

GUIDE DE L'ASSURE



Tranquillité Bailleur

Pour développer une relation sereine
avec vos locataires

**Avec Tranquillité Bailleur,
assurez la pérennité
de vos loyers.**



Vous avez choisi l'assurance Tranquillité Bailleur :



nous vous en félicitons et vous remercions de votre confiance.

La formule ESSENTIELLE ou INTEGRALE que vous avez souscrite va vous accompagner en permanence et vous aider à développer une relation sereine avec vos locataires.

Ce guide pratique a été spécialement conçu pour vous. Il regroupe les informations indispensables pour bien utiliser vos garanties : les prestations contenues dans votre contrat, les domaines couverts, la démarche à suivre pour nous contacter, déclarer un litige, rédiger certains courriers, etc.

En un mot, nous avons voulu que ce guide pratique vous soit utile à chaque instant.

Bonne lecture !

EN PLUS DE CE GUIDE PRATIQUE, VOUS ONT ÉTÉ REMIS :

- vos conditions particulières,
- vos conditions générales,
ces deux documents régissent l'ensemble de nos relations contractuelles,
- une fiche de déclaration de litige ou de sinistre,
- un dossier locataire.

Si vous avez souscrit **“Tranquillité Bailleur Intégrale”**, vous devez remplir un dossier locataire et le conserver avec vous. Il vous sera demandé lors de la déclaration d'un litige loyers impayés. Vous devez également évaluer, à l'aide de ce dossier, la solvabilité de votre locataire.



Conformément aux dispositions contractuelles, lors de la déclaration du litige ou du sinistre à votre assureur-conseil, vous devez justifier :

- de la solvabilité de votre locataire lors de la signature du bail,
- de la constitution du dossier locataire.

NOTEZ ICI LES NUMÉROS UTILES






















N° de contrat : _____

N° de tél de l'assistance juridique : **02 43 39 16 17**

N° de tél de votre assureur-conseil : _____

Les 2 formules

Tranquillité Bailleur en un coup d'œil

GARANTIES	Tranquillité Bailleur ESSENTIELLE	Tranquillité Bailleur INTÉGRALE	Page
Locaux garantis	<ul style="list-style-type: none"> ■ Local d'habitation ■ Local commercial ■ Local professionnel ■ Local mixte ■ Garage ■ Propriété agricole 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Local d'habitation ■ Local professionnel où s'exerce une profession libérale non commerciale ■ Local mixte (habitation/professionnel) 	
Protection Juridique des immeubles de rapport <ul style="list-style-type: none"> > Prestations fournies <ul style="list-style-type: none"> - Assistance téléphonique - Défense amiable et judiciaire > Domaines d'intervention <ul style="list-style-type: none"> - Litiges avec les locataires - Litiges avec la caution - Litiges avec les tiers (administration, banques, co-propriété...) > Montants des garanties <ul style="list-style-type: none"> - Seuil d'intervention (hors recouvrement) - Plafond par sinistre - Plafond de remboursements des honoraires du mandataire 	<div style="text-align: center;">      200 € 20 000 € Annexe aux CG </div>	<div style="text-align: center;">      200 € 20 000 € Annexe aux CG </div>	3
Aide à la déclaration fiscale			3
Remboursement des honoraires d'expert d'assuré			4
Garantie Recouvrement des loyers et charges		Inclus dans votre garantie Loyers Impayés	4
Garantie Loyers Impayés <ul style="list-style-type: none"> > Prise en charge des loyers et charges impayés > Durée maxi d'indemnisation > Plafond mensuel d'indemnisation 		 24 mois 2 000 €	5
Garantie Détériorations Immobilières <ul style="list-style-type: none"> > Détériorations immobilières > Dommages suite à expulsion > Pertes pécuniaires suite à la remise en état 		  	7
Garantie Départ Présumé <ul style="list-style-type: none"> > Prise en charge des loyers suite à un départ imprévu > Prise en charge du passage d'une petite annonce 		 	8

Comment mettre en jeu vos garanties **Tranquillité Bailleur** ?

