

# Assurance Loyers Impayés

**INSOR**

Document d'information sur le produit d'assurance

Compagnie : ACASTA – INSOR Courtier délégataire immatriculé en France N° ORIAS : 07 001 564

Produit : Garantie Bailleur Individuel (GBI)

Ce document d'information présente un résumé des principales garanties et exclusions du produit. Il ne prend pas en compte vos besoins et demandes spécifiques. Vous trouverez l'information complète sur ce produit dans la documentation précontractuelle et contractuelle.

## De quel type d'assurance s'agit-il ?

Le contrat Garantie de Loyers Impayés s'adresse aux propriétaires bailleurs qui gèrent eux-mêmes leur bien. Il permet de garantir le remboursement des loyers impayés par le locataire défaillant, des frais de réparation des détériorations immobilières occasionnées par le locataire, des frais de contentieux engagés pour recouvrer le montant des loyers.



### Qu'est-ce qui est assuré ?

Les garanties ont des plafonds de remboursement différents indiqués au contrat.

- ✓ Indemnisation des loyers et charges impayés jusque 36 mois à compter du premier terme impayé,
- ✓ Détériorations immobilières jusque 8 000 €,
- ✓ Décès ou Départ prématuré du locataire jusque 3 mois,
- ✓ Frais de contentieux.



### Qu'est-ce qui n'est pas assuré ? \*

- ✗ Suspension du paiement des loyers issue de mesures légales ou réglementaires
- ✗ Non-respect du propriétaire de ses obligations indiquées au bail ou réglementaires
- ✗ Impayés résultant d'un litige antérieur à la date de prise d'effet du contrat ou postérieur à la résiliation du contrat
- ✗ Indemnités d'occupation, majorations ou clauses pénales prévues au bail
- ✗ Défaut d'entretien, usure normale, vétusté espace verts, ...
- ✗ Dommages au mobilier
- ✗ Dommages causés par la transformation autorisée des locaux
- ✗ Dommages issus de vice, défaut, malfaçon relative au bâtiment
- ✗ Dommages couverts par une police Multirisque Habitation
- ✗ Dommages en cas d'absence d'état des lieux et/ou de sortie
- ✗ Frais de gestion des impayés (lettre recommandée par ex.)
- ✗ Dépens, amendes, dommages et intérêts mis à la charge du bailleur par le tribunal
- ✗ Frais de procédure engagés pour recouvrer les sommes non garanties ou non indemnisés dans le contrat

\* Afin d'obtenir la liste complète de ce qui n'est pas assuré, nous vous invitons à consulter les Conditions Générales du contrat



### Y a-t-il des exclusions à la couverture ? \*

- ! Baux commerciaux, artisanaux, ruraux
- ! Baux conclus entre le propriétaire et son conjoint, ses ascendants, descendants et collatéraux
- ! Baux assurés ou ayant été assurés dans le cadre de VISALE, à l'exception des baux dont le locataire respectait lors de l'entrée dans les lieux les critères d'éligibilité du contrat ou accord exprès du centre de Gestion
- ! Locations saisonnières, hôtelières et médicalisées
- ! Résidences de service
- ! Logements à vocation sociale
- ! Logement de fonction sauf accord préalable et habitations louées à titre de résidence secondaire
- ! Immeubles déclarés insalubres ou en état de péril selon le code de la Construction et de l'Habitation
- ! Habitations ne répondant pas à la définition du logement décent du décret n° 20002-120 du 30/01/2002
- ! Baux « vides » signés après le 27.03.2009 et baux « meublés » signés après le 26.03.2014 avec un acte de cautionnement sauf si cet acte n'est plus valide au jour de l'adhésion
- ! Dettes effacées dans le cadre d'une procédure de Surendettement de procédure collectives
- ! Dommages ou pertes de loyer déjà couverts par un contrat d'assurance
- ! Biens faisant l'objet d'une sous location
- ! Frais, pertes ou dommages subis lorsque les conditions de garantie ne sont pas réunies.
- ! Conséquences d'une grève généralisée par décision d'une organisation syndicale représentative et reconnue

\* Afin d'obtenir la liste complète des exclusions, nous vous invitons à consulter les Conditions Générales du contrat.



### Où suis-je couvert(e) ?

- ✓ Les garanties s'exercent exclusivement en France Métropolitaine pour les seuls biens indiqués aux Dispositions Particulières du contrat



### Quelles sont mes obligations ? \* Sous peine de nullité du contrat d'assurance ou de non garantie :

- ✓ **A la souscription du contrat :**
  - Avoir obtenu du locataire toutes les garanties nécessaires quant à sa solvabilité et constituer le dossier de location conformément à l'annexe « Sélection des locataires » remise
  - S'assurer que le bail signé contienne une clause résolutoire de plein droit en cas de non-paiement des loyers, ainsi qu'une clause de solidarité et d'indivisibilité si pluralité de locataires et s'assurer qu'il est conforme aux textes et lois en vigueur à sa signature, tout comme les éventuels actes de caution solidaire
  - Avoir établi un état des lieux contradictoire lors de la signature du bail
  - N'avoir enregistré aucun incident de paiement ou litige avec le locataire au cours des 12 derniers mois
  - Ne pas avoir été titulaire d'un contrat couvrant des risques de même nature ayant été résilié ou annulé par le précédent assureur au cours des 24 derniers mois
- ✓ **En cours de contrat :**
  - Tenir à la disposition de l'Assureur le dossier de location et les justificatifs
  - Déclarer toutes circonstances nouvelles ayant pour conséquence d'aggraver les risques pris en charge soit d'en créer de nouveaux, et qui rendent inexacts les réponses aux questions posées dans le formulaire à la conclusion du contrat
- ✓ **En cas de sinistre :**
  - Respecter la procédure de relance indiquée aux Dispositions Spéciales du contrat
  - Faire une déclaration de sinistre en respectant les délais de déclaration et en y joignant les éléments demandés en fonction de la nature du sinistre
  - Communiquer à l'Assureur tous les éléments utiles à la prise en charge du sinistre

\* Afin d'obtenir la liste complète des obligations, nous vous invitons à consulter les Conditions Générales du contrat



### Quand et comment effectuer les paiements ?

La cotisation est fixée en fonction du nombre de garanties souscrites et du montant des loyers garantis. Elle est annuelle et payable d'avance à l'échéance indiquée sur les Dispositions Particulières. Un paiement fractionné peut toutefois être accepté (mensuel ou trimestriel).



### Quand commence la couverture et quand prend-elle fin ?

La garantie commence à produire ses effets à partir du lendemain à midi suivant l'encaissement effectif de la première cotisation dont la date d'exigibilité est indiquée aux Dispositions Particulières. Le contrat est conclu pour une durée d'un an avec tacite reconduction.



### Comment puis-je résilier le contrat ?

La résiliation doit être demandée soit par lettre recommandée soit par déclaration faite contre récépissé auprès de l'assureur ou de son représentant dans les cas et conditions prévus au contrat.

L'assuré peut mettre fin à son contrat notamment :

- ✓ A la date d'échéance principale du contrat, en adressant une lettre recommandée à INSOR dans les conditions fixées au contrat
- ✓ Dans les 20 jours suivant la date indiquée sur l'avis d'échéance