

## Notice d'information valant Conditions Générales d'assurance

### Loyers Impayés et risques annexes

Cette notice d'information est établie conformément à l'article L112-2 du code des assurances. Elle décrit les garanties, les exclusions et les obligations de l'assuré au titre du **Contrat d'assurance collective de dommage n°13588000898** établi conformément à l'article L.129-1 du code des assurances et souscrit par **OMMI** inscrit au registre du commerce et des sociétés sous le numéro **7951956010021** pour le compte des Assurés désignés ci-dessous auprès de **AXA France IARD**, société anonyme, au capital de 214.799.030 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 722 057 460 - **AXA Assurances IARD Mutuelle**, société d'assurance mutuelle à cotisations fixes contre l'Incendie, les Accidents et les Risques Divers, Siren n° 302 983 572, Entreprises régies par le code des assurances dont les sièges sociaux sont situés 313, Terrasses de l'Arche – 92727 NANTERRE CEDEX - **JURIDICA**, Société Anonyme, au capital de 14 627 854,68 €, immatriculée au RCS Versailles sous le n° 572 079 150, pour la garantie protection juridique, dont le siège social est situé 1 Place Victorien Sardou 78160 Marly le Roi. Il est régi par le droit français et notamment le code des assurances.

En cas d'adhésion par l'Assuré au Contrat d'assurance collective de dommage ci-dessus référencé cette notice vaudra Conditions Générales lesquelles fixeront avec les Conditions Particulières\* l'étendue des garanties ainsi que les droits et les obligations de l'Assuré et de l'Assureur.

Le courtier intermédiaire à la souscription et à la gestion du Contrat d'assurance ci-dessus référencé est le **cabinet SATEC Rhône-Alpes**, société de courtage d'assurances immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro "784 395 725" et auprès de l'ORIAS sous le N° 07000665 en qualité de courtier d'assurance. SATEC Rhône-Alpes– Immeuble Le Président - 42 Avenue Georges-Pompidou – CS 33533 - 69442 LYON Cedex 03 – Tél : 04 72 84 73 00 – Fax : 04 78 62 21 40 - RCS Lyon 784 395 725 00178 - SATEC Rhône-Alpes une marque du Groupe SATEC – Siège social : 24, rue Cambacérès - 75413 PARIS CEDEX 08 - SAS de Courtage d'Assurances au capital de 36 344 931,66 € indirectement détenu à plus de 10% par AXA France Assurance - RCS Paris 784 395 725 - Registre des Intermédiaires d'Assurance n° 07000665 - Site Orias : <https://www.orias.fr/> - Sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, ACPR, 61, rue Taitbout, 75436 Paris Cedex 09. En cas de réclamation, vous pouvez contacter votre interlocuteur habituel chez SATEC Rhône-Alpes ou adresser un mail à : [reclamations@groupe-satec.com](mailto:reclamations@groupe-satec.com) - TVA Intracommunautaire : SATEC FR 70784395725

\* Les Conditions Particulières d'assurance mentionnées ci-dessus sont constituées par le bulletin de Souscription/Adhésion au Contrat d'assurance collective de dommage ci-dessus référencé.

### Définitions

Dans l'ensemble de la présente notice, il faudra entendre par :

#### Année d'assurance

La période comprise entre :

- deux échéances annuelles de cotisation ;
- la date d'effet du contrat et la première échéance annuelle de cotisation ;

- la dernière échéance annuelle de cotisation et la date d'expiration ou de résiliation du contrat.

#### Assuré

Le propriétaire du bien immobilier assuré, ayant souscrit un pack abonnement sur la plateforme dématérialisée d'organisation des locations exploitée par le souscripteur.

#### Assureur

AXA France IARD. S.A. au capital de 214 799 030 € - 722 057 460 R.C.S. Nanterre. TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460.

AXA Assurances IARD Mutuelle. Société d'Assurance Mutuelle à cotisations fixes contre l'incendie, les accidents et risques divers - Siren 775 699 309 - TVA intracommunautaire n° FR 39 775 699 309.

Sièges sociaux : 313, Terrasses de l'Arche 92727 Nanterre Cedex.

Juridica. S.A. au capital de 14 627 854,68 € - 572 079 150 R.C.S. Versailles. Siège social : 1, place Victorien Sardou, 78160 Marly-le-Roi.

Entreprises régies par le code des assurances.

#### Bail

Contrat de location (contrat de louage) entre un bailleur et un preneur. Le bailleur s'engage moyennant un prix (le loyer) que le preneur s'oblige à payer, à lui procurer, pendant un certain temps, la jouissance d'une chose mobilière ou immobilière.

#### Biens immobiliers

Locaux à usage d'habitation, y compris les garages privés, places de stationnement et locaux accessoires.

#### Bulletin d'adhésion

Document contractuel valant Conditions Particulières matérialisant l'acceptation de l'adhésion de l'Assuré et reprenant les conditions de garanties, le taux de cotisation et la date d'effet des garanties

#### Caution

Une personne nommée "la caution" s'engage à l'égard d'une troisième dite "le bénéficiaire du cautionnement" à payer la dette du débiteur principal dite "la personne cautionnée", pour le cas où cette dernière faillirait à ses engagements.

#### Clause résolutoire

Clause qui prévoit que le contrat sera anéanti rétroactivement de plein droit en cas d'inexécution totale ou partielle

#### Courtier Intermédiaire

SATEC Rhône-Alpes, société de courtage d'assurances immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro "784 395 725" et auprès de l'ORIAS sous le N° 07000665 en qualité de courtier d'assurance. SATEC Rhône-Alpes– Immeuble Le Président - 42 Avenue Georges-Pompidou – CS 33533 - 69442 LYON Cedex 03 – Tél : 04 72 84 73 00 – Fax : 04 78 62 21 40 - RCS Lyon 784 395 725 00178 - SATEC Rhône-Alpes une marque du Groupe SATEC – Siège social : 24, rue Cambacérès - 75413 PARIS CEDEX 08 - SAS de Courtage d'Assurances au capital de 36 344 931,66 € indirectement détenu à plus de 10% par AXA France Assurance - RCS Paris 784 395 725.

#### Date d'exigibilité du loyer

Date de paiement du loyer prévue au contrat de location

#### Déchéance

Le fait pour un assuré de perdre, partiellement ou totalement, les garanties prévues dans son contrat en cas d'inexécution de ses obligations.

**Départ prématuré**

Départ du Locataire en dehors du respect du délai de préavis initial prévu au bail, pour quelque cause que ce soit (expulsion, réduction légale du délai de préavis, départ furtif du Locataire, décès...)

