

SERENITY by



Sécurisez vos placements immobiliers

Loyers impayés

IBS EUROPE.S.A.

Notice d'information

AFFAIRES@IBSEUROPE.COM

Résumé des Garanties du contrat collectif LOYERS IMPAYES SERENITY by IBS EUROPE

Notice d'information

La présente notice regroupe les principales dispositions du contrat "groupe" souscrit par le Preneur d'assurance auquel communication intégrale du contrat peut être demandée à tout moment et sans frais. Toute action en dérivant se prescrit par 3 ans

LE LOYER IMPAYÉ

Objet 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 éventuelles prévus au bail,
- ou des indemnités d'occupation fixées par le tribunal,
- et de tous les frais de procédure d'expulsion (ouverture des locaux, frais de recours à la force publique, frais de déménagement).

Ne sont pas couverts :

- Le dépôt de garantie impayé ;
 - Les frais d'agence ;
 - Les honoraires de location ;
 - Les clauses pénales ;
 - Les frais de relance ;
 - Les frais d'envoi ;
- Cette garantie s'applique à concurrence des limites et plafonds définis aux Conditions Particulières.

Le règlement des indemnités intervient dès la fin du 2^{me} mois suivant le commandement de payer pour le premier versement, puis trimestriellement pour les versements suivants.

La caution locative sera déduite du dernier règlement effectué sur le dossier sinistre dès lors qu'elle n'a pas été utilisée.

Etendue des Garanties :

Il est précisé que seules sont accordées les garanties mentionnées aux Conditions Particulières d'assurance souscrite par le preneur d'assurance (l'administrateur de Biens)

Durée de l'indemnisation

L'Assureur rembourse les pertes pécuniaires pendant une durée maximale fixée aux Conditions Particulières du contrat à compter du premier terme impayé et ce jusqu'à la reprise des lieux. En cas de décès du locataire, la garantie cesse au jour du décès du locataire, le bail étant résilié de plein droit.

Toutefois, la durée d'indemnisation est limitée à trois mois en cas de décès du locataire.

Montant de la garantie

L'indemnité de l'Assureur est limitée au plafond fixé aux Conditions Particulières du contrat (frais et honoraires compris).

La garantie cessera immédiatement et de plein droit :

- Le jour de la reprise des lieux par le Preneur d'Assurance ou par le bénéficiaire (quand bien même le locataire n'a pas effectué son préavis)
- Le jour où le bénéficiaire a été intégralement remboursé de sa créance en principal, frais et intérêts.

Les exclusions propres à la garantie Loyers Impayés

Outre les exclusions communes à toutes les garanties, ne sont pas garantis

- Les loyers dont le montant mensuel charges et taxes comprises excède 4 000 € (1 500 € pour les locaux professionnels) ;
- Les impayés résultant d'un litige antérieur à la date d'effet du bulletin individuel d'adhésion ;
- Les baux portant sur des locaux sous-loués ;

- les locations saisonnières ou temporaires ;
- les résidences secondaires ;
- au non-paiement des loyers légitimé par une suspension collective des loyers provenant d'une autorité légale, qu'il s'agisse d'une dispense ou d'un report total ou partiel, temporaire ou définitif ;
- les logements donnés en location à une Association ;
- les logements de fonction ;
- les logements loués au personnel d'ambassades, de consulats et des diplomates en général ;
- les locaux vides, les espaces publicitaires ;
- les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril,
- les baux pour lesquels le Preneur d'assurance ne serait pas titulaire d'un mandat de gérance en cours de validité
- le non-paiement des loyers, charges et taxes y afférents lorsque ce non-paiement est légitimé ou consécutif à des Conditions d'ordre général prises par une assemblée, un organisme représentant le locataire ou toute juridiction compétente ;
- les effets d'une grève généralisée sur une commune, un département ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation représentative reconnue ;
- les pertes pécuniaires résultant d'un sinistre incendie, d'une explosion, d'un dégât des eaux, d'un vol, d'une catastrophe naturelle, d'une transformation des locaux ou tout dommage pouvant porter atteinte à la jouissance des locaux par le locataire ;
- les dommages et intérêts ou amendes mis à la charge de l'Assuré ;
- le/la locataire ayant la qualité de conjoint, d'ascendant, de descendant, de concubin ou de collatéraux de l'assuré
- la dispense de paiement ou une réduction de loyer accordée par l'Assuré et/ou par les pouvoirs publics ou la législation
- les frais et dépens, notamment ceux avancés par votre contradicteur et mis à votre charge par une décision de justice
- Les baux artisanaux, ruraux ;
- Les baux de colocation ne comportant pas de clause de solidarité entre colocataires ;
- Les logements loués par une personne morale pour y loger des personnes physiques dans le cadre de son activité sociale ;
- Les locations de garages ouverts, emplacements de parking et caves isolés c'est-à-dire lorsque la location de tels locaux accessoires n'est pas rattachée à la location du local à usage d'habitation du professionnel ;

