

**BULLETIN INDIVIDUEL D'ADHESION**  
**ET NOTICE D'INFORMATION**  
**CONTRAT DE LOYERS IMPAYES – DETERIORATIONS IMMOBILIERES –**  
**PROTECTION JURIDIQUE – VACANCE DE LOCATAIRE**  
**IV 8007273**

Baux d'habitation, professionnels et mixtes exclusivement

**Contractant :**

**AGENCE ANGEVINE – 187 avenue Pasteur – 49100 ANGERS**

En sa qualité d'Administrateur de Biens, agissant pour le compte des propriétaires lui ayant donné mandat.

**Au profit de :**

PROPRIETAIRE(S) – ASSURE(S)	DESCRIPTION DU BIEN LOUE
NOM – Prénom :	<input type="checkbox"/> Maison <input type="checkbox"/> Appartement
Adresse :	Nombre de pièces :
VILLE : Code Postal :	Adresse :
	VILLE : Code Postal :

**Auprès de :**

**SERENIS ASSURANCES S.A.**  
**Siège social : 25 rue du Docteur Henri ABEL 26000 VALENCE**  
**Centre de Gestion : 34 rue du Wacken 67906 STRASBOURG CEDEX 9**

Garanties accordées	Matériel et limites de garanties
<b>1. LOYERS IMPAYES</b>	A concurrence d'un capital maximum de <b>80 000 €</b> pour une durée <b>illimitée</b> Quittancement mensuel maximum <b>3 000 €</b>
<b>2. DETERIORATIONS IMMOBILIERES</b> <b>PERTES PECUNIAIRES SUITE A</b> <b>DETERIORATIONS IMMOBILIERES</b>	A concurrence d'un capital maximum de <b>8 000 €</b> A concurrence de 2 mois de loyers au maximum.
<b>3. DEFENSE ET RECOURS</b> et <b>PROTECTION JURIDIQUE</b>	Frais de procédure exposés dans le cadre du recouvrement des loyers, sans limitation de montant. A concurrence d'un capital maximum de <b>5 000 €</b> , pour des litiges entre le propriétaire et le locataire, liés au bail mais non liés à l'impayé de loyer, dont les intérêts en cause dépassent <b>350 €</b> .
<b>4. VACANCE DE LOCATAIRE</b>	A concurrence de <b>100% du loyer, hors charges et taxes</b> , pendant une durée de <b>3 mois</b> . Franchise de <b>1 mois</b> à compter de la fin du préavis de résiliation du bail.

**Cotisations :**  2,5 % TTC du quittancement (loyer et charges) pour toutes les garanties de 1 à 3

4,5 % TTC du quittancement (loyer et charges) pour toutes les garanties de 1 à 4

**Je soussigné** .....  
 Demande à adhérer au contrat **IV 8007273** souscrit par mon mandataire **L'AGENCE ANGEVINE** auprès de SERENIS ASSURANCES. Les garanties prennent effet au plus tôt le premier jour du mois qui suit la signature du présent bulletin individuel d'adhésion à la condition que le lot soit préalablement déclaré et quittancé auprès de l'Assureur.  
 Je déclare avoir pris connaissance de la notice d'information reprise au dos du présent bulletin résumant les conditions générales et conventions spéciales du contrat, dont je peux sur simple demande, obtenir l'exemplaire intégral.

**Fait à** .....

**le** .....

Signature du Propriétaire

Signature et Cachet de L'Administrateur de Biens

# Résumé des Garanties du contrat Collectif LOCARIS

## Notice d'information (CS.CG.07/2007 – CS-VL07/2007)

La présente notice regroupe les principales dispositions du contrat collectif LOCARIS souscrit par l'Administrateur de Biens auquel communication intégrale du contrat peut être demandée à tout moment et sans frais. Le contrat est régi par le Code des Assurances. Toutes actions en dérivant se prescrivent par 2 ans, conformément aux articles L.114-1 et L.114-2 dudit Code.

### I. OBJET DU CONTRAT

LOCARIS a pour objet de garantir aux propriétaires qui y adhèrent le maintien d'un revenu locatif en cas de défaillance du locataire et/ ou d'occupation de l'immeuble de rapport dans les conditions et limites fixées pour chaque garantie.

Le contrat est souscrit par l'Administrateur de Biens agissant sur mandat au nom et pour le compte du propriétaire bailleur.

Les garanties sont réservées aux immeubles neufs ou anciens destinés à la location à usage exclusif d'habitation gérés par le souscripteur.

L'Administrateur de Biens est seul responsable de la bonne exécution des obligations découlant de l'application du contrat d'assurance pour le compte de l'Assuré.

