

VOTRE BIEN A LOUER

- La note d'information
- La fiche propriétaire
- Le mandat de gestion
- L'option plus de garantie des loyers impayés
- L'option de garantie totale de vacance de locataire

*Immosquare Grenoble
Immosquare Voreppe
Immosquare Lyon*

*04 56 40 61 21
04 76 56 68 88
04 78 78 69 88*

*locationgrenoble@immosquare.fr
locationvoreppe@immosquare.fr
locationlyon@immosquare.fr*

immosQuare .fr

NOTE D INFORMATION GESTION LOCATIVE

Vous envisagez de confier la gestion de votre patrimoine immobilier à un professionnel de la gestion locative.

L'évolution juridique, économique et technique rend de plus en plus complexe la gestion d'un patrimoine immobilier. Notre souci d'être au plus prêt de vos intérêts nous a amené à nous doter des dernières technologies en matière d'informatique, de communication, et à investir dans la formation de notre personnel afin que notre équipe soit à même de vous conseiller dans tous les domaines spécifiques à notre activité vous assurant ainsi d'une garantie de qualité reconnue dans notre profession.

Afin de travailler dans un climat de confiance, nous vous proposons de faire plus ample connaissance en vous présentant d'une part IMMOSQUARE et plus particulièrement son département REGIE, et d'autre part en développant certains points de la mission qui nous est confiée dans le cadre de notre mandat de gestion.

1 – PRESENTATION D'IMMOSQUARE

IMMOSQUARE est une S.A.S. au capital de 73. 000 Euros créée en 1963 comprenant 17 collaborateurs répartis sur quatre sites :

- GRENOBLE
- LYON
- MEYLAN
- VOREPPE

IMMOSQUARE est une structure à taille humaine, avec des bureaux de proximité, permettant un contact privilégié avec ses clients,. Elle gère tout type de biens (ancien, neuf, bureaux, commerces) et ce dans la grande agglomération grenobloise et lyonnaise.

Outre notre département **REGIE**, vous pouvez également bénéficier des diverses prestations de notre agence qui sont à votre service si vous le souhaitez :

SYNDIC, pour la gestion d'immeubles en copropriété - ☎04. 56.40.60.11

TRANSACTION, pour l'estimation, la vente d'un bien immobilier ou l'investissement :

- | | |
|--------------------------------------|-----------------|
| ➤ 30 Rue Ampère 38000 GRENOBLE | ☎04.56.40.61.21 |
| ➤ 14 Avenue Paul Santy 69008 LYON | ☎04.78.78.69.88 |
| ➤ 45 Rue des Aiguinards 38240 MEYLAN | ☎04.76.18.19.19 |
| ➤ 94 Place Dr Thévenet 38340 VOREPPE | ☎04.76.56.68.88 |

2 – ORGANISATION DU DEPARTEMENT REGIE

Le département **REGIE**, dirigé par Monsieur Jean François COLLET titulaire d'un DESS en Droit Immobilier, est organisé de la façon suivante en collaboration avec Marie Claude VALLIER, Mélody DUMAS à Grenoble, Jacques BOUILLER à Lyon et Catherine ARNAUD à Voreppe en gestion locative et Audrey ZANINETTI en comptabilité.

- * **Un service évaluation de biens** lors de la prise en location d'un bien.
- * **Un service location** chargé de la recherche et du choix des locataires, ainsi que de l'établissement et du suivi des baux (révision des loyers, renouvellement, congés).
- * **Un service travaux** qui établit les états des lieux et contrôle le bon entretien des locaux que nous gérons.
- * **Un service comptabilité** pour les propriétaires et les locataires (encaissement des loyers, régularisation des charges, règlement des factures).
- * **Un service gestion** chargé de la relation avec les bailleurs (suivi, informations, renseignements).

