

Assurance Pertes Pécuniaires : Garantie de Loyers Impayés

Document d'information d'un produit d'assurance

Compagnie : SADA ASSURANCES - Entreprise d'assurance française



Produit : COVERENT – Garantie des risques de la location immobilière / Baux commerciaux

Ce document présente un résumé des informations clés sur le contrat d'assurance COVERENT destiné aux baux commerciaux ou professionnels, mis en place par le cabinet COVER immo. Une information précontractuelle et contractuelle complète est fournie dans les documents relatifs au contrat d'assurance.

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

Ce produit d'Assurance est destiné aux administrateurs de biens, professionnels de l'immobilier agissant pour le compte de propriétaires bailleurs ou pour leur propre compte, ou aux propriétaires bailleurs individuels gérant eux-mêmes. Il garantit les risques de la location immobilière tels que les impayés de loyers et les détériorations immobilières pour lesquels ils auraient besoin d'être couverts sur le plan financier.



Qu'est-ce qui est assuré ?

Garantie des impayés

- ✓ Loyers, charges, taxes et indemnités d'occupation dus par le locataire

Garantie du contentieux

- ✓ Frais de procédure
- ✓ Commandements de payer

Protection juridique Propriétaire Bailleur

- ✓ Diligences, actions et recours exercés par l'assuré
- ✓ Défense de l'assuré devant toute juridiction civile, y compris avec la copropriété
- ✓ Frais d'huissier
- ✓ Frais et honoraires d'experts désignés et d'avocats

Garanties optionnelles

- ✓ Départ prématuré du locataire : En cas d'expulsion, de départ furtif ou de départ négocié avec accord de l'assureur.
- ✓ Détériorations immobilières : Dégradations et destructions causées par le locataire

Type de biens couverts

- ✓ Les baux commerciaux,
- ✓ Les baux professionnels.

Indemnisation

- ✓ Dans le cadre de la garantie des loyers impayés, l'assureur s'engage à indemniser le souscripteur dès le 3^{ème} mois du premier terme impayé, puis trimestriellement ou mensuellement selon l'option retenue.
- ✓ Dans le cadre de la protection juridique, l'assureur s'engage à entreprendre à ses frais soit à l'amiable, soit judiciairement, toutes les diligences, actions et recours que l'assuré serait en droit d'exercer contre son locataire ou toute personne dont ce dernier est responsable.



Qu'est-ce qui n'est pas assuré ?

- ✗ Les litiges résultant d'une situation conflictuelle ou d'un fait générateur antérieurs à la date de prise d'effet des garanties, ou ultérieurs à sa résiliation,
- ✗ Les litiges avec l'administration fiscale,
- ✗ Les frais de déménagement et de garde meuble,
- ✗ Le dépôt de garantie impayé, les frais de relance, de courriers recommandés et frais d'agence,
- ✗ Les baux d'habitation, les baux ruraux, les locations saisonnières, hôtelières, médicalisées, et résidences de services,
- ✗ Les biens faisant l'objet d'une sous-location, d'une location gérance, ou dont le montant du loyer mensuel excède 30.000 € lors de la mise en garantie, sauf accord préalable.
- ✗ les baux professionnels appliqués à la colocation, lorsque le bail ne comporte pas de clause de solidarité entre colocataires.

Cette liste n'est pas exhaustive, se référer aux Conditions Générales et Particulières.



Y-a-t-il des restrictions de garanties ?

Les principales exclusions de votre contrat sont :

- ! Le fait intentionnel
- ! Les amendes et frais liés aux dommages
- ! La guerre civile ou étrangère et dommages liés, et les dommages causés par le terrorisme ou des attentats,
- ! Les dommages occasionnés par décision de gouvernements ou autorités publiques

Votre contrat comporte par ailleurs certaines restrictions :

- ! Garanties non acquises lorsque le locataire n'a pas obtenu la Certification COVERENT préalable à la mise en garantie,
- ! Une somme peut rester à votre charge (franchise) pour tout ou partie des garanties.

La liste des exclusions et des restrictions n'est pas exhaustive, se référer aux Conditions Générales et Particulières.



Dans quels pays suis-je couvert ?

- ✓ France métropolitaine, Corse, dans le DROM de la Réunion, de la Martinique, et de la Guadeloupe, à l'exclusion des autres DROM et COM.



Quelles sont mes obligations ?

■ A la souscription du contrat

Le souscripteur doit répondre exactement aux questions qui lui sont posées par l'assureur pour lui permettre d'apprécier correctement le risque qu'il s'apprête à couvrir, sous peine de sanction.

Le souscripteur doit pouvoir apprécier la solvabilité du locataire et de la caution. En fonction de la situation du locataire, des pièces justificatives lui seront demandées. L'assureur peut à tout moment effectuer un contrôle à posteriori, notamment au moment de la déclaration du sinistre.

■ A la signature du bail

Ce dernier doit comprendre certaines clauses définies dans les Conditions Générales. Il doit être signé et paraphé par l'ensemble des parties, et conforme à la législation en vigueur.

■ En cours de contrat

Déclarer toutes circonstances nouvelles ayant pour conséquence d'aggraver les risques pris en charge soit d'en créer de nouveaux. Le souscripteur s'engage à fournir tous documents justificatifs demandés par l'assureur.

En fonction de l'aggravation du risque, l'assureur se réserve le droit de résilier le contrat.

■ En cas de sinistre

Déclarer à l'assureur tout sinistre ayant eu lieu. Il s'agit ici de sinistre à exécutions successives.

La gestion sinistre doit obéir aux règles édictées dans les Conditions Générales (Titre 7 – Gestion et règlement des sinistres). Les actions ou les règlements effectués sans accord de la compagnie, demeurent sous l'entière responsabilité de l'intermédiaire. Sauf convention contraire expresse, les règlements sont exclusivement du ressort de l'assureur. Aucune compensation n'est admise entre les primes et les sinistres.



Quand dois-je payer et comment ?

Les cotisations correspondent à un pourcentage appliqué au montant annuel des loyers, charges et taxes comprises. Elles sont payables d'avance annuellement, à la date indiquée dans le contrat, auprès de l'assureur ou de son représentant. Les paiements peuvent être effectués par carte bancaire ou par virement, trimestriellement ou mensuellement, selon accord avec l'assureur ou son représentant.



À quel moment le contrat commence-t-il et à quel moment prend-il fin ?

Le contrat prend effet à la date indiquée aux Dispositions particulières dès l'accord des deux parties.

Il est conclu pour une durée d'un an et se renouvelle automatiquement d'année en année à sa date d'échéance principale sauf résiliation par l'une des parties dans les cas et conditions fixées au contrat.



Comment puis-je résilier le contrat ?

La résiliation doit être demandée soit par lettre ou tout support durable auprès de l'assureur ou de son représentant dans les cas et conditions prévus au contrat.