Pour chaque lot, les garanties prennent effet à compter du premier jour du mois qui suit la date de signature de l'adhésion individuelle du propriétaire au contrat d'assurance, sous réserve que le lot soit déclaré et cotisé auprès de l'Assureur. Les garanties cessent automatiquement en cas de résiliation du contrat d'assurance, en cas de résiliation de l'adhésion individuelle ou en cas de résiliation du mandat de gérance.

### II. CONDITIONS DE DELIVRANCE DES GARANTIES

L'ensemble des pièces à fournir prévues aux conditions générales du contrat permet au souscripteur de juger le risque et d'accepter ou de refuser la candidature d'un locataire. Les garanties ne sont acquises que si le montant du loyer mensuel, charges comprises, ne représente pas plus de **35 %** du revenu mensuel net permanent imposable en France. Le dossier du locataire est tenu à la disposition de l'Assureur, lequel se réserve le droit de tout contrôle a posteriori, au moment de la déclaration de sinistre.

### III. ETENDUE DES GARANTIES

#### A. LES LOYERS IMPAYES

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait du non-paiement :

- des loyers, charges et taxes éventuelles ou indemnités d'occupations fixées par le tribunal.
- de tous les frais et honoraires de procédure du commandement de payer à l'expulsion (assignation, ouverture des locaux, frais de réquisition de la force publique, frais de déménagement).

Cette garantie s'applique à concurrence des limites et plafonds définis aux conditions particulières.

Le règlement des indemnités intervient dès la fin du 4<sup>ème</sup> mois suivant le 1<sup>er</sup> terme impayé pour le premier versement, puis trimestriellement pour les versements suivants.

Les exclusions principales sont notamment : les impayés résultants d'une dispense de paiement accordée par le bailleur, ou résultants de la loi, du non respect par le bailleur de ses obligations légales liées au bail, les impayés antérieurs à la date d'effet de l'adhésion au contrat, le non paiement du dépôt de garantie.

#### B. LES DETERIORATIONS IMMOBILIERES

L'Assureur prend à sa charge, les dégradations et destructions causées par le locataire aux biens immobiliers.

Sont également pris en charge, les dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion, les éventuels honoraires de l'expert ainsi que la perte pécuniaire correspondant à la durée des travaux de remise en état.

La garantie est acquise dans la limite du montant fixé aux conditions particulières.

Les dommages doivent être justifiés et constatés par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement avec le locataire ou en cas de refus de celui-ci par Huissier de Justice.

Les indemnités sont versées lorsque l'Assureur est en possession du dossier de sinistre complet, au plus tard après réception du rapport d'expertise. Elles sont régies, vétésté déduite sur la base des factures après réfection définitive des locaux.

Sont exclus les dommages causés à des biens mobiliers, résultant de la transformation des locaux, résultant de l'usure normale des biens immobiliers, relevant des garanties du contrat multirisque en cours au jour du sinistre, de même que les dépenses d'entretien courant.

Dans tous les cas, la garantie n'intervient qu'après épuisement du dépôt de garantie. Une franchise de 2 mois de loyers sera déduite des indemnités dues au titre de la garantie détériorations immobilières en cas de paiement partiel ou d'absence de dépôt de garantie.

Dans l'application de ses contrats, SERENIS Assurances réduit le montant de la franchise à 1 mois pour les baux conclus à compter du 09/02/2008 et soumis aux dispositions de l'article 10 de la loi n° 2008-111 du 08/02/2008.

### C. LA GARANTIE PROTECTION JURIDIQUE

L'Assureur assume à ses frais et pour le compte de l'Assuré soit à l'amiable soit devant toute juridiction française, toutes diligences, actions, recours que l'assuré peut subir ou est en droit d'exercer de la part ou à l'encontre du locataire, et/ou de son garant, en cas de litige né, découlant de l'application du contrat de bail.

La garantie est étendue, en cas de litige garanti, à la fourniture et de toute assistance utile à apprécier la portée ou la conséquence de l'affaire et à rechercher toute solution amiable la plus conforme aux intérêts de l'Assuré.

L'Assuré est libre de choisir son avocat. A défaut il est choisi par l'Assureur. Dans tous les cas, une convention d'honoraires doit être soumise à l'Assureur préalablement à toute diligence. Les honoraires de résultats restent à la charge de l'Assuré.

La garantie s'exerce dans la limite des montants fixés aux conditions particulières. Elle n'est acquise en recours que si les intérêts en cause dépassent une somme égale à un mois de loyers, avec un minimum de 400 €.