**Dépôt de garantie**

Somme remise au propriétaire prévue par le bail afin de garantir l'exécution des obligations du Locataire selon les dispositions prévues par la Loi. Il doit être au moins égal à 1 mois de loyer hors charges.

**Détérioration immobilière**

Dégradations, destructions volontaires de la part du locataire sur les biens faisant l'objet de l'engagement de location à l'exclusion de la simple vétusté.

**Etat des lieux d'entrée et de sortie**

Constats réalisés par le Propriétaire/Bailleur (ou son représentant) et le Locataire ou par un Huissier permettant de comparer le bien immobilier lors de l'entrée dans les lieux et lors de la sortie. (Articles 1730 et 1731 du Code Civil).

**Franchise**

Part de l'indemnité restant à la charge de l'Assuré en cas de Sinistre.

**Incident de paiement**

Tout retard de paiement d'un terme de loyer supérieur à 30 jours suivant son échéance.

**Indemnités d'occupation**

Indemnités fixées par décision judiciaire, en compensation des loyers, après acquisition de la clause résolutoire.

**Locataires**

Personnes physiques ou morales signataires du bail conforme à la législation en vigueur.

**Locataire défaillant**

Le Locataire qui n'a pas payé, les sommes dues par lui au Bailleur au plus tard le quinze du mois qui suivent leur échéance.

**Lot assuré**

Lot répondant à la définition du bien immobilier et qui figure au Bulletin d'adhésion.

**Loyer**

Prix mensuel de location des Biens immobiliers comprenant, outre le Loyer principal, les charges et taxes récupérables sur le Locataire. Il peut également s'agir des indemnités d'occupation en cas de résiliation du contrat de bail.

**Période d'indemnisation**

Période commençant à la date d'exigibilité du Premier Terme Impayé et se terminant lorsque le Propriétaire est en mesure de reprendre possession des lieux après l'expulsion du Locataire ou lorsque la dette a été remboursée.

Cette période n'est pas modifiée par l'expiration, la résiliation ou la suspension du contrat survenant postérieurement au Sinistre.

**Plafond global de garantie**

Cumul des indemnités réglées au titre d'un seul et même sinistre dont le montant par sinistre et par lot est fixé dans le bulletin d'adhésion.

**Premier terme impayé**

Le premier terme impayé est le premier mois de loyer quittancé, y compris charges et taxes, qui n'est pas intégralement payé par le locataire après la Date d'exigibilité des Loyers prévue par le bail.

**Propriétaire/ Bailleur**

Personne physique ou morale titulaire d'un droit de propriété, d'un usufruit ou qui représente des personnes titulaires d'un de ces deux droits sur le bien immobilier objet de la garantie.

**Quittance subrogative**

Document par lequel l'Assuré reconnaît que l'Assureur lui a réglé la dette de son Locataire et lui transfère ses droits et actions à l'encontre de ce dernier.

**Quittancement**

Montant des sommes appelées auprès du Locataire au titre du Loyer principal, des charges et des taxes récupérables sur le Locataire. Sont également comprises les Indemnités d'occupation en cas de résiliation du bail.

**Revenus nets imposables**

Ensemble des revenus catégoriels nets de frais après déduction des charges déductibles du revenu global (Revenu net global) et des abattements pour personnes à charges ou pour personnes âgées ou invalides.

**Revenu réguliers**

Revenus permanents à l'exclusion des primes exceptionnelles et des parts variables de revenus.

**Retard de paiement**

Règlement d'un loyer qui est effectué après la date d'exigibilité prévu au bail.

**Sinistre**

Tout évènement susceptible de mettre en jeu la garantie du contrat qui survient après la prise d'effet de l'adhésion et/ou du contrat et avant la date de résiliation de l'adhésion et/ou du contrat.

**Sinistre Loyers Impayés**

Non-paiement d'un terme de loyer à son échéance.

**Souscripteur**

L'exploitant de la plateforme dématérialisée d'organisation des locations qui a souscrit le contrat pour le compte des propriétaires bailleurs inscrit sur la plateforme par la souscription d'un abonnement à un pack de services.

**Tiers**

Toute autre personne que l'Assuré tel que défini au présent contrat.

**Vétusté**

Dépréciation subie par un bien du fait de son usure, de son ancienneté ou de son mauvais entretien. Elle est exprimée en pourcentage et est déduite de l'indemnité due par l'assureur en cas de sinistre.

La vétusté est appréciée par un expert. L'indemnité est alors réduite en fonction du taux de vétusté déterminé par cet expert.

**Article 1 - Garantie des Loyers Impayés****1.1. Objet de la garantie**

- **Loyers charges et Taxes**

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait du non-paiement par le locataire :

- - Des loyers, charges et taxes prévus au bail dus par le locataire,
- - Des indemnités d'occupation dues par le locataire dans la limite du Loyer fixé au bail.

- **Extension de garantie : Départ prématuré**

1. expulsion, départ furtif, décès du Locataire

Dans les cas d'expulsion, de départ furtif ou de décès du Locataire, l'Assureur garantit le remboursement des Loyers.

La garantie cesse à la date de signature d'un nouveau bail et, en tout état de cause, dans un délai maximum de 1 (un) mois suivant la reprise du Logement garanti.

2. Inoccupation d'un Logement garanti suite à Départ prématuré

En cas de réduction du préavis dans le cadre de l'article 15 de la loi de 1989, l'Assureur garantit le remboursement de la part de préavis non effectuée et non réglée des Loyers.

**L'Assuré est déchu de la garantie "départ prématuré" lorsqu'il a autorisé le Locataire à ne pas respecter le délai de préavis sans accord préalable de l'Assureur.**

La garantie est limitée à 1 (un) mois de Loyers et cesse à la date de signature d'un nouveau bail.

L'indemnisation due au titre des garanties s'effectuera sur la base du quittancement ayant servi de base au calcul de la prime.

## 1.2. Mise en œuvre de la garantie

La garantie est acquise au plus tôt à la date de prise d'effet de l'Adhésion, ou de mise en place du Locataire si elle intervient postérieurement à l'Adhésion, et pour les Sinistres dont l'origine est postérieure à la date de prise d'effet de l'adhésion.

## 1.3. Plafond de garantie

Pour l'ensemble des garanties, l'indemnité due par l'assureur, par sinistre et par locataire, est limitée à 80 000 €, avec une limitation de 30 mois concernant la garantie Loyers Impayés.

## 1.4. Etendue de la garantie

Le sinistre devra intervenir pendant la période de validité de l'adhésion de l'assuré sous réserve de l'application de clauses plus restrictives édictées dans les présentes conditions générales.

Dès lors qu'un sinistre n'aura pas été intégralement remboursé par le Locataire, ce sinistre et tous les termes de loyers impayés postérieurement seront considérés comme un sinistre unique.