Les garanties du présent contrat s'appliquent exclusivement aux locations consenties sur les locaux loués et définis au contrat bénéficiant d'un Bail conforme à la réglementation en vigueur.

Si de nouvelles Conditions législatives, en cours de Bail, imposaient la modification du contrat de location, la garantie ne serait maintenue que si le contrat était rendu conforme à la loi.

LA RECONSTITUTION DU PRÉAVIS

Important : il ne peut y avoir aucun cumul entre la présente garantie et la garantie Vacance lorsque celle-ci est souscrite

Objet de la garantie

L'assureur garantit à l'Assuré le remboursement des loyers, charges et taxes récupérables non perçus, en cas de :

- Décès du locataire, cette garantie est acquise d'office.
- Départ anticipé (c'est-à-dire le départ du locataire motivé par un changement de situation énuméré par la Loi ouvrant droit à la réduction du délai de préavis de résiliation du bail cette garantie est en option et ne saurait être garantie que si elle est mentionnée aux Conditions Particulières
- Départ furtif ou à la cloche de bois du locataire (sans respect du délai de préavis prévu au bail).

Les garanties du départ anticipé du locataire et du départ furtif ou à la cloche de bois, ne sont acquises que si mention en est faite aux conditions particulières.

Important : la garantie n'est acquise que si le Preneur d'assurance peut justifier de la recherche d'un nouveau locataire.

Montant de la garantie

La garantie est accordée dans la limite du plafond global impayés de loyers mentionné aux Conditions Particulières et à concurrence du montant des loyers non perçus pendant la période entre la date à laquelle le départ ou de décès du locataire est connue et :

- En cas de décès du locataire :

À partir de la reprise en possession des lieux par l'Assuré, constatée par huissier, sans que la durée de remboursement puisse excéder 3 mois. Cette durée de remboursement sera portée à 6 mois en cas de succession vacante.

En option :

Cette garantie est une option au contrat et n'est donc pas acquise automatiquement à l'assuré. L'assuré, doit en faire la demande

- En cas de départ anticipé (si mention est faite aux Conditions Particulières)

à partir de la date de conclusion d'un nouveau bail, sans que la durée de remboursement puisse excéder 2 mois.

- En cas de départ furtif (si mention est faite aux Conditions Particulières)

A partir de la reprise en possession des lieux par l'Assuré, constatée par huissier, sans que la durée de remboursement puisse excéder 3 mois.

Dans tous les cas, la garantie de l'Assureur n'intervient qu'après épuisement du dépôt de garantie.

En cas d'absence ou d'impayé du dépôt de garantie, une Franchise sera déduite de l'indemnité versée correspondant à 1 mois de loyer cumulable avec la franchise mentionnée aux Conditions particulières.