Les exclusions principales portent notamment sur les litiges nés entre le souscripteur et l'assuré, avec des tiers au contrat de location, liés à des impayés de loyers, les litiges dont le fait générateur est connu avant la date de prise d'effet de la garantie. Les amendes et condamnations éventuelles prononcées contre l'assuré tant en principal, qu'en dommages intérêt et frais irrépétibles ( article 700 NCPC ...) sont également exclus de la présente garantie.

### D. LA GARANTIE VACANCE DE LOCATAIRE

Si elle est souscrite, cette garantie couvre la perte pécuniaire du fait de l'occupation des locaux entre deux locations et consécutive à la fin d'un bail.

Elle s'applique à concurrence du montant et de la durée prévue aux conditions particulières. La garantie commence après le délai d'attente décompté au plus tôt à partir le lendemain du jour d'expiration du délai légal de préavis, et au plus tard à partir de la date de libération effective du logement par le locataire en place, lorsque cette libération est postérieure à l'expiration du préavis.

Sont exclus de la garantie : les locaux déjà vacants à la date de signature de l'adhésion au contrat – les locaux ayant fait l'objet d'un congé de résiliation de bail connu de l'assuré ou du souscripteur à la date de signature de l'adhésion individuelle au contrat – les locaux dont le montant du loyer charges comprises est supérieur au montant fixé aux Conditions Particulières – les locaux loués aux étudiants-

Sont également exclues les vacances résultant : du fait du propriétaire – d'un niveau de loyer supérieur à l'évolution de l'indice – de l'absence de démarches suffisantes pour trouver un nouveau locataire – d'une détérioration du bien par un sinistre le rendant impropre à la location – de l'acceptation par l'assuré d'un délai de préavis inférieur au délai légal – à un changement important de l'environnement du lot entraînant des nuisances olfactive, visuelles ou sonores.

### IV. DISPOSITIONS GENERALES

#### Durée du contrat et des adhésions individuelles

Le contrat et les adhésions individuelles qui s'y rattachent, sont conclus pour une durée d'un an, et se renouvellent automatiquement d'année en année, sauf dénonciation par l'une des parties par lettre recommandée trois mois au moins avant la date d'échéance anniversaire.

#### Cotisation

La cotisation annuelle est payable par le Souscripteur pour le compte de l'Assuré au siège de l'Assureur. En cas de paiement fractionné, la cotisation annuelle ou les fractions de cotisation non encore échues deviennent immédiatement exigibles en cas de non paiement d'une fraction de cotisation à son échéance.

#### Territorialité

Les garanties du contrat LOCARIS s'exercent exclusivement en France métropolitaine au lieu indiqué sur ce bulletin d'adhésion.

#### Exclusions générales

Les garanties ne sont pas acquises dans les cas prévus au titre des exclusions visées à l'article 4 du chapitre I des conditions générales LOCARIS « objet et étendue du contrat ».

#### Médiation

En cas de difficultés dans l'application du contrat, consultez d'abord votre interlocuteur habituel. Si sa réponse ne vous satisfait pas, vous pouvez adresser votre réclamation au Responsable des Relations Consommateurs de SERENIS ASSURANCES – 25 rue du Docteur Henri ABEL – 26000 VALENCE.

#### V. DISPOSITIONS LEGALES – FACULTE DE RENONCIATION

Vous disposez de la faculté de renoncer au contrat lorsqu'il a été conclu à la suite d'une opération de démarchage ou dans les conditions d'une vente à distance.

L'article L 112-9 alinéa 1 du code des assurances énonce notamment :

« I. – 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 pénalités. »  
Ce droit vous est reconnu pendant un délai de 14 jours calendaires révolus.

Ce délai commence à courir à compter du jour :

de la conclusion du contrat ;

de la réception des informations obligatoires et conditions contractuelles si cette date est postérieure, et expire le dernier jour à 24h00.

Afin de renoncer au contrat, il convient d'adresser à votre assureur, à l'adresse figurant sur les conditions particulières ou votre dernier avis d'échéance, une lettre recommandée avec demande d'avis de réception suivant modèle ci-dessous :

« Je soussigné [nom, prénom] demeurant [adresse du souscripteur] déclare renoncer au contrat d'assurance n° [numéro de contrat figurant sur les conditions particulières du contrat] auquel j'avis souscrit le [date de la souscription] par l'intermédiaire de [nom et adresse de l'intermédiaire ayant commercialisé le contrat]. [Date] [Signature du souscripteur] »

La renonciation entraîne résiliation du contrat à compter de la date de réception de la lettre recommandée.

En cas de renonciation, vous n'êtes tenu qu'au paiement de la partie de prime ou de cotisation correspondant à la période pendant laquelle le risque a couru, cette période étant calculée jusqu'à la date de la résiliation.