Tout règlement opéré par le Locataire sera imputé sur les loyers restés impayés.

### 1.4.1. Locataires déjà en place depuis plus de 6 mois à la date de l'Adhésion à l'assurance

- Lots non assurés précédemment :

La garantie ne prend effet qu'à l'expiration d'un délai de carence de 3 mois consécutifs.

Il faut que le Locataire soit à jour du paiement de ses Loyers et charges au moment de l'Adhésion et qu'il règle régulièrement ses Loyers pendant 6 mois consécutifs.

Lorsqu'un bail est déjà en cours au moment de l'adhésion et n'était pas précédemment assuré par un contrat d'assurance Loyers Impayés, la garantie sera accordée uniquement aux Locataires qui ont acquitté la totalité du Quittancement émis à la date d'effet des garanties (Dépôt de Garantie, Loyers, charges ou arriérés de charges) et qui n'ont fait l'objet d'aucun incident de paiement ou de litige de quelque nature que ce soit

avec le Propriétaire dans les 6 derniers mois précédant la date de l'Adhésion.

Si le bail a été conclu depuis moins de 6 mois, l'Assuré devra vérifier que le Locataire répondait lors de la signature du bail aux critères de solvabilité énumérés dans les Conditions Générales de Vente.

- Lots assurés précédemment en Loyers Impayés :

Lorsque les lots d'un Propriétaire étaient déjà assurés pour les mêmes risques par un autre Assureur dans le cadre d'un contrat Loyers Impayés, la garantie ne pourra être accordée que pour les lots n'étant ni en incident de paiement ni en Sinistre au jour de l'adhésion au présent contrat. Les lots ne répondant pas à ces critères pourront faire l'objet d'une demande de garantie lorsque le passif du Locataire sera apuré par le locataire (apurement suivi de 3 mois réglés sans incident) ou lors d'un changement de Locataire.

### 1.4.2 - Nouveaux Locataires ou Locataires précédemment assurés dans le cadre du dispositif GRL (Garantie des Risques Locatifs)

La garantie prend effet à la date d'Adhésion, sans Période probatoire.

## 1.5. Franchise

Sauf mention aux conditions particulières, la garantie des loyers impayés est sans franchise, sous réserve de l'application des dispositions relatives à l'imputabilité du dépôt de garantie (cf. § 1.6 – 4°).

## 1.6. Durée de la garantie

L'Assureur garantit le remboursement des Loyers (ou des Indemnités d'occupation) depuis le début du Premier Terme Impayé jusqu'à :

- l'expiration de la Période d'indemnisation,
- lorsqu'une mesure légale ou réglementaire autorise le locataire à ne plus s'acquitter des loyers,
- lorsque le locataire quitte définitivement les lieux loués pour quelque cause que ce soit,
- lorsque le Propriétaire refusera de faire jouer la clause résolutoire du bail en cas de non-paiement des loyers par le Locataire,
- lorsque la dette en principal et frais aura été intégralement remboursée à l'assuré,
- lorsque le plafond de garantie mentionné aux conditions particulières est atteint.

## 1.7. Dispositions en cas de sinistre

L'assurance ne peut être une cause de bénéfice pour l'Assuré ; elle ne lui garantit que la réparation de ses pertes réelles.

### 1. Procédure à suivre par le Propriétaire en cas de non-paiement des loyers

A l'occasion de tout retard dans le paiement du loyer, OMMI s'engage dans les 25 jours suivant l'échéance prévue au bail, à adresser au moins un email de relance au Locataire.

Ensuite :

- dans les **40 jours** suivant l'échéance prévue au bail, si le courrier de relance est resté sans effet sur le règlement du loyer, le Courtier intermédiaire s'engage à adresser au Locataire ainsi qu'à ses éventuelles cautions, une lettre recommandée de mise en demeure avec accusé de réception le mettant en demeure de payer

sous huitaine. Cette lettre rappelle au locataire la clause résolutoire insérée au bail.

- dans les **65 jours** suivant l'échéance prévue au bail, le Courtier intermédiaire s'engage à saisir un Huissier de Justice afin qu'il délivre au Locataire et à ses éventuelles cautions un commandement de payer. Ce dernier devra expressément viser la clause résolutoire du bail.

Il devra signifier le commandement de payer à la Caution dans un délai de 15 jours à compter de la signification du commandement au Locataire. Les frais d'huissier sont pris en charge par l'assureur.

## **2. Procédure à suivre par l'Assuré en cas de départ prématuré du Locataire**

L'Assuré devra déclarer le sinistre dans les **cinq jours ouvrés** à compter de la date de fin de préavis qui aurait dû être appliqué au Locataire ou à compter de la signature d'un nouveau bail. Dans ce dernier cas, l'Assuré devra envoyer au courtier intermédiaire une copie du nouveau bail.

## **3. Obligation de l'Assuré / Constitution du dossier sinistre**

Si le locataire n'a pas complètement soldé sa dette dans les **75 jours** qui suivent l'échéance prévue au bail, l'Assuré devra envoyer au courtier intermédiaire un dossier sinistre complet composé des pièces suivantes:

- un courrier de déclaration de sinistre sur papier libre ou sur imprimé fourni par l'Assureur,
- la copie du dossier de location constitué lors du choix du Locataire (fiche individuelle, justificatifs de revenus, cf. article 7.1)
- la copie du contrat de bail comprenant la clause résolutoire,
- le justificatif d'abonnement à la plateforme
- la copie du bulletin d'adhésion, (excepté en cas de reprise de lots en portefeuille)
- les courriers de relance au locataire (y compris lettre de rappel, mise en demeure...)
- l'acte de caution,
- le commandement de payer ainsi que sa signification à la Caution,
- le décompte détaillé des sommes dues par le Locataire au jour de l'envoi du dossier de Sinistre,
- un mandat d'action en justice signé par le propriétaire,
- tous éléments nécessaires à l'instruction du dossier sinistre par le courtier intermédiaire (coordonnées bancaires,...)
- en cas de départ prématuré le nouveau bail dès sa conclusion,
- Et, éventuellement, tout accord amiable intervenu sous condition suspensive de l'Assureur, entre le Locataire défaillant et l'Assuré.

## **Conséquences du retard dans la déclaration du Sinistre à l'Assureur**

**Sauf cas fortuit ou de force majeure**, la déclaration tardive d'un Sinistre a pour effet de reporter d'autant la prise en charge de ce dernier.

En conséquence, si le dossier de Sinistre complet est envoyé après le délai de 75 jours, le début de la Période d'indemnisation sera reporté d'un nombre de jours équivalent à ce retard.

**En cas de déclaration de Sinistre au-delà de 180 jours suivant le Premier Terme Impayé, il sera appliqué une Déchéance des garanties à l'Assuré, sous réserve que l'Assureur apporte la preuve que ce retard lui a causé un préjudice.**

## **4. Modalités d'indemnisation**

Lorsque la garantie est acquise à l'Assuré, le courtier intermédiaire indemniserà selon le calendrier suivant :

- Premier règlement : à compter du 2ème mois suivant le premier terme impayé.
- Règlements suivants : les règlements suivants s'effectueront mensuellement à terme échu sur présentation du décompte détaillé du compte locataire.

L'assuré devra informer courtier intermédiaire de tout règlement effectué par le Locataire défaillant. Ces sommes viendront en déduction de celles qui devront être versées par l'Assureur au titre de l'indemnisation du sinistre.

Si le Locataire procède au règlement de l'intégralité de sa dette, les sommes versées par l'Assureur au titre des loyers impayés devront lui être intégralement remboursées en vertu du principe de la subrogation.

Le montant du dépôt de garantie, au moins égal à un mois de loyer hors charges, sera déduit du dernier règlement effectué par le courtier intermédiaire. Toutefois cette somme ne sera pas déduite si elle l'a déjà été au titre d'une indemnisation dans le cadre des autres garanties du présent contrat.

**Tout règlement opéré par le Locataire sera imputé sur les loyers restés impayés.**

## **1.8. Exclusions spécifiques Loyers impayés**

**Outre les exclusions générales, le contrat ne garantit pas :**

- le non-paiement des loyers, pendant la période de garantie du présent contrat, par un locataire qui aurait un incident de paiement ou un sinistre en cours lors de l'adhésion,
- le non-paiement des loyers dont le montant mensuel excède 3 200 euros, charges et taxes comprises,
- la conséquence d'une grève généralisée sur un département ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation syndicale représentative et reconnue de locataires,
- les baux conclus entre le Propriétaire et son conjoint, ses ascendants, descendants ou collatéraux,
- les conséquences de dommages résultant d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât des eaux, d'un vol, de catastrophes naturelles ou de tout dommage portant atteinte à la jouissance des locaux par le Locataire,
- les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non-versement ou de la non-restitution des fonds, espèces ou valeurs reçues par le Souscripteur.

La garantie n'est pas accordée :

- en cas de suspension du paiement des Loyers par le Locataire résultant de mesures légales ou réglementaires,
- en cas de suspension du paiement des Loyers consécutive à des dispositions d'ordre général prises par une assemblée ou un organisme représentant les Locataires,
- en cas de non-respect par le Propriétaire de ses obligations légales ou contractuelles,
- en cas de non-paiement des Loyers si le bien est impropre à sa destination,



- en cas de non-paiement des Loyers par un Locataire qui bénéficierait d'un dispositif de type LOCA-PASS ou CIL- PASS Assistance,
- pour l'indemnisation du quittance des ordures ménagères au-delà de 2 ans.

## Article 2 - Garantie des détériorations immobilières

Cette garantie n'est accordée que si mention en est faite dans les conditions particulières.

### 2.1. Objet de la garantie

L'Assureur garantit le remboursement des frais consécutifs à des dégradations ou destructions des biens immobiliers (à savoir immeubles par nature ou par destination tels que définis aux articles 516 et suivants du Code Civil), objets du bail, imputables au locataire et causés durant la période d'occupation, **à l'exclusion des dommages causés au mobilier.**

Les éléments imputables au Locataire tiennent compte d'une Vétusté basée sur la valeur des travaux de remise en état appliquée à partir de la date de construction ou de réfection du lot concerné

Ces dommages seront constatés par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement, ou à défaut par constat d'Huissier de Justice.

**A défaut de pouvoir présenter un état des lieux opposable au locataire, l'Assuré sera déchu de tout droit à indemnisation au titre de la garantie Détériorations Immobilières.**

### 2.2. Extension de garantie

L'Assuré sera indemnisé des pertes pécuniaires qu'il a subies consécutivement à une détérioration immobilière garantie au titre du présent contrat dans la limite du temps nécessaire à la remise en état du logement à dire d'expert.

L'indemnisation sera basée sur le montant du loyer du précédent Locataire hors charges et hors taxes et ne pourra dépasser deux mois de loyer hors charges et hors taxes.

L'Assuré s'oblige à faire preuve de diligence et à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires afin que les travaux soient effectués dans les plus brefs délais.

### 2.3. Plafond de garantie

L'indemnité par sinistre et par locataire versée par le Courtier intermédiaire ne pourra excéder la somme de **8 500 €**.

### 2.4. Franchise

Sauf disposition contraire figurant aux Conditions Particulières, pour chaque sinistre la garantie n'interviendra qu'après épuisement du montant du dépôt de garantie ou d'un montant équivalent à un mois de loyer. Toutefois ces sommes ne seront pas déduites si elles l'ont déjà été au titre de l'indemnisation des loyers impayés (Cf. article 1.6).

A défaut de Dépôt de garantie ou en cas d'un Dépôt de garantie inférieur à celui exigé par la Loi, il sera appliqué une Franchise absolue équivalente dans son montant au Dépôt de garantie qui aurait dû être demandé au Locataire.

### 2.5. Dispositions en cas de sinistre

**Procédure à suivre par l'Assuré en cas de détériorations immobilières**

Lorsque des dégradations ou destructions sont constatées lors de l'état des lieux de sortie du Locataire, l'Assuré s'engage à déclarer le sinistre auprès du Courtier intermédiaire dans un délai de 20 jours en l'accompagnant d'un devis établi par une entreprise choisie par l'Assuré détaillant les réparations à effectuer ainsi que leur coût.

En cas de départ prématuré du Locataire sans laisser d'adresse connue, l'Assuré adressera au le Courtier intermédiaire une déclaration de sinistre dans les **30 jours** qui suivent la date à laquelle il a pu constater les dommages.

### Obligations du Souscripteur/ constitution du dossier sinistre

Lors de la déclaration de sinistre, le Souscripteur devra envoyer au le Courtier intermédiaire :

- un courrier valant déclaration de sinistre,
- le justificatif de souscription du pack,
- le dossier qu'il a constitué lors du choix du Locataire (Cf. article 7.1),
- copie de la lettre recommandée adressée au locataire,
- une copie du contrat de bail,
- les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou dressés par huissiers,
- un devis détaillé et chiffré des réparations,
- l'acte de caution,
- la copie du solde de tout compte,
- justificatifs de la date de construction ou de la dernière réfection du lot sinistré, afin d'évaluer le taux de vétusté applicable
- tous éléments nécessaires à l'instruction du dossier sinistre par le Courtier intermédiaire (Coordonnées bancaires, ...)