3- NOTRE MISSION

VOUS ASSUREZ UNE GESTION RIGOUREUSE AU PLUS PRES DE VOS INTERETS AVEC UN SERVICE PERSONNALISE * LOUER * GERER * SECURISER VOS REVENUS *

3. 1 – LOCATION - RELOCATION

⌘ RECHERCHE D'UN LOCATAIRE

Nous mettons notre service location à votre disposition pour rechercher et sélectionner un locataire présentant des ressources suffisantes pour faire face au paiement des loyers. Si besoin et selon les revenus des candidats locataires, nous leur demandons de **fournir une caution solidaire** qui contresignera le bail et en cas de litige restera responsable des loyers dus et des travaux de remise en état. De plus, le locataire **déposera chez nous un dépôt de garantie** correspondant à 1mois de loyer, donnant ainsi une sécurité supplémentaire.

Dès que votre bien est loué, vous en êtes informé par un courrier récapitulant les conditions de location.

Lors de la signature du bail nous remettons à chaque locataire :

1. Une liste des numéros de téléphone et adresses utiles lors d'un déménagement (EDF, Régie des eaux, PTT)
2. Une note d'information donnant quelques conseils quant à l'utilisation et l'entretien de certains équipements tels que VMC, chaudières, robinetterie, entretien des moquettes, parquets, etc..., et plus particulièrement ceux émanant de la responsabilité locative.
3. La fiche sur l'état des risques naturels et technologiques.
4. Les diagnostics obligatoires

⌘ CHANGEMENT DE LOCATAIRE

1 – Congé du locataire :

à réception de la lettre de congé nous allons :

- ↳ Vérifier la validité du congé reçu (respect des délais de préavis)
- ↳ Déterminer un nouveau loyer en fonction du marché de l'offre et de la demande
- ↳ Vous adresser un courrier vous indiquant la date de départ de votre locataire ainsi que les nouvelles conditions de location après une visite sur place avec le locataire, évaluation des travaux nécessaires pour une relocation dans les meilleures conditions.

2 – Recherche et sélection d'un nouveau locataire :

Sauf avis contraire de votre part **HUIT** jours après l'envoi du courrier par lequel nous vous informons du départ de votre locataire, l'appartement est remis à la location aux conditions proposées.

Visite du logement – réévaluation du loyer si nécessaire – pose d'un panneau

Présentation du bien sur les sites et suivi de la publicité (presse et société de placement des cadres sur notre région) – visites accompagnées – sélection du locataire après étude du dossier garantissant une bonne solvabilité.

3.2 – TRAVAUX

Notre service « Travaux Régie » est chargé :

∅ DES ETATS DES LIEUX

Celui-ci est établi contradictoirement à l'entrée et à la sortie du locataire par nos soins. Il a pour objet de constater les éventuelles dégradations, les chiffrer et récupérer l'indemnité correspondante avant la restitution du dépôt de garantie.

∅ DES TRAVAUX NECESSAIRES AU BON ENTRETIEN DU BIEN

A l'issue de l'état des lieux ou en cours de bail, nous nous chargeons de faire effectuer les travaux nécessaires (réparations et éventuellement mises en conformité, rénovations, améliorations) après demande de votre accord préalable. Si leur coût est important nous vous présentons des devis.

Nous vous rappelons qu'en cas d'urgence, nous sommes habilités à faire exécuter les travaux. la quote-part des travaux incombant au locataire lui est réclamée.

∅ DES DOSSIERS SINISTRES (dégâts des eaux, dommage ouvrage, etc...)

Nous assistons les locataires dans leurs démarches auprès des compagnies d'assurance afin de contrôler entre autres la bonne exécution des travaux de remise en état du bien que vous nous avez confié

3.3 – GESTION COMPTABLE

∅ GESTION DES LOYERS ET DES CHARGES

1 – **Encaisser les loyers** : Nous nous chargeons du suivi du bon règlement des loyers à l'échéance prévue dans le bail.

2 – **Augmentation des loyers** : Les loyers sont augmentés comme suit :

- Tous les ans, à la date anniversaire du bail : augmentation du loyer *en fonction de la variation des*

indices de révision des loyers.