Les exclusions propres à la garantie Reconstitution de Préavis

Outre les exclusions communes à toutes les garanties, ne sont pas garantis

- Les conséquences des difficultés que le Preneur d'assurance ou l'Assuré peut rencontrer pour trouver des artisans, ni l'indisponibilité de ceux-ci ;
- La période écoulée entre la reprise des lieux et la visite de l'expert missionné pour constater les dommages relevant de la garantie Détériorations Immobilières ;
- Les biens qui ne sont pas libres de toute occupation suite au décès ou au départ furtif du locataire

LA GARANTIE DES FRAIS DE CONTENTIEUX

Objet de la garantie

L'Assureur s'engage à poursuivre toute action amiable ou judiciaire pour recouvrer le montant des loyers impayés par le locataire et obtenir le remboursement des détériorations immobilières.

L'Assureur garantit le remboursement des honoraires d'avocat et d'huissier, ainsi que les frais de justice exposés soit à l'amiable soit devant toute juridiction en France Métropolitaine par l'Assuré suite à un litige l'opposant au locataire et concernant l'exécution du bail.

Sont également pris en charge :

- Les honoraires d'avocat et d'huissier de justice ainsi que les frais de procédure judiciaire taxables exposés ;
- Les frais engagés pour aboutir à l'expulsion du locataire (frais pour réquisition de la Force Publique, frais de déménagement, frais de garde-meuble, frais de serrurerie).

Les actions résultant de l'application de la présente garantie ne devront pas être atteintes par la prescription

Montant de la garantie

La garantie est accordée dans la limite du plafond global loyers Impayés mentionné dans les Conditions Particulières du contrat.

Seuil d'intervention pour les recours

L'Assureur n'interviendra que si les intérêts en cause dépassent une somme égale à un mois de loyer, avec un minimum de 1 000,00 €.

Les exclusions propres à la garantie Frais de contentieux

Outre les exclusions communes à toutes les garanties, ne sont pas garantis

- Les frais impayés;
- Les frais de gestion qui incombent au Preneur d'Assurance, c'est-à-dire les frais de lettres et de mise en demeure ;
- Les frais d'intervention du commissaire-priseur ;
- Les litiges et frais pris en charge au titre des autres garanties du contrat ;
- Tout litige ne relevant de l'application du bail :
 - Les litiges avec la copropriété et d'autres copropriétaires ;
 - Les litiges avec des tiers, au contrat de location ;
 - Les frais de garde-meubles ;
- Les litiges résultant d'une situation conflictuelle ou d'un fait générateur antérieur à la date de prise d'effet de la garantie ;
- Les litiges couverts par une assurance de responsabilité civile en vigueur ;
- Les frais engagés à la seule initiative du Preneur d'assurance et/ou de l'Assuré sans un accord préalable de l'Assureur, sauf s'ils peuvent justifier d'une urgence à les avoir engagés.
- Le principal, les frais et intérêts, les dommages et intérêts, les astreintes de toute nature, les amendes pénales, fiscales ou civiles

et assimilées, les dépens, les condamnations au titre de l'Art. 700 ou de toute autre condamnation de même nature, tout honoraire ou émoluments de tout auxiliaire de justice dont le montant serait fixé en fonction du résultat obtenu ou les honoraires d'huissier

LA GARANTIE DES DÉGRADATIONS IMMOBILIÈRES

Objet de la garantie

L'Assureur prend en charge les dégradations et destructions imputables au locataire, aux biens immobiliers exclusivement (à savoir immeubles par nature et par destination constatées après son départ par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par Huissier.

Sont ainsi pris en charge :

- Les frais de réparation consécutifs à toutes les dégradations, destructions et altérations occasionnées par le locataire, sur les biens immobiliers faisant l'objet du Bail ainsi que pour les équipements désignés dans le Bail dont le preneur a la jouissance exclusive et devenus biens immobiliers par destination,
- Les dommages matériels consécutifs à une procédure d'expulsion initiée par l'Assuré ou l'Autorité Publique,
- Les frais et honoraires de l'expert qui pourrait éventuellement être missionné,
- Les frais d'état des lieux de sortie établi par l'huissier pour moitié, représentant la part du locataire défaillant conformément aux Conditions légales.