**Lorsqu'un Locataire était déjà dans les lieux à la date de prise d'effet des garanties, celles-ci ne seront acquises que pour les dommages constatés postérieurement à sa date de prise d'effet. Par ailleurs, un Sinistre "Dégradation immobilière" constaté après la résiliation du contrat ne sera pas garanti, même si d'autres Sinistres sont en cours pour le même Locataire.**

### Modalités d'indemnisation du sinistre

A réception de la déclaration de sinistre, le Courtier intermédiaire informe dans les **30 jours** l'Assuré s'il entend missionner un expert à ses frais afin d'évaluer le montant des dommages garantis.

Tous travaux supplémentaires non prévus dans le devis détaillé ou non décelés par l'expert missionné par l'Assureur devront être acceptés par l'Assureur.

L'assureur s'engage à indemniser l'Assuré dans les conditions et limites du contrat vétusté déduite, à compter de la date de construction ou de réfection (sur présentation de factures) du lot garanti.

Le Courtier intermédiaire indemniser l'Assuré dans les **30 jours** suivant la réception des travaux déduction faite des acomptes versés par le Locataire, et de la franchise.

### 2.6. Exclusions spécifiques

**Ne sont pas garantis :**

- les frais ou les dommages subis par l'Assuré lorsque les conditions de la mise en jeu de la garantie ne sont pas réunies,
- les dommages résultant d'un défaut d'entretien, de l'usure normale ou de la vétusté,
- les frais de nettoyage et l'entretien,

- les dommages de nature purement esthétique,
- les dommages causés aux espaces verts, aménagements extérieurs, arbres, plantations, éléments de clôture et de fermeture de terrains privatifs ou des espaces verts, aux terrasses, piscines, saunas, jacuzzis,
- les dommages causés au mobilier, même mentionné au contrat de bail,
- les dommages causés aux équipements électroménagers,
- les dommages causés aux éléments intégrés des cuisines et salles de bain, aux chaudières,
- les dommages couverts par une police multirisque habitation selon les dispositions de l'article 7G de la loi n°89/462 du 6 juillet 1989,
- les frais de remplacement de serrure ainsi que ceux relatifs à l'utilisation des services d'un serrurier, à l'exception de ceux consécutifs à l'exécution d'une décision judiciaire, ou d'un commandement d'Huissier de Justice,
- les dommages causés par la transformation des lieux loués lorsque ces travaux ont été autorisés par l'Assuré ou le nu propriétaire en cas de division de la propriété,
- les dommages en l'absence d'état des lieux d'entrée et/ou de sortie, opposable au locataire (c'est à dire établi contradictoirement ou, en cas d'impossibilité, par huissier de justice) et établi dans les délais impartis au contrat,
- Les dommages occasionnés par un vice, un défaut ou une malfaçon relatifs au bâtiment Les dommages causés aux biens immobiliers classés,
- Les dommages causés aux biens mobiliers même fixés ou scellés, aux éléments de cuisine intégrée et, aux meubles non réputés immobilier par destination,
- Le vol y compris des appareils électriques,
- tout dommage dans des locaux frappés d'arrêt de péril ou d'insalubrité,
- les dommages causés par la transformation des lieux loués lorsque ces travaux ont été autorisés par l'Assuré ou le nu Propriétaire en cas de division de la propriété,
- le Sinistre antérieur à la prise d'effet des garanties ou postérieur à la résiliation du contrat.

### Article 3 - Exclusions communes à l'ensemble des garanties

Sont exclus de la garantie et s'ajoutent aux exclusions propres à chacune des garanties :

- les pertes financières subies par l'Assuré en raison de la non-restitution ou le non versement de fonds, effets ou valeurs reçus par le souscripteur ou ses préposés ;
- les pertes financières en cas de grève généralisée sur une Commune, un département, ou la totalité du territoire nationale par décision d'une organisation syndicale représentative et reconnue;
- les sinistres en cas de non-paiement des loyers par le Locataire en raison d'une action concertée d'un ou plusieurs Locataires occupant le même ensemble immobilier
- les dommages causés par la guerre civile ou étrangère, la grève et le lock-out;

- les dommages occasionnés par des inondations, tremblements de terre, raz de marée, éruptions volcaniques ou autre cataclysme ou catastrophe naturelle ;

▪ toute indemnisation lorsque le Locataire se sera vu accorder, par décision judiciaire, le droit de ne plus s'acquitter des loyers en raison du non-respect par l'Assuré ou le souscripteur de leurs obligations légales, réglementaires ou contractuelles.

- les dommages causés par l'amiante.

▪ les dommages causés par des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome.

D'autre part, le contrat ne s'applique pas aux cas suivants :

- Les locations de locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité
- Les locations de locaux commerciaux, ruraux, artisanaux et industriels.
- Les locations saisonnières, temporaires
- Les locaux pour lesquels le locataire serait le conjoint, le concubin, un ascendant, un descendant ou un collatéral, un pacsé du propriétaire ou du Souscripteur.
- Les baux portant sur des locaux d'habitation de type logements sociaux (HLM) ;
- Les baux portant sur des locaux sous-loués.

### Article 4 - Garantie du contentieux

#### 4.1. Objet de la garantie

##### Cadre d'un sinistre Loyers Impayés

Par extension à la garantie des Loyers Impayés (Cf. article 1), l'Assureur prendra en charge :

- Les frais de contentieux afférents : honoraires d'Avocat, d'Avoués et d'Huissier de Justice ainsi que les frais de procédure judiciaire exposés afin de recouvrer les sommes dues par le Locataire au titre du loyer
- Les frais de procédures d'expulsion du Locataire (dommages matériels pour l'ouverture des locaux, frais de serrurier, frais pour utilisation de la force publique,...).

Les frais de garde meuble seront pris en charge dans la limite d'un mois de garde.

##### Cadre d'un sinistre Détériorations Immobilières

Par extension à la garantie des Détériorations Immobilières (Cf. article 2), l'Assureur prendra en charge la part Locataire des honoraires d'huissier, afin d'établir un état des lieux de sortie dans le cas de départ furtif du locataire.

Cette garantie est accordée sous réserve de l'accord du courtier intermédiaire concernant le montant des frais à exposer (à l'exception du commandement de payer défini dans les procédures à mettre en place lors d'un sinistre, conformément aux articles 1.6 et 2.5.) et notamment les honoraires des auxiliaires de justice

#### 4.2. Exclusions de garantie

Sont exclus de la garantie :

- les frais de timbre et de courrier recommandé engagés par le souscripteur et/ou l'assuré,
- les honoraires de résultat des Avocats.

