

Mémento des règles d'acceptations

Les Conditions d'acceptation des affaires

1. La cible

Le présent contrat est destiné à être commercialisé par IBS EUROPE auprès des administrateurs de biens par l'intermédiaire de courtiers apporteurs ou en direct.

2. Les conditions de souscription

L'éligibilité au Contrat collectif des locataires entrants se détermine :

- Selon le Taux d'effort et la Situation professionnelle ou financière de l'ensemble des titulaires du bail ou de celle de leurs cautions solidaires, à la date de signature du bail et mentionné aux Dispositions Particulières (inférieure ou égale à 37 %).
- Si absence d'incident de paiement sur les 6 mois précédant l'adhésion au contrat collectif.

Territorialité

Le lot assuré doit être situé sur le territoire du Luxembourg ou en Belgique.

Le Preneur d'assurance et l'assuré

- Le Preneur d'assurance est l'administrateur de bien possédant la carte professionnelle « Gestion immobilière » ou le gérant d'immeuble dûment mandaté par le propriétaire.
- L'assuré est la personne physique ou morale, propriétaire et bailleur des locaux loués à un tiers par le souscripteur.

Lots assurables

- Les baux à usage exclusif d'habitation et baux mixtes pour la seule partie à usage d'habitation.
- Les meublés (avec bail de plus de 9 mois).
- Les lots qui n'ont pas fait l'objet d'incident de paiement au cours des 6 derniers mois
- Si le loyer objet de la garantie est inférieur à **4 000 €**
Cependant, pour tout loyer supérieur à 2 500 €, le preneur d'assurance procédera à une demande d'agrément auprès de IBS qui acceptera ou refusera la garantie du présent contrat si la solvabilité du locataire n'est pas conforme aux conditions définies ci-dessous
- Selon le Taux d'effort et la situation professionnelle ou financière de l'ensemble des titulaires du bail ou de celle de leurs cautions solidaires, à la date de signature du bail et mentionné aux dispositions particulières (**inférieure ou égale à 37 %**).

Les lots exclus

- Les habitations louées à titre de résidences secondaires.
- Logements dont le loyer mensuel charges comprises est supérieur à 4 000 € par mois.
- Logements à vocation sociale, logements appartenant à des établissements publics, à des investisseurs institutionnels.
- Logements faisant l'objet d'une sous-location.
- Les baux commerciaux, ruraux.
- Logements à vocation de location saisonnière.

Incidents de paiement

Si le locataire est en place depuis plus de 6 mois, l'agrément est accordé sous réserve qu'il n'y ait pas eu d'incident de paiement ou litige l'opposant à l'administrateur de biens ou au propriétaire (retard de paiement de plus d'un mois) au cours **des 6 derniers** mois.

S'il s'agit d'un nouveau locataire, l'agrément préalable à la mise en place de la garantie obligatoire

L'incident de paiement inférieur à 300 euros ne sera pas pris en compte pour l'acceptation du dossier

Constitution du dossier

Le Preneur d'assurance s'engage à constituer le dossier nécessaire en cas de sinistre. Ce dossier contiendra les informations nécessaires et indiquées sur les documents de déclaration de sinistre. Le preneur veillera à obtenir l'accord du locataire pour la transmission de ces informations à l'assureur.

Acceptation des risques

Le respect des conditions de souscriptions entraîne l'acceptation définitive du risque. Sauf Omission volontaire ou fausse déclaration, la garantie est acquise et ne peut être remise en question

3. Taux de solvabilité (taux d'effort)

Le taux de solvabilité du ou des locataire(s) s'apprécie au moment de la signature du bail.

Pour apprécier la solvabilité du ou des locataire(s), le montant du loyer mensuel, charges comprises, ne doit pas être supérieur à :

1) Taux d'effort entre 0 % et 37 % Si le(s) locataire(s) est (sont) salarié(s), travailleurs non-salariés, commerçants, artisans, professions libérales, retraités.

2) Taux d'effort entre 0 % et 30 % Si le(s) locataire(s) est en Contrat à durée indéterminée (sont) étudiant(s) ou si l'un des colocataires n'est pas salarié, travailleurs non-salariés, commerçants, artisans, professions libérales, retraités.

3) Taux d'effort entre 0 % et 25 % Si le(s) locataire(s) est (sont) intermittent(s) du spectacle, intérimaire(s), étranger(s) employé(s) par une société étrangère et envoyé(s) en mission en Belgique ou au Luxembourg.

