Le non-paiement des loyers dont le montant mensuel excède 1600 euros charges et taxes comprises ;
 - Le non-paiement des loyers dont le montant d'un terme est supérieur aux revenus mensuels fixes du locataire sauf pour les étudiants ;
 - Les intérêts de retard mis conventionnellement à la charge du locataire ;
 - Les défaillances postérieures à la résiliation du présent contrat.
- Le contrat ne s'applique pas aux cas suivants :
- Les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, en vertu des articles L.511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;
 - Les baux commerciaux, ruraux et artisanaux ;
 - Les locations saisonnières ou temporaires ;
 - Les résidences secondaires ;
 - Les logements de fonction ;
 - Les logements d'habitation loués à une personne morale ;
 - Les locaux pour lesquels le locataire serait le conjoint (marié ou pacsé), le concubin, un ascendant, un descendant ou un collatéral du propriétaire ou du souscripteur
 - Les locaux loués au personnel d'ambassades, de consulats et aux diplomates en général.

GARANTIE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES

Une vétusté de 10% par an sera déduite, avec un maximum de 50%. Elle sera appliquée à partir de la date de construction ou de réfection du bien loué. En l'absence de justificatif, la vétusté maximale sera appliquée.

FRANCHISE :

L'assureur n'interviendra qu'après épuisement du dépôt de garantie.

A défaut de dépôt de garantie prévu au bail, une franchise supplémentaire de 2 mois de loyers sera déduite.

LES EXCLUSIONS

Outre les exclusions générales prévues aux Dispositions Générales et les exclusions prévues dans la garantie des loyers, le contrat ne garantit pas :

- Le défaut d'entretien et/ou les dommages causés aux aménagements extérieurs, aux espaces verts, arbres et autres plantations, aux éléments de clôture et de fermeture des terrains privés ;
- Le vol des biens mobiliers et/ou immobiliers ;
- Les dommages causés aux biens mobiliers ;
- Les dommages causés aux piscines, sauna et jacuzzi... ;
- Le défaut d'entretien ou l'usure normale des biens immobiliers et embellissements (exemple : nettoyage et peinture...) ;
- Les dommages matériels causés par la transformation des locaux, suite à des travaux autorisés ou effectués par le propriétaire ;
- Les dommages normalement couverts par un contrat "multirisque habitation" selon les dispositions de l'article 7-g de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- L'absence d'état des lieux d'entrée et/ou de sortie opposable au locataire (contradictoire ou en cas d'impossibilité dressé par huissier de justice et établi dans les délais impartis au contrat).

REGLEMENT DES SINISTRES

La garantie se compose aussi des frais d'état des lieux de sortie établi par huissier, qui sont pris en charge à concurrence de 150 euros maximum par sinistre.

LA PROTECTION JURIDIQUE

REGLEMENT DES INDEMNITES :

Au plus tard un mois après la réception par la compagnie des indemnités obtenues.

LES EXCLUSIONS

Outre les exclusions générales prévues aux Dispositions Générales, le contrat ne garantit pas :

- Les frais engagés et dommages subis par l'assuré consécutifs à des événements exclus par les chapitres loyers impayés ou détériorations immobilières ;
- Les litiges ayant fait l'objet d'un refus de prise en charge au titre d'une des autres garanties du présent contrat ;
- Les frais relatifs à des événements ayant fait l'objet d'une déchéance de garantie en loyers impayés ou en détériorations immobilières ;
- Les litiges résultant d'une situation conflictuelle ou d'un fait générateur antérieur à la date de prise d'effet des garanties ;
- Les litiges avec la copropriété et d'autres copropriétaires ;
- Les litiges successoraux relatifs au lot ;
- Les litiges avec l'administration fiscale ;
- Les litiges avec des tiers étrangers au contrat de location ;
- Les frais de garde meubles ;
- Les amendes, condamnations, frais, dépens et dommages et intérêts mis à la charge de l'assuré par décision de justice.
- Les litiges résultant de faits générateurs dont l'assuré ou le souscripteur a connaissance à la date de prise d'effet du présent contrat,

Fait à

Signature

- Les litiges dont la déclaration est faite lorsque le présent contrat n'a plus d'effet et notamment suite à résiliation ou suspension ;

- Les litiges dont la déclaration est faite postérieurement à la résiliation du mandat de gestion initialement donné au souscripteur

VACANCE LOCATIVE

Garantie des pertes financières, subies par le propriétaire d'un local d'habitation, résultant de la non relocation du lot garanti, après le départ constaté du précédent locataire.

LES EXCLUSIONS

Pour les studios, les F1, les T1 et les meublés, il sera fait application d'une franchise qui ne pourra être inférieure à 2 mois de loyers.

La garantie jouera uniquement pour les lots ayant fait l'objet d'une location et d'une garantie avec cotisation d'au moins 6 mois consécutifs à la date d'établissement de l'état des lieux du locataire sortant.

Outre les exclusions générales prévues aux Dispositions Générales, le contrat ne garantit pas :

- Les locaux à usage commercial, artisanal, industriel, professionnel et mixte ;
- Les locations saisonnières et/ou temporaires ;
- Les résidences secondaires ;
- Les logements de fonction ;
- Les mois de juillet, août et septembre pour les lots loués, dont un des locataires a le statut d'étudiant ;
- Les lots pour lesquels à la date de signature du présent contrat comportant la garantie « vacance locative », l'assuré ou le souscripteur a déjà été informé de la résiliation du bail à date certaine, par réception d'un préavis ou accord d'expulsion ;
- Les locaux vacants à la date de signature du présent contrat comportant la garantie « vacance locative » ;
- 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 carence de locataire due à une relocation à un niveau de loyer supérieur à l'évolution de l'indice ;
- La reprise du lot par l'assuré pour l'habiter ;
- La reprise du lot par l'assuré pour le louer au conjoint (marié ou pacsé), concubin, ascendant, descendant, collatéral du propriétaire ou du souscripteur ;
- La résiliation du mandat de gérance ;
- La vacance locative due à l'état du logement ou de l'immeuble dans lequel il se trouve et qui le rend impropre à la location ;
- La vacance locative liée à un changement important de l'environnement du lot entraînant des nuisances ;
- L'acceptation par l'assuré ou le souscripteur d'un préavis de résiliation inférieur à celui prévu dans le bail ou par la législation.

REGLEMENT DES SINISTRES

L'indemnisation interviendra qu'à la fin de la durée de la garantie prévue aux Dispositions Particulières ou à la date de la signature du bail du locataire entrant.

CLAUSES PARTICULIERES

L'assureur a la possibilité de modifier les tarifs et les garanties applicables aux risques garantis à chaque échéance annuelle. Dans cette éventualité, l'administrateur de biens a alors le droit de résilier son contrat par Lettre Recommandée adressée à l'assureur dans les trente jours qui suivent celui où il aura eu connaissance de la modification. A défaut, de cette résiliation, le nouveau tarif sera considéré comme accepté par l'administrateur de biens.

le

Cachet de l'Administrateur de Biens

FINANCIÈRE DE GESTION
"Le Forum" - Bâtiment 1 - Entrée 3
16, rue du 8 mai 1945
33150 CENON
☎ 05.56.40.25.00
Siret Bx 450 346 325