## 4.3. Plafond de garantie

---

Dans la limite du plafond de la garantie Loyers Impayés.

## Article 5 - Garantie Protection Juridique

### 5.1. Définitions

Pour l'application de cette garantie, il faudra entendre par :

#### Affaire

Litige entraînant la saisine d'une juridiction par des parties qui s'opposent sur des mêmes faits afin que leurs positions soient tranchées et ce, quel que soient les développements procéduraux mis en œuvre devant cette juridiction.

#### Assureur

JURIDICA – SA au capital de 14627854,68 € - Siège social : 1, place Victorien Sardou, 78160 Marly le Roi. Entreprise régie par le Code des Assurances

#### Dépens taxables

Part des frais engendrés par un procès que le tribunal met à la charge de l'une des parties, qui est le plus souvent la perdante.

#### Intérêts en jeu

Le montant en principal du Litige, hors pénalités de retard, intérêts et demandes annexes. S'agissant de contrats dont l'application s'échelonne dans le temps et avec une périodicité convenue, le montant correspond à une échéance.

#### Litige

Opposition d'intérêts, différend ou litige au sens de l'article L127-1 du Code des Assurances conduisant l'Assuré à faire valoir un droit contre un tiers lorsqu'il subit un préjudice, ou à faire défendre ses droits, à l'amiable ou devant une juridiction.

### 5.2. Objet de la Garantie

L'Assuré est garanti pour tout Litige ayant son origine dans l'exécution du contrat de location des locaux assurables, à l'exception des Litiges pris en charge au titre de la garantie Loyers impayés et détériorations immobilières.

Dans le cadre du présent contrat, l'Assureur recherche une solution amiable satisfaisante dans un délai raisonnable. Lorsque, aucune solution amiable satisfaisante ne peut être envisagée avec l'adversaire, et si la procédure judiciaire est opportune, l'affaire est portée devant les juridictions.

### 5.3. Conditions et modalité d'intervention

La garantie est acquise si :

- le montant des intérêts en jeu, à la date de la déclaration du Litige, est supérieur à 320 € toutes taxes comprises ;
- la déclaration du Litige est située entre la date de prise d'effet du présent contrat et celle de sa résiliation ;
- l'Assuré ne disposait d'aucune information sur un éventuel Litige susceptible de mettre en jeu la garantie au moment de la prise d'effet du présent contrat ; en outre, les faits, les événements ou la situation sources du Litige doivent être postérieurs à la date de prise d'effet du présent contrat. Si ce n'est pas le cas, l'Assuré doit prouver qu'il était dans l'impossibilité d'en avoir connaissance à cette date ;

L'Assuré doit recueillir l'accord préalable de l'Assureur ou de son mandataire sur les suites à donner à son Litige avant de :

- saisir une juridiction,
- engager une nouvelle étape de la procédure,
- exercer une voie de recours,

Sauf à prouver l'urgence et la nécessité de prendre des mesures conservatoires.

L'Assuré doit avoir contracté et maintenu en vigueur les assurances légales obligatoires lui incombant

**Aucune garantie de responsabilité civile n'est susceptible d'assurer la défense de vos intérêts pour le Litige considéré.**

### 5.4. Déclaration du Litige et information de l'Assureur

Dans son propre intérêt, l'Assuré est tenu de déclarer le Litige par écrit dès qu'il en a connaissance, à JURIDICA, Direction Service aux Clients, 1, place Victorien Sardou, 78160 Marly le Roi, en communiquant notamment :

- Les références du contrat ;
- Les coordonnées précises de l'adversaire ;
- Un exposé chronologique des circonstances du Litige, toutes pièces permettant d'établir la matérialité des faits, ainsi que tous renseignements et documents utiles à l'instruction du dossier.

Par ailleurs, l'Assuré doit transmettre à l'Assureur, dès réception, tous avis, lettres, convocations, actes d'Huissiers, assignations et pièces de procédure qui lui seraient adressés, remis ou signifiés. Cette rapidité est importante pour préserver les droits et actions de l'Assuré.

En cas d'urgence, si l'Assuré a pris les mesures conservatoires nécessaires à la sauvegarde de ses intérêts, il devra en informer l'Assureur dans les quarante-huit heures suivant la mise en œuvre desdites mesures

**L'Assuré est entièrement déchu de tout droit à garantie pour le Litige considéré s'il fait de mauvaise foi des déclarations inexactes sur les faits, les événements ou la situation qui sont à l'origine du Litige ou plus généralement sur tous éléments pouvant servir à la solution du Litige.**

### 5.5. Analyse du Litige et décision sur les suites à donner

Après analyse des informations transmises, l'Assureur envisage l'opportunité des suites à donner au Litige à chaque étape significative de son évolution. L'Assureur en informe l'Assuré et en discute avec lui. L'Assuré bénéficie des conseils de l'Assureur sur les mesures à prendre et les démarches à effectuer. Le cas échéant, en et accord avec l'Assuré, l'Assureur met en œuvre les mesures adaptées.

En cas de désaccord entre l'Assuré et l'Assureur portant sur le fondement de son droit ou sur les mesures à prendre pour régler le Litige, l'Assuré peut :

- Soit exercer l'action, objet du désaccord, à ses frais ;
- Soit soumettre cette difficulté à l'appréciation d'une tierce personne désignée d'un commun accord ou désignée par défaut, par le Président du Tribunal de Grande Instance. Les frais, exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à la charge de l'Assureur. Cependant, le Président du Tribunal de Grande Instance peut les mettre à la charge de l'Assuré s'il considère qu'il a mis en œuvre cette faculté dans des conditions abusives.

Si l'Assuré obtient une solution définitive plus favorable que celle proposée par l'Assureur ou la tierce personne citée ci-dessus, l'Assureur le rembourse des frais et honoraires qu'il a engagés pour cette procédure, **dans les conditions et limites prévues au contrat.**



## 5.6. Intervention d'un avocat

Lorsqu'aucune solution amiable satisfaisante ne peut être envisagée avec l'adversaire, et si la procédure judiciaire est opportune, l'affaire est portée devant les tribunaux. L'Assuré dispose toujours du libre choix de son avocat.

A ce titre :

- L'Assuré peut saisir directement un avocat de sa connaissance. Dans ce cas, il doit en informer Juridica au préalable.
- L'Assuré négocie avec lui le montant de ses frais et honoraires et doit informer l'Assureur du suivi.
- L'Assuré peut également, s'il le souhaite, choisir l'avocat que Juridica peut lui proposer.

