

LE CONTRAT DES GARANTIES LOCATIVES OPIMMO

Après une étude de marché indépendante et rigoureuse, OPIMMO a négocié un contrat groupe très avantageux permettant d'assurer l'encaissement des loyers attendus quel que soit l'événement.

Le tarif est de **1,98% TTC** des loyers encaissés, et couvre :

- Les loyers impayés,
- Les frais de contentieux,
- Les détériorations immobilières,
- Les frais de déménagement des locataires,
- La protection juridique.

A - GARANTIES

I - Frais de contentieux L'assureur garantit l'ensemble des frais de contentieux liés à l'application des titres II, III, IV, V tels que frais d'huissier, frais d'avocat, frais de garde meubles ou de serrurier.

II - Garantie des loyers impayés L'assureur garantit le propriétaire-bailleur et son mandataire contre tous risques de loyers impayés. La garantie s'exerce, sans limitation de durée, à compter du premier mois ou il est constaté une défaillance totale ou partielle dans le paiement du terme échu

III - Garantie des indemnités d'occupation L'assureur garantit le propriétaire bailleur et son mandataire contre tous risques de non-paiement des indemnités d'occupation fixées par un jugement.

IV - Garantie des charges et taxes récupérables L'assureur garantit le propriétaire-bailleur et son mandataire contre tous risques de non-paiement des charges et taxes prévues au bail et à la charge du locataire.

V - Garantie des réparations locatives L'assureur garantit le propriétaire-bailleur et son mandataire contre tous risques de non-paiement des réparations locatives dont répond le locataire, dans la limite de 10 000 € par sinistre. L'assureur s'engage également à prendre en charge la perte pécuniaire subie par l'assuré-proprétaire résultant des dommages définis ci-dessus, lorsque l'état des locaux rend impossible la relocation avant l'exécution de travaux. Cette garantie est acquise pendant la durée nécessaire aux travaux pris en charge, sans pouvoir excéder deux fois le quittancement mensuel. Pour la bonne application de cette garantie, il est précisé que : - seuls les dommages imputables au locataire, de par les obligations découlant de la loi applicable au bail en vigueur au jour de la constatation, seront pris en charge, le mobilier et l'entretien étant toujours exclus de l'assurance ; - seuls les dommages ressortant de la comparaison entre l'état des lieux contradictoire de sortie d'un locataire et l'état des lieux établi lors de l'entrée de ce même locataire, pourront être pris en charge par l'assureur.

VI - Garantie des frais de déménagement Le locataire est tiers au contrat liant l'assureur au propriétaire. Sous réserve que la garantie soit acquise au propriétaire, et qu'il n'encoure pas de déchéance à l'occasion d'un sinistre, il est stipulé au profit du locataire qui se trouverait en état d'impayés de loyers, la prise en charge de ses frais de déménagement dans la limite de 2 mois de loyers (article 1121 du Code Civil et L112.1 du Code des Assurances). Cette garantie s'applique sans recours contre le locataire et si le déménagement est effectif dans les 4 mois qui suivent le premier terme impayé.

VII - Protection juridique La garantie est étendue dans la limite de 6 000 € par sinistre à la prise en charge des frais de contentieux engagés pour tout litige né de l'application du bail hors frais de recouvrement de loyers, charges, taxes et indemnités d'occupation.

VIII - Engagement maximum de l'assureur L'engagement maximum de l'assureur pour l'ensemble des garanties I, II, III, IV, VI s'élève à 90 000 € par sinistre. Les garanties prévues aux paragraphes I, II, III, IV s'exercent sans limitation de durée.

B – EXCLUSIONS

SONT SEULS EXCLUS:

- les quittancements d'un montant mensuel supérieur à 3 100 € TTC hors augmentation indicielle ;
- les locataires en impayés à la date d'effet de l'adhésion du propriétaire-bailleur ;
- les lots non déclarés à l'assurance ;
- les événements connus avant la prise d'effet de l'adhésion ;
- le fait intentionnel du propriétaire-bailleur ou de son mandataire;
- la suspension collective du paiement de loyers prononcée par une autorité légale ou administrative ;
- la grève orchestrée par une organisation reconnue de locataires ou par un service public ou privé ;
- l'obstruction du propriétaire-bailleur ou de son mandataire au recours de l'assureur ou à l'application de la clause résolutoire prévue au bail ;
- les dommages garantis par le contrat d'assurance habitation du locataire, du propriétaire-bailleur ou du syndicat de copropriété dont dépend le lot assuré ;
- les réparations locatives résultant de vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure ;
- la garantie des réparations locatives en l'absence d'état des lieux à la sortie des locataires;
- les biens meubles fixés, scellés ou non, au titre de la garantie réparation locative ;
- les immeubles insalubres ou en état de péril ;
- les immeubles réquisitionnés ou occupés par des occupants sans droit ni titre;
- les locations saisonnières ;
- le non-versement ou la non restitution des fonds reçus par le mandataire ou ses préposés;
- le non-respect des obligations visées au chapitre C - Fonctionnement ;
- la guerre civile ou étrangère, les catastrophes naturelles, les explosions nucléaires.

La notice d'information n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur.