

## Résumé des garanties (selon tableau des garanties)

Loyers impayés, détériorations immobilières et garanties annexes | Contrat Administrateur de Biens – INSOR - L'EQUITE Assurances (Groupe GENERALI) N°AQ001416 – réf. DG GLI INSOR A-2018-05

### LES GARANTIES

#### GARANTIE DES LOYERS IMPAYÉS

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des loyers dus (ou des indemnités d'occupation) par un locataire défaillant, dans le cadre d'un bail d'habitation principale ou d'un bail à usage mixte d'habitation principale et professionnel (profession libérale uniquement).

**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 en possession des lieux ou jusqu'au remboursement de la dette.

**Montant de la garantie :** L'indemnité à la charge de l'Assureur ne peut pas excéder 2.000 euros par mois ou l'équivalent proportionnel en nombre de jours, sauf certification préalable du locataire par le service Vériloc d'InSor. Le remboursement des indemnités d'occupation est limité à un montant égal au montant du dernier loyer émis, et ce dans la limite du plafond global de garantie.

#### GARANTIE DES DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement :

- 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.

#### 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).

#### GARANTIE DU DÉPART PRÉMATURÉ OU DÉCÈS DU LOCATAIRE

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des loyers charges comprises jusqu'à récupération des lieux, et dans la limite du congé légal en cas de départ prématuré du locataire sans respecter les délais de préavis, et dans la limite de trois mois de loyer en cas de décès du locataire.

#### VACANCE LOCATIVE (relocations)

L'Assureur garantit à l'Assuré la perte de revenu locatif résultant de la non-location des locaux suite à la résiliation du bail par le locataire ou par l'Assuré lui-même en cas d'expulsion du locataire pour non paiement des loyers ou pour motif légitime et sérieux au sens de l'Article 15.1 de la loi n°89-642 du 6 juillet 1989.

Cette garantie ne peut être mise en jeu que pour les lots 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 revenu locatif garanti est calculé sur la base du dernier loyer mensuel hors charges appelé en intégralité demandé au précédent locataire.

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 celui du 1<sup>er</sup> terme impayé pour la garantie loyers impayés, puis trimestriellement.

Pour la garantie détériorations immobilières, l'Assureur verse l'indemnisation au gestionnaire, au plus tard dans les 15 jours suivant la réception de l'état définitif des dépenses.

Le dépôt de garantie, d'un montant au moins égal à un mois de loyer hors charges sera déduit par l'assureur de sa dernière indemnisation au titre des garanties loyers impayés et détériorations immobilières.

Pour la garantie Vacance Locative, l'Assureur verse au gestionnaire les indemnités acquises dès le 3<sup>ème</sup> mois suivant la fin de la période de franchise.

### CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Pour les nouveaux locataires et locataire en place depuis moins de 9 mois, les garanties sont accordées dans le cas où le locataire justifie, à la date de la signature du bail, de la solvabilité suffisante. 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.**

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

### MODIFICATION DU TARIF D'ASSURANCE

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

### LES EXCLUSIONS

En plus des exclusions générales indiquées au sein des Dispositions Générales, les garanties ne sont pas acquises dans les cas suivants :

#### Exclusions communes aux garanties :

- les baux assurés ou ayant été assurés dans le cadre d'un contrat GRL ou VISALE,
- les baux commerciaux, artisanaux, ruraux, et les locations saisonnières,
- Les locations hôtelières, médicalisées et les résidences de services,
- Les habitations louées à titre de résidences secondaires,
- Les meubles dont la durée de location est inférieure à un an,
- Les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, selon le Code de la Construction et de l'Habitation,
- Les habitations ne répondant pas à la définition du logement décent prévue au décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002,
- Les pertes financières subies par 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 conséquences d'événements ou litiges antérieurs à la date de prise d'effet des garanties,
- Les biens faisant l'objet d'une sous-location,
- Les sinistres résultant du non respect des obligations à la charge du Souscripteur,
- Les dommages ou pertes de loyers déjà couverts par un contrat d'assurance,
- Les logements de fonction, sauf accord préalable,
- Les locations à vocation sociale et les logements appartenant à des établissements publics ou à des investisseurs institutionnels,

- Les baux « vides » signés après le 27 mars 2009 avec un acte de cautionnement, sauf si cet acte n'est plus valide au jour de l'adhésion (sauf cas des étudiants ou apprentis pour les baux signés après le 14 novembre 2009).