PROTECTION JURIDIQUE DES IMMEUBLES DE RAPPORT

Tranquillité Bailleur ESSENTIELLE et **Tranquillité Bailleur** INTÉGRALE

Une question, un doute, un besoin d'information sur vos droits et obligations ?

La prévention et l'information juridiques par téléphone

- **Le bon réflexe** : l'assistance juridique par téléphone
N° d'appel : **02 43 39 16 17**
du lundi au samedi – de 8 heures à 20 heures

Nous vous aidons aussi pour votre déclaration fiscale

Votre situation se complique ?
Contactez sans tarder votre assureur-conseil.

- Il remplit avec vous une déclaration de litige, vous aide à constituer un dossier complet. DAS accuse réception de votre dossier, vous informe de la mise en jeu de votre garantie ainsi que des démarches amiables ou judiciaires à engager.

ATTENTION

Date limite de déclaration de litige ou de l'impayé :
50 jours après en avoir eu connaissance



REMBOURSEMENT DES HONORAIRES D'EXPERT D'ASSURÉ

Tranquillité Bailleur **ESSENTIELLE** et **Tranquillité Bailleur** **INTÉGRALE**

Vous avez déclaré un sinistre pris en charge par votre assureur multirisque habitation couvrant votre bien. Vous souhaitez avoir recours à un expert d'assuré :

- Vous le choisissez pour vous assister dans l'évaluation des dommages.
- Pour être remboursé de ses honoraires, il vous suffit de remplir une déclaration auprès de votre assureur-conseil et de joindre les pièces suivantes :
 - justificatif de prise en charge du sinistre par la Multirisque Bailleur,
 - facture des honoraires de l'expert,
 - justificatif du montant de l'indemnité versée par l'assurance Multirisque Bailleur.
- DAS ouvre un dossier et vous rembourse selon les dispositions contractuelles.

RECOUVREMENT DES LOYERS ET CHARGES

Tranquillité Bailleur **ESSENTIELLE**

Inclus dans "Tranquillité Bailleur Intégrale"

Votre client ne vous paie plus ?

- Plus de 6 mois se sont écoulés depuis la souscription de votre contrat Tranquillité Bailleur Essentielle lorsque vous constatez le 1^{er} incident de paiement.
- Votre locataire ne vous a pas payé depuis au moins 3 mois.

Contactez sans tarder votre assureur-conseil.

- Il remplit avec vous une déclaration de litige ou de sinistre, vous aide à constituer votre dossier, incluant les pièces suivantes :
 - copie du bail,
 - mise en demeure et courriers envoyés au débiteur,
 - adresse actuelle du débiteur s'il a quitté les lieux loués,
 - pouvoirs signés,
 - acte d'engagement de la caution éventuelle (voir modèle joint).
- DAS accuse réception de votre dossier, vous informe de la mise en jeu de la garantie et des démarches amiables ou judiciaires à engager.

GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

Tranquillité **Bailleur** INTÉGRALE



Pour bien utiliser votre garantie Loyers Impayés.

Votre locataire ne vous paie plus ?

- **Respectez la procédure décrite page 6 et faites une déclaration de litige ou de sinistre auprès de votre assureur-conseil.**

DAS commence à vous indemniser à l'expiration du 3^e mois qui suit la date de 1^{er} incident de paiement, avec effet rétroactif au 1^{er} terme de loyers impayés.

Les règlements suivants s'effectuent eux aussi tous les 3 mois.

- **Pièces à joindre à votre déclaration de litige ou de sinistre :**

- copie du contrat de bail,
- dossier locataire,
- acte d'engagement de la caution éventuelle (voir modèle joint),
- décompte des sommes dues par votre locataire,
- copie de la lettre de sommation de régler les loyers, adressée au locataire et à la caution éventuelle (voir modèle joint),
- mandat d'action en justice,
- autres pièces utiles à la conduite du dossier.

ATTENTION

N'oubliez pas de nous informer des éventuels acomptes qui vous seraient directement versés entre temps

BON À SAVOIR

Quand la garantie prend-elle effet ?