3 – Gestion des charges de copropriété : Nous les réglons au syndic et après arrêté des comptes de la copropriété, nous effectuons la régularisation correspondant aux dépenses réelles après déduction des provisions versées au cours de l'exercice par le locataire.

4 – Taxe foncière : Si vous le souhaitez, nous réglons la taxe foncière pour votre compte après quittance de la taxe d'ordures ménagères au locataire. Par ailleurs, si le bail le prévoit (baux commerciaux), elle est récupérée sur le locataire.*

5 - Restitution du dépôt de garantie après comparaison des état des lieux d'entrée et de sortie et déduction des factures des travaux à la charge du locataire.

✂ MODALITES DE REGLEMENTS DES LOYERS

1 – Acomptes sur loyers : Chaque mois, nous vous ferons parvenir un acompte sur vos loyers bruts encaissés. Ce règlement s'effectuera, selon votre choix, soit par virement bancaire, soit par chèque bancaire.

En cas de règlement par nos soins des charges courantes de copropriété, les acomptes seront diminués du montant de ceux-ci afin de faire face à leur paiement.

Le SOLDE TRIMESTRIEL DISPONIBLE vous est adressé avec votre compte de gestion (voir Edition du compte rendu de gestion).

L'acompte pourra cependant être modifié provisoirement en cas de travaux et de charges de copropriété exceptionnels.

2 – Edition du compte de gestion : Les comptes sont arrêtés à l'échéance des trimestres civils (31 mars, 30 juin, 30 septembre, 31 décembre). Ils sont établis à partir des RECETTES encaissées et des DEPENSES réglées pour votre compte (les justificatifs de toutes les factures apparaissant sur votre compte de gestion vous sont transmis lors du règlement)

Avec le compte trimestriel de gestion, nous vous réglerons le solde sur le trimestre.

3.4 AUTRES SERVICES EFFECTUES

1 – Modification des baux : Nous mettons les baux en harmonie avec les modifications pouvant intervenir dans le cadre de la législation immobilière et fiscale. (D.P.E. – état des risques naturels)

2 – Contentieux : Si nécessaire, en cas de non paiement d'un loyer, nous procédons de la manière suivante :

- Lettre de rappel 15 jours après l'échéance du terme impayé
- Mise en demeure 30 jours après l'échéance du terme par lettre recommandée avec A.R.
- Si le règlement n'intervient toujours pas, nous transmettons le dossier à un Huissier pour qu'il effectue un Commandement de Payer dans un délai de deux mois.
- Sans règlement 60 jours après la délivrance du commandement de payer infructueux, le dossier est transmis à un avocat pour engager une procédure à l'encontre du locataire défaillant. Ce délai est ramené à 30 jours pour les baux commerciaux. Ces derniers délais nous sont imposés par la réglementation et nous ne pouvons y déroger. *Nous vous informons du litige lors du commandement de payer.*

Garantie Loyers Impayés : Nous vous signalons qu'il est possible d'adhérer au **Service Garantie Loyers Impayés** qui vous garantit les remboursements des pertes pécuniaires subies du fait du non paiement des loyers par votre locataire. Et ce pendant 36 mois sans franchise.

Au présent document est joint une note sur ce **SERVICE Garantie Loyers Impayés** avec la demande d'adhésion. *Ce service est facultatif.*

3 – Déclaration ANAH : Nous pouvons constituer pour votre compte les dossiers de demande de subvention ANAH tant pour les travaux importants décidés par la copropriété que pour les gros travaux concernant votre bien.

4 – Déclaration fiscale H2 : Dans le cas d'un logement neuf mis en location, et sur votre demande, nous établissons pour votre compte ce document qui doit être envoyé 3 mois au plus tard après la date d'Achèvement des Travaux (D.A.T.)

5 – Nous pouvons vous assister pour la **réception de l'appartement** et le suivi des levées de réserves auprès des entreprises.