#### Exclusions spécifiques à la garantie des loyers impayés :

- 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,
- Le non respect par le propriétaire ou son mandataire de ses obligations découlant du bail ou de la réglementation.
- Les baux conclus entre le propriétaire et son conjoint (marié ou pacsé), ses ascendants, descendants ou collatéraux.

#### Exclusions spécifiques à la garantie détériorations immobilières :

- Les dommages occasionnés par la force majeure, 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 au mobilier,
- Les dommages occasionnés par un vice, un défaut ou une malfaçon relatifs au bâtiment,
- Les dommages causés par la transformation des locaux autorisée par le propriétaire,
- Les dommages couverts par une police multirisques habitation,
- Les détériorations constatées postérieurement à la résiliation du mandat de gestion passé entre l'Assuré et le Souscripteur ou à la date de résiliation du contrat.

#### Exclusions spécifiques à la garantie du contentieux :

- Les frais de gestion des impayés, notamment les lettres recommandées préalables à la phase contentieuse.
- Les litiges dont le montant est inférieur à 228 €.
- 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 vacance locative :

- Les locaux qui ne peuvent être loués du fait d'une servitude, d'une obligation, d'un manque d'entretien ou d'un vice les rendant impropres à la location.
- La non-location du fait d'un changement important de l'environnement du logement (aéroport, autoroute...), de nuisances visuelles, olfactives ou sonores,
- Les baux meublés,
- La vacance due à une relocation à un niveau de loyer supérieur au précédent, hors évolution indiciaire ou d'un montant qui n'est pas compatible avec ceux pratiqués dans l'immeuble ou le voisinage,
- Les biens loués à des étudiants lorsque le sinistre naît durant les mois de juin à septembre,
- Le non renouvellement du bail du fait de l'Assuré, sauf en cas de manquement du locataire à l'une de ses obligations contractuelles,
- Les lots occupés depuis moins de 6 mois consécutifs,
- Les lots restant la propriété du promoteur,
- Les résidences pour personnes âgées sauf accord préalable,
- Les parkings et garages isolés,
- Les lots occupés par un locataire défaillant.

### DÉCHÉANCE

Si de mauvaise foi, l'Assuré fait de fausses déclarations, emploie comme justification des documents inexacts ou use de moyen frauduleux, il est déchu de tout droit à indemnité pour le sinistre en cause.



CENTRE DE GESTION : INSOR 152 GRANDE RUE DE SAINT CLAIR 69300 CALUIRE-ET-CUIRE SIEGE SOCIAL : INSOR 14 RUE DE RICHELIEU 75001 PARIS  
SAS de Courtage d'assurances au capital de 25.000 € RCS PARIS B432 320 745 Code NAF 6622Z - N° ORIAS 07001564 www.orias.fr  
Sous le contrôle de l'ACPR, Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, 4 place de Budapest CS 92459 75436 Paris Cedex 09



L'ÉQUITÉ assurances, S.A. au capital de 26 469 320 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 572 084 697, entreprise régie par le Code des assurances, dont le siège est sis 2 rue Pillet-Will 75009 Paris, Société appartenant au groupe Generali immatriculé sur le registre italien des groupes d'assurances sous le n° 026

Réf. ADH LIDI INSOR A166027/EQ

## SANCTIONS

Toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle, toute omission ou déclaration inexacte par le Souscripteur entraînent selon le cas, l'application des sanctions prévues aux Articles L113-8 ou L113-9 du Code des assurances.

## INFORMATIQUE ET LIBERTÉ

L'Assuré peut demander à l'Assureur communication et rectification de toute information le concernant, qui figurerait sur tout fichier à usage de l'Assureur, de ses mandataires, des réassureurs et des organismes professionnels, en écrivant à l'adresse suivante :  
L'Équité – 2 rue Pillet-Will 75009 Paris.

## EXAMEN DES RÉCLAMATIONS

Pour toute question relative à la gestion de votre contrat, vos cotisations ou encore vos sinistres, adressez-vous prioritairement à votre interlocuteur habituel :

INSOR - Relations Clients  
14 rue de Richelieu  
75001 Paris  
Courriel : [reclamations@insor.com](mailto:reclamations@insor.com)

qui est en mesure de vous fournir toutes informations et explications.