Montant de la garantie

La garantie est accordée à hauteur du montant mentionné dans les Conditions Particulières du contrat dans la limite du plafond global loyers impayés mentionné également dans les conditions particulières.

Dans tous les cas, la garantie de l'Assureur n'intervient qu'après épuisement du dépôt de garantie.

En cas d'absence ou d'impayé du dépôt de garantie, une Franchise sera automatiquement déduite de l'indemnité versée correspondant à 1 mois de loyer cumulable avec la franchise mentionnée aux Conditions particulières.

Calcul de l'indemnité dégradations immobilières

Il est précisé que la compagnie s'engage à indemniser le bénéficiaire, dans la limite du plafond de garantie indiqué ci-dessus, vétusté déduite.

Tableau de vétusté :

	Vétusté
Embellissements	6 % par an
Immeubles par destination :	
- Sanitaires	Pas de vétusté
- Accessoires aux sanitaires	6 % par an
- Radiateurs, radiants, sèche-serviettes	6 % par an
- Chaudière/cumulus	Exclu
- Cheminées	Pas de vétusté (vol exclu)
- Miroirs	Pas de vétusté (vol exclu)

- Volets, portes, fenêtres	6 % par an
- Jardin et clôtures	Exclu
- Piscine et local technique	Exclu

En l'absence de justificatif, il sera appliqué la vétusté maximale de 50%.

IMPOSSIBILITÉ DE RELOCATION PENDANT LA PÉRIODE NÉCESSAIRE AUX TRAVAUX

Cette garantie est une extension à la garantie dégradations immobilières.

Objet de la garantie

L'Assureur garantit également à l'Assuré la perte pécuniaire résultant de la perte de loyers consécutive à l'impossibilité de relocation pendant la période nécessaire, à dire d'expert, aux travaux exécutés pour la remise en état du bien garanti suite à un sinistre Dégradations Immobilières pris en charge.

Les travaux peuvent être réalisés dès que l'expert a pu constater les dommages relevant de la garantie Dégradations Immobilières

A l'entrée dans les lieux comme à la sortie, un état des lieux contradictoire ou par Huissier est obligatoire.

Dans tous les cas, la garantie de l'Assureur n'intervient qu'après épuisement du dépôt de garantie.

En cas d'absence ou d'impayé du dépôt de garantie, une Franchise de 2 mois sera appliquée.

Montant de la garantie

Cette garantie est acquise à concurrence d'une somme maximale égale à 2 fois le quittance mensuel et comprise dans le plafond de la garantie Détériorations Immobilières.

La durée de l'indemnisation représente le nombre de jours prévus par l'expertise pour exécuter les travaux.

En l'absence d'expertise, la durée de l'indemnisation sera appréciée par l'Assureur en fonction de la nature des travaux à exécuter et selon le tableau suivant :

De 1000€ à 2000€	7 jrs de loyer charges comprises
De 2001€ à 3000€	14 jrs de loyer charges comprises
De 3001€ à 4000€	21 jrs de loyer charges comprises
De 4001€ à 5000€	30 jrs de loyer charges comprises

Exclusions

Outre les exclusions communes à toutes les garanties, ne sont pas garantis

- Les conséquences des difficultés que le Preneur d'Assurance ou l'Assuré peut rencontrer pour trouver des artisans, ni l'indisponibilité de ceux-ci ;
- La période écoulée entre la reprise des lieux et la visite de l'expert missionné pour constater les dommages relevant de la garantie Dégradations locatives ;
- La période écoulée entre la visite de l'expert et la transmission de son rapport

