

---

## **LA GARANTIE DES LOYERS, CHARGES ET TAXES IMPAYES**

---

### **LA PRESENTATION DE LA GARANTIE**

#### **LA NATURE DE LA GARANTIE**

**Nous vous garantissons le remboursement :**

- des loyers, charges, taxes et indemnités d'occupation dus par le Locataire et ayant servi de base à l'émission de la cotisation,
- des indemnités d'occupation des lieux,
- des honoraires d'avocats et d'huissiers et des frais de procédure d'expulsion (dommages matériels pour ouverture des locaux, frais pour l'utilisation de la Force Publique etc.),
- des frais de recouvrement,
- des frais consécutifs à l'expulsion (frais de déménagement, de garde meubles etc.),
- du préavis non effectué et non payé (sauf compensation avec le dépôt de garantie).

Dans tous les cas, la base de l'indemnité sera le dernier montant du loyer, charges et taxes ayant servi de base au calcul de la cotisation.

#### **L'OBJET DE LA GARANTIE**

**La garantie s'applique aux locaux loués :**

- à usage d'habitation principale ou secondaire,
- à usage professionnel (locaux loués exclusivement à des fins professionnelles, à l'exclusion des baux commerciaux),
- à usage mixte (professionnel et d'habitation principale),
- en annexe à l'habitation principale ou secondaire (garage, place de stationnement et locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur au même Locataire),
- en meublé,

que vous gérez et qui figurent sur les bordereaux mensuels des lots garantis.

#### **LA DUREE ET LE PLAFOND DE LA GARANTIE**

La garantie s'applique à compter du premier terme impayé. Elle est illimitée dans le temps et limitée dans son montant à la somme de **80 000 €** par sinistre et par Locataire.

#### **LA FIN DE LA GARANTIE**

**La garantie cesse :**

- au terme du préavis, respecté ou non, du Locataire sortant,
- à la date du procès-verbal de constat de reprise des lieux établi par huissier de justice, quand les lieux sont rendus vacants par le départ furtif du Locataire ou par son expulsion,
- à la relocation du lot si celle-ci intervient avant le terme du préavis du Locataire sortant,
- en cas de résiliation du mandat de gérance et / ou de ses annexes par le Mandant,
- en cas de non-paiement des cotisations,
- lorsque le plafond de **80 000 €** a été atteint,
- en cas de résiliation du bail.

#### **LA FRANCHISE**

Cette garantie est sans franchise en loyers, charges et taxes impayés.

---

---

## **LA GARANTIE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES**

---

### **LA PRESENTATION DE LA GARANTIE**

#### **LA NATURE DE LA GARANTIE**

**Nous nous engageons à vous indemniser :**

- 1) des dégradations et destructions causées exclusivement aux biens immobiliers<sup>1</sup> objet du bail :
  - en cours de bail,
  - imputables au Locataire et constatées à son départ,
- 2) des frais d'état des lieux de sortie établi par huissier, à concurrence de la somme due par le Locataire (à hauteur de 50 %),
- 3) de la perte pécuniaire consécutive au temps nécessaire, à dire d'expert, à la remise en état des locaux, à concurrence d'une somme maximale égale à deux mois de loyers, charges et taxes,
- 4) des détériorations immobilières consécutives à une tentative de vol ou à un vol lorsque les dommages ne sont pas garantis par le contrat multirisque du Locataire ou du Propriétaire.

Lorsque le Locataire était dans les lieux lors de la première inscription sur le bordereau mensuel, que le bail n'a pas été conclu par vous, et qu'il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée, nous ferons application de l'article 1731 du Code Civil<sup>2</sup>,

**Lorsque le bail a été conclu par vous, s'il n'a pas été établi d'état des lieux d'entrée, la garantie ne pourra pas être mise en œuvre.**

#### **L'OBJET DE LA GARANTIE**

**La garantie s'applique aux détériorations immobilières consécutives aux locaux loués :**

- à usage d'habitation principale ou secondaire,
  - à usage professionnel (locaux loués exclusivement à des fins professionnelles, à l'exclusion des baux commerciaux),
  - à usage mixte (professionnel et d'habitation principale),
  - en annexe à l'habitation principale ou secondaire (garage, place de stationnement et locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur au même Locataire),
  - en meublé,
- que vous gérez et qui figurent sur les bordereaux mensuels des lots garantis.

#### **LA DUREE ET LE PLAFOND DE LA GARANTIE**

La garantie est limitée dans son montant à la somme de **8 000 € HT** par sinistre et par bien loué.

La fin de la garantie est effective :

- lorsque le plafond de **8 000 € HT** a été atteint,
- en cas de résiliation du mandat de gérance et / ou de ses annexes par le Mandant,
- en cas de non-paiement des cotisations.

#### **LA COMPENSATION AVEC LE DEPOT DE GARANTIE**

A l'occasion de chaque sinistre et quel qu'en soit le montant, vous serez indemnisé déduction faite du dépôt de garantie prévu dans le bail après imputation des sommes dues par le Locataire et mises à la charge du bailleur.

A défaut total ou partiel de dépôt de garantie constitué, une franchise sera retenue à concurrence de deux mois de loyer. Lorsque l'absence de dépôt de garantie résulte des dispositions de l'article 22 de la Loi du 6 juillet 1989, la franchise ne sera pas appliquée.

---

<sup>1</sup> Il s'agit des immeubles par nature et par destination tels que définis aux articles 516 et suivants du Code Civil.

<sup>2</sup> Article 1731 du Code Civil : "S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf à preuve du contraire".

---