

## Regles d'acceptations

### Les Conditions d'acceptation des affaires

#### 1. La cible

Le présent contrat est destiné à être commercialisé par IBS EUROPE auprès des Bailleurs par l'intermédiaire de courtiers apporteurs.

#### 2. Les conditions de souscription

L'éligibilité 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 %).
- Acceptation du locataire par le système de caution Immocaution de Atradius ICP
- 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 le bailleur ou le propriétaire du lot à assurer.
- L'assuré est la personne physique ou morale, propriétaire et bailleur des locaux loués à un tiers par le preneur.

#### 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 (sont) : en Contrat à durée indéterminée, 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.

L'assurance caution de type Eurocaution offerte par Atradius est obligatoire pour tout nouveau bail.

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        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Loyers impayés y compris : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les frais de procédure d'expulsion</li> <li>- Les frais de contentieux</li> </ul> </li> <li>- En cas de décès du locataire</li> <li>Reconstitution de préavis</li> </ul>                                       | Durée Illimitée<br>Dans la limite de 75 000 euros<br>Loyer maximum : 4 000 €<br><br>Loyers non perçus avec maximum 3 mois                                                                                                             | Néant*           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Détériorations immobilières</b></li> </ul> Prise en charge du coût des travaux de remise en état du logement constatés au départ du locataire<br>Dont <ul style="list-style-type: none"> <li>- Impossibilité de relocation pendant la période nécessaire aux travaux</li> </ul> | 10 000 € ou 3 500 euros pour les meubles (Inclus dans le plafond de la garantie Loyers impayés)<br><br>2 mois de loyer sans pouvoir excéder le montant équivalent à la durée de remise en état fixée à dire d'expert                  | Néant *          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protection Juridique du Bailleur</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                        | 19.452€ par litige                                                                                                                                                                                                                    | Néant            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconstitution du préavis (en option)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                   | À concurrence du montant des loyers non perçus sans que la durée de remboursement ne puisse excéder : <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de départ anticipé : 2 mois</li> <li>- En cas départ furtif : 3 mois</li> </ul> | Néant*           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vacance Locative (en option)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                            | 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 :

| Taux d'effort                      | Min | Max | Taux HT     |
|------------------------------------|-----|-----|-------------|
| 0-15%                              | 0%  | 15% | 3,50%+0,50% |
| 15-30%                             | 15% | 30% | 3,50%+0,50% |
| 30-37%                             | 30% | 45% | 5,00%+0,50% |
| >37%                               | 45% | 55% | <b>NIL</b>  |
| Vacance Locative                   |     |     | 3,00%       |
| Reconstitution du préavis          |     |     | 0,60%       |
| Extension Protection juridique PNO |     |     | 0,30%       |

**+ Taxes : Belgique 9.25% - Luxembourg 4%**

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

## 9. Documents nécessaires lors de mise en route d'un contrat

- Autorisation de transmissions des documents à l'assureur.
- Dossier de location comprenant
- Copie de la carte d'identité du/des locataire(s)
- Copie du bail comprenant une clause résolutoire de plein droit.
- L'état des lieux d'entrée établis contradictoirement.
- Copie du contrat d'assurances incendie du locataire
- Copie de la garantie Locative
- Calcul du taux d'effort.

**Le Preneur d'assurance reconnaît avoir pris connaissances de ce documents ainsi que des documents de déclarations de sinistre et s'engage à respecter les dites règles.**

Fait le \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_

Nom :

Signature :