5 – Déclaration des revenus fonciers : Nous vous transmettons en même temps que votre compte de gestion, une aide à votre déclaration de revenus fonciers vous permettant d'établir votre déclaration (imprimé 2042)

4. MANDAT DE GESTION – OBJET et DUREE

Ce contrat nous autorise à accomplir pour votre compte, tous les actes d'Administration concernant la gestion courante d'un bien. Pour ceux qui le désirent, nous sommes amenés à représenter nos mandats devant les Administrations publiques ou privées, compagnies d'assurances,...

Ce contrat est résiliable à chaque échéance, par chacune des parties, sous réserve d'observer un préavis de trois mois. Il peut également prendre fin en cours d'année lors du départ d'un locataire si vous optez pour la vente ou la reprise de votre bien pour l'habiter.

5. HONORAIRES

⌘ Honoraires de location :

* **LOCAUX D'HABITATION :** Les honoraires de location sont partagés pour moitié entre locataire et propriétaire.

Vous aurez à régler 50% des honoraires suivants :

- **Honoraires de recherche de locataire :** 6 % HT du loyer annuel hors charges
- **Honoraires de rédaction de bail :** 5 % HT du loyer annuel hors charges

Si un état des lieux par Huissier est nécessaire, la facture correspondante sera partagée entre locataire et propriétaire.

* **LOCAUX COMMERCIAUX :** Honoraires de location et d'état des lieux à la charge exclusive du locataire.

⌘ Honoraires de gestion : à la charge du mandant (déductibles de vos revenus fonciers)

- **Honoraires de gestion : conditions commerciales selon barème à définir**

⌘ Option

***O*ption plus :**

- *Garantie de loyers impayés de 36 mois sans franchise à concurrence de 46 000 Euros, détériorations immobilières à concurrence de 7 600 Euros.*
- *Pertes pécuniaires suite à détériorations immobilières à concurrence de 2 mois de loyers au maximum*
- *Frais de procédure et défense recours sans limitation de montant, de protection juridique à concurrence d'un capital maximum de 2300 euros.*

Le coût de cette option est de 2 % T.T.C. des encaissements

***O*ption Garantie Totale :**

Option plus + la vacance de locataire à concurrence de 100 % du loyer hors charges pendant une durée de trois mois par lot et par an.

Une franchise d'un mois à compter de la fin du préavis légal de résiliation du bail ou de la récupération des locaux en cas de départ furtif du locataire.

Le coût de cette option est de 4 % T.T.C. des encaissements

Nous espérons que ces explications vous ont permis de mieux comprendre le travail qui sera effectué dans notre société par une équipe de professionnels.

N'hésitez pas à nous rendre visite pour rencontrer vos interlocuteurs et prendre connaissance des différents documents que nous avons élaborés : documents remis aux locataires, le bail , l'imprimé d'état des lieux, votre compte rendu de gestion, ...

Pièces jointes :

*1 exemplaire de notre mandat de gestion locative
une note d'information sur le contrat d'assurance « Garantie Loyers Impayés »*

immosQuare .fr

FICHE PROPRIETAIRE

E stat Civil

Nom :

Nom de jeune fille :

Prénom(s) :

Date de naissance :

Lieu :

Nationalité :

- Tel. Fixe :
- Portable :
- Professionnel :
- E.mail :

Situation familiale : Célibataire Marié Veuf Divorcé Séparé

Date de mariage ou divorce :

Régime matrimonial : Legal
 Séparation
 Communauté

D escriptif du Bien

Type :

Etage

Ascenseur Oui / Non

Surface :

Syndic de l'immeuble :

Adresse :

Nombre de chambres :

Type de chauffage :

Cave n°

Garage n°

Descriptif :

Prestations supplémentaires :

Tous les travaux seront exécutés par les entreprises du choix des propriétaires.