- Pour un nouveau locataire, votre garantie prend effet à la date indiquée aux **Conditions Particulières**.
- Pour un locataire déjà en place, la garantie prend effet à l'**expiration d'un délai de carence de 3 mois entiers**. Tout sinistre prenant naissance durant ce délai ne sera pas pris en charge même si les impayés se poursuivent au-delà de cette période.

Le fonctionnement de la garantie Loyers Impayés

TERME DE LOYERS IMPAYES

35 jours maximum après l'impayé
(date d'exigibilité du loyer)

Vous adressez une lettre recommandée avec avis de réception à votre locataire le mettant en demeure de vous régler sous 10 jours.

Le locataire ne règle pas sa dette :

- Vous devez nous adresser une déclaration de litige ou de sinistre

50 jours maximum après l'impayé

- A réception d'un dossier complet, nous effectuons des démarches amiables auprès du locataire afin qu'il régularise sa situation.

Le locataire ne règle pas sa dette :

- **A compter du quatrième mois** suivant le terme impayé, puis tous les 3 mois, nous réglons les mensualités qui vous sont dues par le locataire (pendant 24 mois au maximum).

- A défaut de règlement amiable, nous lançons la procédure judiciaire visant à :
 - la résiliation du contrat de bail,
 - l'expulsion du locataire.

Le locataire règle sa dette :

- Vous n'avez pas de déclaration à nous faire.

Le locataire règle sa dette :

- Nous vous reversons les sommes qui vous reviennent et le dossier est terminé.



GARANTIE DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

Tranquillité **Bailleur** INTÉGRALE

Au départ de votre locataire, vous constatez que le bien loué a subi des détériorations immobilières qui lui sont imputables ?

Respectez la procédure suivante :

- **dans les 10 jours suivant l'état des lieux de sortie**, adressez à votre locataire (et à sa caution éventuelle) une sommation de régler le montant des réparations, par lettre recommandée avec avis de réception (voir modèle joint).
- **à défaut de règlement, 50 jours au plus tard après l'état des lieux de sortie**, déclarez le sinistre auprès de votre assureur-conseil ; il vous aidera à constituer un dossier complet dans lequel figureront les éléments suivants :
 - copie du contrat de bail,
 - acte d'engagement de la caution éventuelle (voir modèle joint),
 - copies des états des lieux d'entrée et sortie (ou du procès verbal d'huissier),
 - devis de réparation des détériorations,
 - copie de la lettre de sommation de régler le montant des réparations (voir modèle joint),
 - mandat d'action en justice signé.
- DAS accuse réception de votre dossier, missionne si besoin un expert pour évaluer plus précisément votre préjudice, et vous indemnise selon les dispositions contractuelles.

ATTENTION

En l'absence d'un état des lieux de sortie contradictoire, faites établir un constat d'huissier ; celui-ci restera à votre charge

BON À SAVOIR

Sont également pris en compte les dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion ainsi que la perte des loyers suite à la remise en état des locaux



GARANTIE DÉPART PRÉMATURÉ

Tranquillité **Bailleur**
INTÉGRALE

□ Votre locataire décède ou quitte les lieux précipitamment sans respecter les délais de préavis légaux ?

■ **Contactez sans tarder votre assureur-conseil.**

Il remplit avec vous une déclaration de litige ou de sinistre, vous aide à constituer votre dossier, incluant les pièces suivantes :

- copie du contrat de bail,
 - acte d'engagement de la caution éventuelle (voir modèle joint),
 - décompte détaillé des sommes dues par le locataire,
 - copie de la facture et du texte de l'annonce à paraître pour retrouver au plus vite un locataire.
- A réception de votre dossier, DAS vous indemnise selon les dispositions contractuelles.



MODÈLES DE LETTRES À GLISSER CI-CONTRE :

- acte de caution solidaire,
- lettre de sommation de régler les loyers,
- lettre de sommation de régler le montant des réparations.

34, place de la République • 72045 Le Mans cedex 2
Tél. : 02 43 47 54 00 • Fax : 02 43 47 54 99
Société d'assurance mutuelle à cotisations fixes
Entreprise privée régie par le code des assurances
RCS Le Mans 775 652 142 • Certifiée ISO 9001 n°159 357