Si vous ne recevez pas une réponse satisfaisante, vous pouvez adresser votre réclamation écrite (mentionnant les références du dossier concerné et accompagnée d'une copie des éventuelles pièces justificatives) à :

L'ÉQUITÉ  
Cellule qualité  
75433 Paris Cedex 09  
[qualite@generali.fr](mailto:qualite@generali.fr)

Nous accusons réception de votre demande dans les 10 jours de sa réception et vous précisons le délai prévisible de traitement de celle-ci.

Si votre demande relève de son devoir de conseil ou d'information ou des conditions de commercialisation de votre contrat, votre réclamation doit être exclusivement adressée à INSOR.

La procédure ci-dessus ne s'applique pas si une juridiction a été saisie du litige que ce soit par vous ou par nous.

## MÉDIATION

En qualité de membre de la Fédération Française de l'Assurance, L'Équité applique la Charte de la Médiation mise en place au sein de cette Fédération.

Si un litige persiste entre nous après examen de votre demande par notre service réclamations, vous pouvez saisir le Médiateur de la FFA, en écrivant à :  
La Médiation de l'Assurance TSA 50110 75441 Paris Cedex 9

Nous vous précisons cependant que le Médiateur ne peut être saisi qu'après que le Service Réclamations ait été saisi de votre demande et y ait apporté une réponse.

La saisine du médiateur n'est possible que dans la mesure où votre demande n'a pas été soumise à une juridiction.

## AUTORITÉ DE CONTRÔLE

L'autorité chargée du contrôle des entreprises d'assurances qui accordent les garanties prévues par le présent contrat est l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) - 4 place de Budapest CS 92459 75436 Paris Cedex 09.

## FACULTÉ DE RENONCIATION

(article L 112-9 du code des assurances)

Conformément à l'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. »

Si les conditions précitées sont réunies - et sous réserve des autres dispositions de l'article L112-9 du Code des assurances - vous pouvez renoncer au présent contrat en adressant votre demande de renonciation par lettre recommandée avec avis de réception à :

INSOR  
14 rue de Richelieu  
75001 Paris

Nous attirons votre attention sur le fait que vous perdez cette faculté de renonciation si vous avez connaissance d'un sinistre survenu pendant le délai de quatorze jours précités.

La demande de renonciation peut être faite suivant le modèle de lettre inclus ci-après.

## Modèle de lettre de renonciation Démarchage à domicile

(lettre recommandée avec AR)

Nom, prénom :

Adresse :

N° du contrat :

Montant de la cotisation déjà acquitté :

Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L112-9 du Code des assurances, j'entends par la présente renoncer au contrat d'assurance cité en références que j'ai souscrit en date du ...

Je souhaite donc qu'il soit résilié à compter de la date de réception de la présente lettre.

Je vous prie d'agréer, Messieurs, l'expression de mes salutations distinguées.

Fait le . à

Signature du Souscripteur

## FIN DE TEXTE

Ce document constitue un résumé du contrat DG GLI INSOR A-2018-05 souscrit par INSOR auprès de L'ÉQUITÉ dont le texte intégral des Dispositions Générales peut être obtenu sur simple demande auprès du Gestionnaire.



CENTRE DE GESTION : INSOR 152 GRANDE RUE DE SAINT CLAIR 69300 CALUIRE-ET-CUIRE SIEGE SOCIAL : INSOR 14 RUE DE RICHELIEU 75001 PARIS  
SAS de Courtage d'assurances au capital de 25.000 € RCS PARIS B432 320 745 Code NAF 6622Z - N° ORIAS 07001564 [www.orias.fr](http://www.orias.fr)  
Sous le contrôle de l'ACPR, Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, 4 place de Budapest CS 92459 75436 Paris Cedex 09



L'ÉQUITÉ assurances, S.A. au capital de 26 469 320 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 572 084 697, entreprise régie par le Code des assurances, dont le siège est sis 2 rue Pillet-Will 75009 Paris, Société appartenant au groupe Generali immatriculé sur le registre italien des groupes d'assurances sous le n° 026

Réf. ADH LIDI INSOR A166027/EQ