

Assurance loyers impayés

Document d'information sur le produit d'assurance

Compagnie : Macif - France - Société d'assurance mutuelle à cotisations variables - SIREN n° 781 452 511

Produit : Contrat Loyers impayés



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 pré contractuelle et contractuelle.

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

Ce contrat d'assurance garantit à l'assuré propriétaire d'un bien immobilier, meublé ou non, à usage exclusif de résidence principale ou mixte (habitation/professionnel) donné en location, le paiement des loyers impayés et des dégradations immobilières du fait du locataire. Ce contrat offre également une protection juridique à l'assuré pour ses litiges avec son locataire en lien avec l'exécution du contrat de bail.



Qu'est-ce qui est assuré ?

Les événements assurés sont soumis à des plafonds de garantie mentionnés aux conditions particulières.

LES GARANTIES DE BASE

- ✓ Loyers impayés et Contentieux locatif :
 - remboursement du montant des loyers, charges et taxes impayés par le locataire
 - frais de procédures judiciaires (honoraires avocat, huissier, dépens) exposés pour le recouvrement des loyers, charges et taxes, ou pour l'expulsion du locataire
- ✓ Dégradations immobilières : paiement des travaux de remise en état suite à des dégradations des biens immobiliers causées par le locataire et constatées à son départ par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par huissier
- ✓ Protection juridique du bailleur : prise en charge soit à l'amiable, soit devant une juridiction française des actions rendues nécessaires à la suite d'un litige avec le locataire qui découle du contrat de location (honoraires d'avocat, d'huissier, dépens)

LA GARANTIE OPTIONNELLE

- Inoccupation anticipée du bien assuré : pertes financières résultant de la non-location du bien suite au départ anticipé du locataire, ou suite aux travaux de remise en état pris en charge au titre des Dégradations immobilières

Les garanties précédées d'une coche ✓ sont systématiquement prévues au contrat.



Qu'est-ce qui n'est pas assuré ?

- ✗ Les loyers supérieurs à 2 500 euros par mois charges et taxes comprises
- ✗ Les locaux faisant l'objet d'un bail dont la durée est inférieure à 12 mois
- ✗ Les locations des garages isolés, les baux commerciaux, ruraux, professionnels, verbaux, précaires, les locations saisonnières, hôtelières ou médicalisées, les logements de fonction, les logements faisant l'objet d'une sous-location, les chambres louées situées dans la résidence principale ou secondaire du propriétaire, les locaux ne présentant pas les normes légales d'habitabilité, les habitations louées à titre de résidences secondaires



Y a-t-il des exclusions à la couverture ?

LES PRINCIPALES EXCLUSIONS

Les exclusions communes à toutes les garanties

- ! En cas de suspension de recouvrement des loyers ou délais octroyés pour libérer les lieux par mesures légales, règlementaires, judiciaires, administratives
- ! En cas de non-paiement du loyer, charges et taxes par le locataire, à la suite d'une action concertée de plusieurs locataires occupant le même ensemble immobilier
- ! En cas de survenance d'un cataclysme, d'une catastrophe naturelle, d'un ouragan, d'un cyclone, d'un glissement de terrain affectant le bien loué
- ! Les dommages d'origine nucléaire
- ! En cas de non-respect par le propriétaire ou par son mandataire, des obligations légales ou contractuelle à l'égard du locataire

Les exclusions spécifiques à certaines garanties

- ! Les frais de mise en demeure, la consignation des loyers, les frais de garde meubles, les honoraires de résultats de l'avocat, les frais de déplacement de l'avocat, les honoraires supplémentaires, les frais et honoraires de l'avocat postulant
- ! Les dommages causés aux aménagements extérieurs, aux espaces verts, arbres et autres plantations, aux éléments de clôture et de fermeture de terrains privatifs, aux terrasses, aux piscines, saunas, jacuzzis
- ! Les dommages causés aux biens mobiliers même fixés ou scellés, aux éléments de cuisine intégrée, et aux meubles meublants
- ! Les frais de nettoyage
- ! Le changement de serrures, sauf ouverture forcée rendue nécessaire pour l'exécution d'un jugement ou d'un commandement d'huissier
- ! Les dommages causés aux biens immobiliers classés ou faisant l'objet d'un arrêté de mise en péril ou d'insalubrité
- ! Le défaut d'entretien ou l'usure normale des biens immobiliers et embellissements
- ! Les dommages relevant des risques pour lequel le locataire doit s'assurer : dégâts des eaux, incendies, explosions
- ! Les embellissements si les locaux ont été occupés plus de 9 années par un même locataire
- ! Les litiges impliquant la défense des intérêts du Propriétaire assuré au plan judiciaire quand ces intérêts sont couverts par une assurance de responsabilité civile
- ! Les amendes et condamnations éventuelles prononcées à l'encontre de l'assuré

LES PRINCIPALES RESTRICTIONS

- ! L'indemnisation intervient sous déduction d'une somme restant à la charge de l'assuré (franchise) fixée à l'équivalent du dépôt de garantie



Où suis-je couvert(e) ?

✓ En France



Quelles sont mes obligations ?

Sous peine de nullité du contrat d'assurance, de réduction d'indemnité ou de non garantie :

Avant la signature d'un nouveau bail : contrôler que le locataire est en mesure de remplir ses obligations en obtenant les documents dont la liste est fixée au contrat

Lors de l'entrée dans les lieux du locataire : établir un bail, dresser un état des lieux contradictoire et percevoir un dépôt de garantie, dans les conditions fixées par la loi

A la souscription du contrat d'assurance : répondre exactement à toutes les questions posées pour identifier la nature du risque à assurer et fournir les justificatifs

En cours de contrat : déclarer, à partir du moment où l'assuré en a connaissance, toutes les circonstances nouvelles et tous les changements qui modifient les renseignements fournis lors de la souscription et qui sont de nature à aggraver le risque assuré ou à en créer un nouveau

En cas de sinistre :

- déclarer le sinistre à l'assureur à partir du moment où l'assuré en a connaissance et au plus tard, dans les 35 jours suivant la délivrance du commandement de payer au locataire pour la garantie Loyers impayés, et dans le mois qui suit le départ du locataire pour la garantie Dégradations immobilières
- transmettre l'ensemble des pièces nécessaires à l'assureur pour la gestion du sinistre
- transmettre les coordonnées des éventuels assureurs couvrant le même risque



Quand et comment effectuer les paiements ?

La cotisation est payable d'avance à la souscription puis à chaque date d'échéance. Elle est exigible annuellement. Le défaut de paiement dans les 10 jours à compter de la date d'échéance pourra entraîner, après une mise en demeure, la suspension des garanties puis la résiliation du contrat.

Les paiements sont effectués par chèque ou carte bancaire.



Quand commence la couverture et quand prend-elle fin ?

La couverture commence à partir de la date convenue d'un commun accord et dure jusqu'à la date d'échéance principale. Le contrat est souscrit, sauf indication contraire aux Conditions Particulières, pour une durée d'un an renouvelable automatiquement. Il est à son expiration reconduit d'année en année, sauf si l'une des parties décide d'y mettre fin dans les délais et conditions prévus au contrat.

Lorsque le contrat a été souscrit par une personne physique, à distance ou à la suite d'un démarchage à domicile, l'assuré dispose d'un droit de renonciation.



Comment puis-je résilier le contrat ?

Par lettre ou tout autre support durable :

- à l'échéance principale, avec un préavis de deux mois
- si la Macif résilie un autre contrat de l'assuré après sinistre
- en cas d'augmentation de la cotisation
- au départ du locataire mentionné aux conditions particulières