- faire exécuter tous travaux importants après accord écrit, sauf urgence, du mandant; en régler les factures
- intervenir auprès des compagnies d'assurances en cas de sinistre
- représenter le mandant ou le faire représenter aux assemblées générales des copropriétaires dans la mesure où le mandataire n'assume pas les fonctions de syndic de la copropriété à laquelle appartient le bien gérer, le représenter auprès des associations de locataires
- donner, sur demande du mandant, tous les éléments pour la déclaration annuelle de ses revenus fonciers
- rédiger et remplir toute demande de subvention notamment auprès de l'Anah
- en cas de difficultés et à défaut de paiement, exercer toutes poursuites judiciaires, faire tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous tribunaux et toutes commissions administratives, se concilier ou requérir jugements, les faire signifier et exécuter, se faire remettre tous titres ou pièces dans le respect de l'article 828 du Npc
- signer et résilier tout contrat, notamment d'assurance ou d'entretien chaudière etc...

Le mandataire est autorisé à faire exécuter toutes menues réparations avec information du mandant et celles plus importantes mais urgentes et en aviser rapidement le mandant; prendre toutes mesures conservatoires.

Il est précisé ici que le présent mandat confère au mandataire une obligation de moyen et non de résultat.

En cas de libération des locaux objets du présent mandat et de non relocation par le mandant, celui deviendra le gardien juridique du bien. Il lui appartiendra de prendre toute disposition pour assurer la conservation de son bien et souscrire toute assurance qu'il estimerait nécessaire.

Reddition des comptes Rémunération

Le mandataire effectuera des reversements mensuels des loyers par virement. Le mandataire rendra compte de sa gestion une fois par trimestre en un état détaillé de tout ce qu'il a reçu et dépensé. Le mandant s'obligeant à lui rembourser tous frais et avances pour l'exécution du présent mandat avec information préalable. Le mandant recevra un compte rendu de gestion trimestriel.

Le mandataire aura droit pour son administration à une rémunération fixée à % *H.T.* du montant des encaissements

Cette rémunération est à la charge entière du mandant et sera prélevée sur chaque relevé de compte.

Le mandataire percevra des commissions de location, des honoraires de rédaction de bail et d'état des lieux selon le barème en vigueur pour les relocations suivantes.

Les frais correspondants sont pour les commissions de location de 3% ht du loyer annuel et pour la rédaction de bail de 2,5% ht du loyer annuel à la charge du bailleur.

Les états de lieux pourront être soumis au barème d'un prestataire de services délégué extérieur

A titre commercial, la recherche et la mise en place du premier locataire seront gratuites.

Options

Les garanties optionnelles pour la résidence ont été spécifiquement établies pour Immosquare par la compagnie Serenis assurance, filiale du Crédit Mutuel.

Option Plus : garantie de loyers impayés de 36 mois sans franchise à concurrence de 46 000 euros, détériorations immobilières à concurrence de 7600 euros, pertes pécuniaires suite à détériorations immobilières à concurrence de 2 mois de loyers au maximum, de frais de procédure et défense recours sans limitation de montant, de protection juridique à concurrence d'un capital maximum de 2300 euros.
coût de 2% ttc des encaissements

Option Garantie totale : option plus + la vacance de locataire à concurrence de 100% du loyer hors charges pendant une durée de trois mois par lot et par an; une franchise d'un mois à compter de la fin du préavis légal de résiliation du bail ou de la récupération des locaux en cas de départ furtif du locataire
coût de 4% ttc des encaissements.

Durée

Le présent mandat est donné pour une durée de 3 années à compter de ce jour. Il se renouvellera ensuite par tacite reconduction pour une durée d'année identique, à défaut de résiliation par lettre recommandée avec demande d'avis

de réception trois mois avant la date anniversaire. En tout état de cause, le présent mandat prendra irrémédiablement fin à l'issue d'un délai de trente ans à compter de la signature des présentes. S'il accepte la résiliation du mandat en cours d'année, le mandataire aura droit à une indemnité fixée au montant des honoraires correspondant au terme du mandat.