L'Assureur prend en charge les frais et honoraires de l'avocat, des experts et des huissiers **dans les conditions et limites prévues au contrat.**

## 5.7. Frais et honoraires pris en charge

A l'occasion d'un Litige garanti et dans les limites d'un plafond global de 10.000 euros TTC, l'Assureur prend en charge les frais et honoraires engagés pour sa résolution. La prise en charge comprend :

- Les coûts de procès-verbaux de police ou de gendarmerie, ou de constat d'Huissier, que l'Assuré a engagés;
- Les honoraires d'experts engagés par l'Assuré, ou résultant d'une expertise diligentée sur décision de justice;
- Les frais taxables et émoluments d'Avocats, d'Avoués, d'Auxiliaires de justice ;
- Les autres dépens taxables, à l'exclusion des frais proportionnels mis à la charge de l'Assuré en qualité de créancier par un huissier de justice ;
- Les frais non-taxables et honoraires d'Avocats dans la limite des montants figurant au tableau ci-après :

	MONTANTS TTC *	
<b>ASSISTANCE</b>		
- Assistance à expertise - Assistance à mesure d'instruction - Recours précontentieux en matière administrative - Représentation devant une commission administrative, civile ou disciplinaire	331 €	Par intervention
- Assistance à transaction définitive ayant abouti à un protocole signé par les parties - Assistance à médiation ou conciliation ayant abouti et constatée par le juge	Le montant à retenir est celui qui aurait été appliqué si la procédure avait été menée à son terme devant la juridiction concernée	
<b>ORDONNANCES,</b> quelle que soit la juridiction (y compris le juge de l'exécution)		
- Ordonnance en matière gracieuse ou sur requête	537 €	Par ordonnance
- Ordonnance de référé	461 €	
<b>PREMIERE INSTANCE</b> (y compris les médiations et conciliations n'ayant pas abouti)		
- Juge de proximité ayant abouti à une décision définitive	667 €	Par affaire*
- Tribunal de police	421 €	Par affaire*
- Tribunal de grande instance	1104 €	Par affaire*

- Tribunal des affaires de sécurité sociale		
- Tribunal de commerce - Tribunal administratif	1003 €	Par affaire*
- CIVI (Commission d'Indemnisation des Victimes d'Infractions)	727 €	Par affaire*
- CIVI après saisine du tribunal correctionnel, de la Cour d'Assises ou suite à un protocole d'accord avec le FGA	331 €	Par affaire*
- Autres juridictions de première instance (y compris le juge de l'exécution)	727 €	Par affaire*
<b>APPEL</b>		
- En matière pénale	828 €	Par affaire*
- Toutes autres matières	1149 €	Par affaire*
<b>HAUTES JURIDICTIONS</b>		
- Cour d'assises	1665 €	Par affaire* (y inclus les consultations)
- Cour de cassation et Conseil d'Etat	2609 €	Par affaire* (y inclus les consultations)

\* Les montants indiqués ci-dessus en euros s'entendent TTC et sont calculés sur une TVA de 20%. Ils comprennent les frais de secrétariat, de déplacements et de photocopies. Ces montants varient en fonction de la TVA en vigueur au jour de la facturation.

La prise en charge des honoraires et des frais non taxables d'Avocat s'effectue selon les modalités suivantes, dans la limite des montants figurant au tableau ci-dessus :

- soit l'Assureur règle directement l'Avocat de la connaissance de l'Assuré, qu'il a saisi avec l'accord de l'Assureur, sur justificatifs de la procédure engagée, de la décision rendue, et sur présentation d'une délégation d'honoraires que l'Assuré a signée. A défaut de cette délégation, l'Assureur rembourse l'Assuré sur présentation d'une facture acquittée.

Lorsque l'avocat sollicite le paiement d'une provision, l'Assureur pourra verser une avance, en cours de procédure à hauteur de 50 % des sommes qui sont réclamées. Le solde sera réglé sur présentation de la décision.

- soit l'Assureur règle directement l'Avocat qu'il a saisi à la demande de l'Assuré et dont il avait proposé les coordonnées.

Si l'Assuré a des intérêts communs avec plusieurs personnes, dans un même conflit, contre un même adversaire, les sommes mises à sa charge seront calculées au prorata du nombre d'intervenants dans ce conflit. Elles lui seront remboursées dans la limite des montants figurant au tableau ci-dessus.

### L'Assureur ne prend jamais en charge :

- Les honoraires de résultat des mandataires, quels qu'ils soient, fixés en fonction de l'intérêt en jeu ou en fonction du résultat définitif ou espéré des démarches engagées ;
- Les condamnations prononcées contre l'Assuré au titre de l'article 700 du nouveau Code de Procédure Civile ou son équivalent devant les autres juridictions françaises.

## 5.8. - Exclusions spécifiques à la garantie Protection juridique

Sont exclus de la garantie :

- les frais engagés et dommages subis par l'Assuré consécutifs à des événements exclus par le contrat Loyers impayés, détériorations immobilières et vacance locative ;
- les frais relatifs à des événements ayant fait l'objet d'une déchéance de garantie en Loyer impayés, détériorations immobilières et vacance locative ;
- les Litiges avec la copropriété et, ou d'autres copropriétaires, à l'exception des cas où ils ont pour origine un litige entre le Bailleur et le Locataire ;
- les frais pris en charge par l'assurance Multirisque habitation du Locataire ou Multirisque immeuble du Propriétaire bailleur ;
- les Litiges avec des tiers étrangers au contrat de location et avec le Souscripteur et/ou l'assuré du présent contrat.

## 5.9. - Subrogation

La partie adverse peut être tenue à verser à l'Assuré des indemnités au titre des dépens ou en application des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure civile ou son équivalent devant les autres juridictions. Le Code des Assurances permet à l'Assureur de récupérer ces sommes dans la limite des frais et honoraires qu'il a engagés dans l'intérêt de l'Assuré. Ce principe de récupération de somme s'appelle subrogation. Néanmoins, si l'Assuré justifie de frais restés à sa charge, qu'il a payés dans l'intérêt de la procédure, il récupère ces indemnités en priorité.