- les dommages causés à des biens mobiliers, éléments de salle de bain et de cuisine intégrée et en général les éléments d'équipements qui peuvent être enlevés ou démontés sans les détériorer ou sans détériorer leur support
- les réparations locatives ;
- l'usure normale et la vétusté des biens immobiliers et embellissements ;
- les dommages causés aux espaces verts, aménagements extérieurs, arbres, plantations, éléments de clôture et de fermeture de terrains privés, piscine, barbecue, abris de jardin, vérandas, équipements électriques extérieurs ;
- les dommages résultant de la transformation des locaux, autorisée ou effectuée par l'Assuré ;
- les vols y compris d'appareils électriques et électroménagers ;
- la dégradation du bien due à l'humidité, à la condensation ou la buée ;
- les dommages matériels survenant dans les locaux faisant objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité ;
- les dommages couverts par une assurance multirisques habitation ;
- les dommages d'esthétique ou d'entretien de l'immeuble ;
- Les conséquences des difficultés que le Preneur d'assurance ou l'assuré peut rencontrer pour trouver des artisans, ni l'indisponibilité de ceux-ci ;
- Les dommages en cas d'absence d'état des lieux d'entrée et ou de sortie opposable au locataire (établi contradictoirement

LA GARANTIE PROTECTION JURIDIQUE PAR CFDP ASSURANCES

Objet de la garantie

En cas de Litige garanti, l'Assureur prend en charge dans les conditions prévues dans son contrat référencé ci-dessous, la défense des intérêts de l'Assuré par voie amiable ou voie judiciaire. L'intervention de l'assureur comprend :

- La fourniture à l'Assuré de tous conseils et informations utiles à apprécier la portée ou les conséquences du Litige, et à rechercher toute solution amiable la plus conforme à ses intérêts,
- La prise en charge des honoraires d'avocat et frais nécessaires au règlement du Litige dans les limites prévues au Bulletin Individuel d'Adhésion.

Montant de la garantie

Les plafonds de garantie « protection juridique » se retrouvent dans les conditions générales portant la référence PJ Bailleur/GLI IBS 05-2016 et disponibles à tout moment sur demande

Exclusions

Se référer aux Conditions Générales de CFDP

Ref : CG Bailleur IBS/MSI 05/2016

LES EXCLUSIONS GÉNÉRALES (applicables à toutes les garanties)

Sont exclus de l'application des garanties du présent contrat :

- Les biens pour lesquels le Preneur d'assurance n'a pas de mandat de gestion en cours de validité

- Les amendes, dépens, dommages et intérêts, redevances et autres sanctions pénales, les condamnations mise à la charge du Preneur d'assurance- ou de l'Assuré -, les clauses pénales ;
- Les frais de relance, le dépôt de garantie, honoraires de location, frais bancaires quittancés au locataire ;
- Les conséquences d'événements connus avant la prise d'effet de la garantie ou du contrat ;
- Les sinistres causés intentionnellement par le Preneur d'assurance- ou l'Assuré - ou avec leur complicité, ainsi que ceux résultant de sa participation à un crime, un délit ou une rixe sauf cas de légitime défense ;
- Les sinistres résultant de :
 - Un non-respect des obligations à la charge du Preneur d'assurance ;
 - Un non-respect par le bailleur de ses obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire sauf au titre de la garantie « prise en charge des frais amiable ou judiciaires » ;
 - Troubles de jouissance ;
 - Un litige opposant le locataire et l'Assuré, résultant du non-respect de la réglementation légale en matière de contrat de bail et faisant obstacle au recours de l'Assureur ;
 - La guerre étrangère, de la guerre civile, d'émeutes, de mouvements populaires, d'actes de terrorisme ou de sabotage ;
 - A survenance d'événements naturels tels que tremblement de terre, éruption volcanique, raz de marée, inondation, avalanche, glissement de terrain, ouragan, cyclone, tornade et autre cataclysme ;

Les sinistres causés par :