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 2003 du code civil, le décès du mandant n'emportera pas la résiliation de plein droit du mandat qui se poursuivra avec les ayants droits du mandant fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Le mandant autorise expressément le mandataire ou ses ayants droits à se substituer, pour l'exécution du présent mandat, toute personne physique ou morale de son choix, en cas de décès ou incapacité du mandataire, ou pour le cas où son fonds de commerce serait confié à une société d'exploitation ou mis en gérance. Cette substitution est autorisée sous réserve que le substitué remplisse les conditions découlant de la loi du 2 janvier 1970 sous réserve de la faculté de résiliation des présentes par le mandant dans les conditions ci-dessus fixées.

Dans tous les cas de substitution, le mandataire sera tenu d'en aviser le mandant dans le délai maximum de six mois de la substitution. Le mandant aura la faculté de résilier le présent mandat dans les trente jours suivant l'envoi de cette information.

Toute décision et modification aux propos ci-dessus devront être préalablement soumis à l'accord d'un des mandants.

En cas de libération des locaux, objet du présent mandat et de non relocation par le mandant, comme par exemple en cas de reprise des locaux, celui-ci deviendra le gardien juridique du bien. Il lui appartiendra de prendre toute disposition pour assurer la conservation de ce bien et souscrire toute assurance qu'il estimerait nécessaire.

Conformément à la loi du 6 janvier 1978, le mandant autorise le mandataire à saisir sur fichier informatique les informations incluses dans le présent mandat.

Egalement, le mandant s'engage à transmettre toutes informations nécessaires au mandataire concernant des paramètres quelconques liées à une opération de défiscalisation.

En cas de contestation sur l'exécution du présent mandat, le tribunal du domicile du mandataire sera seul compétent.

Fait en deux originaux dont l'un a été remis au mandant qui le reconnaît et dont l'autre est conservé par le mandataire, par dérogation aux dispositions de l'article 2004 du code civil.

Fait à

Le

LE(S) PROPRIETAIRE(S)

L'AGENCE

ou son représentant

<i>Option Plus GARANTIE DES LOYERS IMPAYES</i>	<i>2 % TTC</i>		
<i>Option Garantie totale GARANTIE DES LOYERS ET VACANCE LOCATIVE</i>	<i>4 % TTC</i>		



GARANTIE LOYERS IMPAYES

DETERIORATIONS IMMOBILIERES

NOTE D'INFORMATION

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous proposer une Garantie supplémentaire pour la gestion de votre patrimoine, uniquement en ce qui concerne les logements à usage d'habitation.

LE CONTRAT ASSURANCES

La situation économique actuelle, la lenteur du système judiciaire face aux débiteurs font que l'encaissement de vos loyers est parfois délicat, malgré le soin que nous apportons à la sélection des locataires.

Il existe donc un risque et **SERENIS ASSURANCES** est parfaitement adapté à la couverture de celui-ci.

Garanties proposées

- Grâce à cette garantie, vous serez indemnisé DE LA PERTE PECUNIAIRE que vous pourriez subir à la suite de la défaillance de votre locataire en cas de NON PAIEMENT DES LOYERS CHARGES ET TAXES DUS, et ce, pendant 36 mois maximum.
- Vous serez indemnisé des REMBOURSEMENTS DES FRAIS DE CONTENTIEUX pour le recouvrement de votre créance (huissier, avocat), pendant la durée fixée ci-dessus.
- Vous serez indemnisé de TOUS LES FRAIS DE PROCEDURE D'EXPULSION (dommages matériels pour l'ouverture des locaux, frais pour utilisation de la force publique, frais de garde-meubles).
- Vous serez indemnisé dans le CADRE D'UNE PROTECTION JURIDIQUE pour les litiges entre le

propriétaire et le locataire, liés au bail mais non liés à l'impayé de loyer

- Le premier règlement interviendra après le 4^{ème} mois avec effet rétroactif au premier jour de l'impayé de votre locataire. Les indemnités seront ensuite versées trimestriellement.
- En plus, vous serez indemnisés DES DEGRADATIONS ET DESTRUCTIONS exclusivement des biens immobiliers (vétusté déduite) lorsqu'elles sont constatées au départ du locataire, et qu'il n'a pas remis les lieux en état à cette date.

