

NOTICE CONTRACTUELLE

CONTRAT D'ASSURANCE PASS-GRL® N° 43/2007 A

Souscrit sous le numéro 4.944.822 par la SARL NEXIM GESTION

par l'intermédiaire du Cabinet BESSÉ IMMOPLUS

N° ORIAS 07 019 245, Informations consultables sur www.orias.fr

auprès de DAS Assurances Mutuelles - Société d'assurance mutuelle à cotisations fixes RCS LE MANS 775 652 142

DAS - Société Anonyme au capital de 60.660.096 € - RCS LE MANS 442 935 227

Sièges Sociaux : 34 place de la République - 72045 LE MANS CEDEX 2

Entreprises régies par le Code des Assurances et soumises à l'Autorité de contrôle des assurances et des mutuelles - 61 rue Taitbout 75009 Paris

CHAMP D'APPLICATION DES GARANTIES

LOTS ASSURES :

- Lots à usage d'habitation principale,
- Garages loués accessoirement à l'habitation principale
- Meublés avec un bail conforme à la législation en vigueur

Les garanties du présent contrat sont réservées :

- aux lots gérés par l'administrateur de biens dénommé à la présente notice et souscripteur du contrat d'assurance PASS-GRL®.

LES GARANTIES DU CONTRAT D'ASSURANCE PASS-GRL®

1/ LOYERS, CHARGES ET TAXES IMPAYES, CONTENTIEUX LOCATIFS

DÉFINITION DE LA GARANTIE :

- L'assureur garantit à l'assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait du non-paiement des loyers, charges et taxes prévus au bail, ou des indemnités d'occupation fixées par le tribunal,
- Les pertes pécuniaires garanties se composent : du quittancement émis ayant servi de base à l'émission de la prime, des frais de contentieux y afférents (huissier, avocat ...), de tous les frais de procédure d'expulsion (dommages matériels pour ouverture des locaux, frais pour l'utilisation de la force publique, frais de garde meubles...)
- L'assureur adressera au souscripteur le premier règlement au terme du 3ème mois suivant l'échéance du premier terme impayé, puis tous les 3 mois, déduction faite des acomptes versés par le locataire. L'engagement financier de l'assureur se poursuit jusqu'au départ du locataire et à la reprise officielle des locaux selon les conditions du contrat.

PLAFOND DE GARANTIE :

- L'assureur s'engage à régler les indemnités dans les limites d'un plafond mensuel de 2.300 €. En toutes hypothèses, la garantie pour chaque lot ne pourra être accordée que pour un loyer n'excédant pas le loyer maximum autorisé par le « PASS-GRL® ».

2/ DETERIORATIONS IMMOBILIERES

DÉFINITION DE LA GARANTIE :

L'assureur garantit à l'assuré le remboursement

- Des détériorations immobilières causées par le locataire et constatées à son départ par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement.
- Des honoraires d'huissier relatifs à l'établissement de l'état des lieux de sortie, dans les cas suivants : refus du locataire de signer l'état des lieux de sortie contradictoire ou départ furtif.
- Des frais de contentieux y afférent.

PLAFOND DE GARANTIE :

- L'assureur s'engage à régler les indemnités dans les limites d'un plafond de 7.700 € TTC par sinistre et par lot, vétusté déduite calculée sur la base de 6% l'an avec un maximum de 50%

FRANCHISE :

- L'assuré conservera à sa charge une somme équivalente à :
- Pour un bail conclu à compter du 10 février 2008 inclus : un mois de loyer hors charges et taxes locatives, sur la base du loyer figurant au contrat de bail ;
- Pour un bail conclu avant le 10 février 2008 : deux mois de loyers, charges et taxes locatives comprises, sur la base du loyer figurant au contrat de bail.

SUBROGATION

- L'assureur est subrogé dans tous les droits et actions du mandant contre les locataires et leurs co-obligés dès l'instant où il prend en charge les pertes pécuniaires définies ci-avant.

EXCLUSIONS

Le contrat ne s'applique pas aux cas suivants :

- ✓ baux commerciaux, artisanaux, ruraux et professionnels,
- ✓ locations saisonnières de tourisme,
- ✓ logements de fonction,
- ✓ location accordée à une personne morale pour y loger des personnes physiques dans le cadre de son activité sociale.

II est précisé que la garantie ne saurait être acquise dans les cas suivants :

- si à la date de mise en garantie du lot le locataire « entrant » ne détenait pas de « PASS-GRL® ».
- si le montant du loyer mensuel charges et taxes locatives comprises prévu au bail excédait le montant du loyer maximum autorisé par le « PASS-GRL® »,
- en cas de non-paiement du loyer, charges et taxes locatives 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 ne correspondant pas à la définition de la loi sur les catastrophes naturelles et affectant l'objet du contrat,
- en cas de guerre civile ou étrangère comme en cas d'émeutes ou mouvements populaires, d'actes de terrorisme ou de sabotage,
- en cas de sinistre dû aux effets directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation provenant de transmutation de noyau d'atome, de la radioactivité,
- en cas de non-respect par le propriétaire ou par son mandataire, des obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire,
- en cas d'honoraires de résultats,
- si le logement est rendu temporairement inhabitable du fait d'un sinistre pouvant être couvert par un contrat d'assurance multirisque habitation (notamment, dégât des eaux, vol, bris de glaces, vandalisme garantissant le locataire pour le bail selon les dispositions de l'article 7-g de la loi 89/462 du 6 juillet 1989).

EXCLUSIONS PROPRES A LA GARANTIE DES DÉTERIORATIONS IMMOBILIÈRES

- 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 de terrains privés,
- les dommages causés aux biens mobiliers et aux éléments de cuisine intégrée,
- le défaut d'entretien ou l'usure normale des biens immobiliers et embellissements,
- les dommages matériels dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité,
- les dommages matériels causés par la transformation des locaux, suite à des travaux autorisés ou effectués par le propriétaire,
- les dommages normalement couverts par une garantie "multirisques habitation", selon le § g de l'article 7 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 (établi contradictoirement ou en cas d'impossibilité, par Huissier de Justice).