4. Le calcul du taux d'effort s'effectue de la façon suivante :

(Loyer + provisions sur charges mensuelles) / Revenu mensuel net permanent imposable en France, Belgique ou au Luxembourg

5. La garantie Locative

Le preneur d'assurances doit obtenir la preuve de constitution d'une garantie locative d'au minimum deux mois. Cette garantie peut être sous la forme de :

- Un compte bloqué de 2 mois de loyer, ou
- Une garantie bancaire de 3 mois, ou
- Une assurance caution de garantie locative souscrite auprès d'Atradius ICP

6. La caution

L'engagement de la Caution doit être prévu pour la durée initiale du Bail et son renouvellement et être conforme à la législation en vigueur. En cas de cautions multiples, chaque engagement de caution doit prévoir une clause de solidarité excluant le bénéfice de discussion et de division.

En aucun cas il n'est possible de cumuler les revenus du (des) locataire(s) et la (des) caution(s).

Le taux d'effort des cautions ne doit pas être inférieur ou égal à celui prévu aux Conditions générales.

Le taux d'effort de la caution est identique à celui qui est imposé au locataire.

7. Les garanties

Garanties	Durée / Plafonds par sinistre	Franchise
• Loyers impayés y compris : - Les frais de procédure d'expulsion - Les frais de contentieux - En cas de décès du locataire - Reconstitution du préavis	Durée Illimitée Dans la limite de 75 000 euros Loyer maximum : 4 000 € Loyers non perçus avec maximum 3 mois	Néant*
• Détériorations immobilières Prise en charge du coût des travaux de remise en état du logement constatés au départ du locataire Dont - Impossibilité de relocation pendant la période nécessaire aux travaux	10 000 € ou 3 500 euros pour les meubles (Inclus dans le plafond de la garantie Loyers impayés) 2 mois de loyer sans pouvoir excéder le montant équivalent à la durée de remise en état fixée à dire d'expert	Néant *
• Protection Juridique du Bailleur	19.452€ par litige	Néant
• Reconstitution du préavis (en option)	À concurrence du montant des loyers non perçus sans que la durée de remboursement ne puisse excéder : - En cas de départ anticipé : 2 mois En cas départ furtif : 3 mois	Néant*
• Vacance Locative (en option)	Loyers non perçus avec maximum 3 mois	1 mois d'attente

(*) Si le bail du preneur d'assurance prévoit une caution et si le logement est vacant ou si le locataire a donné sa dédite, le montant de la caution non utilisée (après imputation prioritaire sur ce dépôt des frais imputables au locataire mais non pris en charge (notamment les frais d'entretien) sera déduite du dernier règlement fait par l'assureur à l'assuré.

8. Le tarif :

Le tarif varie en fonction du taux d'effort du locataire.

Le taux des options, « vacance locative » et « reconstitution de préavis » viennent s'ajouter au taux de base.

La prime hors taxes se calcule en multipliant le taux tarif par le montant du loyer + charges locatives.

La taxe, en vigueur dans le pays, s'ajoute à la prime hors taxes.

Pour les administrateurs de biens, la prime est payée chaque mois et non par année en fonction de la liste des biens couverts remis chaque mois.

Il n'y a pas de rétrocession de commission pour les administrateurs de biens.

L'administrateur de biens peut décider d'ajouter des honoraires qu'il doit signaler au client.

NB : Les locataires ayant une assurance caution de garantie locative souscrite auprès d'Atradius ICP sont automatiquement versés sur le taux d'effort 15-30%

9. Modalités d'aliment du contrat Groupe

Le contrat est un contrat groupe souscrit par l'administrateur de bien pour le compte des propriétaires qui lui ont confié leurs biens en gestion.

La garantie d'un bien est matérialisée par un bulletin d'adhésion signé par le propriétaire. Il détermine la mise en garantie au contrat « groupe »

Les nouveaux propriétaires bailleurs n'acquièrent la qualité d'assuré et les biens ne sont garantis que le 1er du mois suivant la réception du bordereau récapitulatif des lots mis en garantie que doit transmettre le preneur d'assurance mensuellement à l'assureur.

IBS EUROPE doit avoir connaissance des lots à garantir mensuellement et au plus tard le 10 du mois.

A cet effet, le preneur d'assurance adresse avec le règlement de la cotisation et de chaque fraction de cotisation la liste des lots

ale