Avantages de cette nouvelle garantie de gestion

1. PROTEGER contre la DEFAILLANCE DU LOCATAIRE.
2. BENEFICIER d'un CONTENTIEUX ET D'UN RECOURS GRATUITS pour ces garanties.
3. PERMETTRE d'honorer avec certitude des ENGAGEMENTS FINANCIERS en cas de remboursement de crédit.
4. OFFRIR la sécurité pour des PLACEMENTS dont les loyers sont des revenus complémentaires à une retraite.

Coût de cette garantie

2 % T.T.C du quittancement des loyers et charges

SERENIS ASSURANCES

Formalités

Si vous acceptez la GARANTIE, nous vous remercions de bien vouloir nous retourner, après signature, la notice d'information ci-jointe.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre sincère dévouement.

***30 rue Ampère – 38000 GRENOBLE
Tél : 04.56.40.61.20 – Fax : 04 76 96 32.18***

***Sarl au Capital de 35 000 Euros – RCS Grenoble B 390 366 490 – Garantie bancaire Monte Paschi Banque
Cartes professionnelles n°996 et 739 délivrées par la Préfecture de l'Isère***

Exemplaire à nous retourner

**GARANTIE LOYERS IMPAYES
DETERIORATIONS IMMOBILIERES
PERTES PECUNIAIRES SUITE A DETERIORATIONS
IMMOBILIERES
PROTECTION JURIDIQUE
VACANCE DE LOCATAIRE**

NOTICE D'INFORMATIONS : RISQUES GARANTIS

LOYERS IMPAYES :

Prise en charge des pertes pécuniaires du fait du non paiement des loyers sur une durée de **36 mois** à compter du 1^{er} terme impayé, à concurrence d'un capital maximum de **46 000 €** par sinistre avec un quittance mensuel maximum de **2 300 €**

Ex : Loyer mensuel : 500 €. Engagement de la compagnie : 18.000 €. Paiement des indemnités chaque trimestre.

DETERIORATIONS IMMOBILIERES :

Garantie du remboursement des dommages constatés au départ du locataire et résultant de son fait, à concurrence d'un capital maximum de **7 700 €** Une franchise de 2 mois de loyers est appliquée en cas d'absence de dépôt de garantie.

PERTES PECUNIAIRES SUITE A DETERIORATIONS IMMOBILIERES :

La garantie est étendue à la perte pécuniaire résultant des dommages ci-dessus en cas d'impossibilité de relouer avant travaux de remise en état, à concurrence de 2 mois de loyers au maximum.

PROTECTION JURIDIQUE :

Garantie de défense et de recours dans la procédure de recouvrement des impayés de loyers et d'expulsion du locataire.

Garantie étendue aux litiges survenant entre l'assuré et son locataire ayant pour origine l'exécution du bail à concurrence d'un montant de **2 300 €** Le seuil d'intervention de la garantie est fixé à **380 €**.

VACANCE DE LOCATAIRE :

A concurrence de **100 %** du loyer charges comprises, pendant une durée de **3 mois** franchise de **1 mois** à partir de la fin du préavis légal de résiliation du bail, porté à **2 mois** en cas de départ furtif du locataire ou de non respect du préavis de résiliation.

PRIME : 4 % TTC du quittance

AVANTAGE FISCAL : Déductibilité de la prime loyers impayés des revenus fonciers, soit 95 % du montant de la prime.

Compagnie d'assurance accordant la garantie : **SERENIS ASSURANCES**

NOM DU PROPRIETAIRE :

FAIT A **LE**

**JE DESIRE ADHERER
A CE CONTRAT**

signature

**JE NE DESIRE PAS
ADHERER
A CE CONTRAT**