- Des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome ;
- Tout combustible nucléaire, produit ou déchet radioactif ou par toute autre source de rayonnements ionisants et qui engagent la responsabilité exclusive d'un exploitant d'installation nucléaire ;
- Toute source de rayonnements ionisants utilisée ou destinée à être utilisée hors d'une installation nucléaire et dont le Preneur d'assurance-ou l'Assuré - ou toute personne dont il répond, à la propriété, la garde ou l'usage.
- Le non-respect par le propriétaire ou par son mandataire, des obligations découlant du bail et de la réglementation en vigueur à l'égard du locataire ;
- les lots non conformes à la législation en vigueur ou ne répondant pas aux normes d'habitabilité permettant leur mise en location ;
- les dommages causés intentionnellement par l'Assuré ou avec sa complicité ;
- les dommages occasionnés par la guerre étrangère ou civile ; il appartiendra à l'Assuré ou son représentant de prouver que le sinistre résulte d'un fait non causé par la guerre étrangère et civile ;
- les dommages dus à des tremblements de terre, éruptions volcaniques, inondations, raz de marée et autres cataclysmes ;
- les dommages, ou l'aggravation des dommages, causés par des armes, engins et tout combustible nucléaire, produit ou déchet radioactif ou par toute autre source de rayonnements ionisants.

LA PRISE DE GARANTIES DES ADHÉSIONS

Le contrat et les adhésions individuelles qui s'y rattachent, sont conclus pour une durée d'un an, et se renouvellent



automatiquement d'année en année, sauf dénonciation par l'une des parties par lettre recommandée deux mois au moins avant la date d'échéance anniversaire.

PAIEMENT DES COTISATIONS PAR LE PRENEUR D'ASSURANCE

Les cotisations sont payables par le Preneur d'Assurance pour le compte de l'assuré mensuellement au plus tard au siège de l'Assureur, soit au domicile de son délégataire.

La prime est due pour une année entière, à la souscription puis à chaque renouvellement d'un contrat ou d'une adhésion, mais son paiement pourra être fractionné tel que défini aux Conditions particulières. Ce fractionnement ne constitue qu'une facilité de paiement que peut accorder l'assureur. Lorsque la prime annuelle est payable par fractionnement, la survenance de l'une des deux éventualités suivantes : non-paiement à son échéance d'une fraction de prime, ou sinistre, entraîne automatiquement l'exigibilité de toutes les fractions de prime non échues.

La prime toutes taxes et frais de gestion compris, est calculée au taux minimum prévu des loyers, charges et taxes y afférents.

Le calcul de la cotisation est fixé aux conditions particulières suivant un pourcentage appliqué au montant des loyers, charges et taxes quittancés même si ces derniers ne sont pas réglés par le locataire.

Il est rappelé que les garanties définies ci avant sont acquises au bénéficiaire à condition que la prime correspondante ait été payée.

TERRITORIALITÉ :

La garantie s'exerce au Luxembourg et en Belgique

DROITS D'ACCÈS AUX INFORMATIONS

Le preneur d'assurance du contrat peut demander à la Compagnie MSI – ACASTA, communication et rectification de toute information personnelle communiquée le concernant qui figurerait sur tout fichier à usage de la compagnie, de ses mandataires, des réassureurs, partenaires et des organismes professionnels de l'assureur, conformément à la Loi informatique et libertés

RÉCLAMATION(S)/MÉDIATION/ AUTORITÉ DE CONTRÔLE :

En cas de besoin, si votre réclamation persiste, vous pouvez écrire ou envoyer un mail à IBS EUROPE SA - Service Client

Qui étudiera votre dossier et vous répondra directement.

Adresse postale : 68 route de Luxembourg à L4972 Dippach

Adresse mail : affaires@ibseurope.com.

Si notre réponse ne vous satisfait pas, vous pouvez adresser votre réclamation à MSI Assurances, 25 rue de Liège 75008 PARIS intervenant en France pour compte de la Société d'assurances ACASTA ;

En cas de persistance du désaccord, vous pouvez vous adresser:

- Au Luxembourg, à l'autorité luxembourgeoise de surveillance prudentielle du secteur de l'assurance Commissariat aux

Assurances, situé 7, boulevard Royal à L-2449 Luxembourg tel +352 226911 email commassu@commassu.lu,

- En Belgique, à l'ombudsman des assurances – Square de Meeus 35 à 1000 Bruxelles Tel +32 2 5475871 email : info@ombudsman.as

Ou demander l'avis du Médiateur de la Fédération française des sociétés d'assurance et ceci sans préjudice de la possibilité d'intenter une action en justice