## Article 6– Les Exclusions Générales

Sont exclus des garanties du contrat :

- Les baux commerciaux, artisanaux, ruraux et les locations saisonnières ;
  - Les locaux à vocation sociale ;
  - Les baux portant sur des locaux sous-loués ;
  - Les résidences d'étudiants ou du troisième âge, avec ou sans prestation de services ;
  - Les habitations louées à titre de résidences secondaires ;
  - Les logements de fonction, sauf accord préalable de l'Assureur ;
  - Les habitations louées au personnel d'ambassades, de consulats et aux diplomates en général ;
  - Les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, selon le Code de la Construction et de l'Habitation ;
  - Les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non-versement ou de la non-restitution des fonds, effets ou valeurs reçus par le Souscripteur, ses collaborateurs ou préposés.
  - les Sinistres causés intentionnellement par la ou les personnes Assurées ou avec leur complicité,
  - les Sinistres occasionnés soit par la guerre étrangère, soit par la guerre civile,
  - les Sinistres causés par des tremblements de terre, éruptions volcaniques, inondations, raz-de-marée ou autres cataclysmes,
- Ainsi que les dommages ou l'aggravation des dommages causés :
- par des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome, par tout combustible nucléaire, produit ou déchet radioactif ou par toute autre source de

rayonnements ionisants et qui engagent la responsabilité exclusive d'un exploitant d'installation nucléaire,

- par toute source de rayonnements ionisants (en particulier tout radio-isotope) utilisée ou destinée à être utilisée hors d'une installation nucléaire et dont l'Assuré ou toute personne dont il répond à la propriété, la garde ou l'usage.
- les dommages causés par l'amiante et le plomb.

## Article 7 - Vie de l'adhésion

### 7.1. - Effet et durée des garanties pour chaque adhésion

La prise d'effet des garanties pour chaque lot sera effective le lendemain de la signature du bulletin d'adhésion par le bailleur, pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction sans préjudice des cas de résiliation prévus à l'article 7.2 ci-après.

### 7.2. - Résiliation d'une adhésion au contrat d'assurance collective de dommages

#### Par l'Assuré

Le Propriétaire bénéficiaire de la garantie pourra résilier chaque année son adhésion à sa date d'échéance principale fixée le 1er janvier et moyennant un préavis de deux mois au moins.

Le Propriétaire peut, à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la première souscription, résilier sans frais ni pénalités les contrats et adhésions tacitement reconductibles. La résiliation prend effet un mois après que l'Assureur en a reçu notification par l'Assuré, par lettre ou tout autre support durable. (Article L113-15-2 du Code des Assurances).

#### Par l'Assureur

L'Assureur peut résilier une Adhésion en cas :

- Non-paiement des cotisations (article L.113.3 du Code des assurances),
- D'aggravation du risque (article L 113.4 du Code des assurances),
- D'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque à la souscription du contrat,
- Après Sinistre (article R113-10 du Code des assurances). L'Assuré et/ou son mandataire ayant alors le droit de résilier les autres contrats souscrits auprès de l'Assureur dans le délai d'un mois à compter de la notification de la résiliation de l'adhésion sinistrée,
- L'Assureur pourra résilier chaque année l'Adhésion à sa date d'échéance principale fixée au 1er janvier, dans les formes et délais prévus par l'article L113-12 du Code des Assurances.

#### Par l'Assureur ou l'héritier

- En cas de transfert de propriété des biens assurés par suite de leur aliénation ou de décès de l'Assuré (Art. L. 121.10 du Code des assurances).

#### De plein droit dans les cas suivants

- En cas de retrait total de l'agrément de l'Assureur, (Article L.326-12 du Code des assurances),
- En cas de résiliation par l'Assuré de son abonnement incluant la Garantie des Loyers Impayés (Pack 2) à la plateforme OMMI, ou lorsque l'Assuré rétrograde son abonnement au Pack 1.
- En cas de destruction ou disparition du bien désigné aux conditions particulières (Article L.121-9 du Code des assurances). Cette perte ou cette disparition ne doit pas résulter d'un événement garanti,

- En cas de réquisition du bien assuré dans les cas et conditions prévus par la législation en vigueur,
- En cas de résiliation du présent contrat par les parties.

#### **L'Assureur ou l'Assuré ont aussi la faculté de résilier l'adhésion :**

- En cas de survenance d'un des événements prévus par l'Art. L. 113-16 du Code des Assurances (changement de situation matrimoniale, de régime matrimonial, de profession, retraite professionnelle ou cessation d'activité professionnelle, vente du bien). Lorsque l'Adhésion a pour objet la garantie de risques en relation directe avec la situation antérieure qui ne se retrouvent pas dans la situation nouvelle.
- La résiliation ne peut intervenir que dans les trois mois suivant la date de l'événement et celle-ci prendra effet un mois après que l'autre partie au contrat en a reçu notification (Article L.113-16 du Code des assurances).

### **7.3 - Autres dispositions**

#### **7.3.1 –Territorialité :**

Les garanties du présent contrat s'exercent exclusivement en France métropolitaine qu'il s'agisse de la situation géographique des lots ou des actions en demande et en défense, consécutive à un litige avec un lot.

#### **7.3.2 - Assurances cumulatives**

Si les événements, les risques et les conséquences dommageables garantis par la présente adhésion sont ou viennent à être couverts par une autre assurance, l'Assuré doit le déclarer par lettre recommandée, et ce conformément aux dispositions de l'article L.121-4 du code.

### **Article 8 - Cotisation**

#### **8.1 - Mode de calcul**

Le mode de calcul de la cotisation annuelle est déterminé par l'application d'un pourcentage, appelé " taux de prime ", au montant des loyers annuels garantis, charges et taxes comprises, appelé " base des loyers ".

Le taux de prime est fixé dans le Bulletin d'adhésion, ainsi qu'aux Conditions particulières du Contrat et peut être revu périodiquement par application d'un taux majoré, ou à tout moment en cas de majoration du taux de taxes applicable.

#### **8.2 - Conséquences de non-paiement de la cotisation**

Les conséquences du non-paiement des cotisations sont régies par l'article L.113-3 du code des assurances.

La prime est payable au domicile du Centre de Gestion.

A défaut de paiement d'une prime, ou d'une fraction de prime, dans les dix jours de son échéance, et indépendamment du droit pour l'assureur de poursuivre l'exécution du contrat en justice, la garantie peut être suspendue trente jours après la mise en demeure du Souscripteur. Au cas où la prime annuelle a été fractionnée, la suspension de la garantie, intervenue en cas de non-paiement d'une des fractions de prime, produit ses effets jusqu'à l'expiration de la période annuelle considérée. La prime ou fraction de prime est portable dans tous les cas, après la mise en demeure du Souscripteur.

L'assureur a le droit de résilier le contrat dix jours après l'expiration du délai de trente jours mentionné ci-dessus.

Le contrat non résilié reprend pour l'avenir ses effets, à midi le lendemain du jour où ont été payés à l'assureur ou au mandataire

désigné par lui à cet effet, la prime arriérée ou, en cas de fractionnement de la prime annuelle, les fractions de prime ayant fait l'objet de la mise en demeure et celles venues à échéance pendant la période de suspension ainsi que, éventuellement, les frais de poursuites et de recouvrement.

La suspension de garantie pour non-paiement de cotisation ne dispense pas de payer les cotisations suivantes à leur échéance.

Tout sinistre intervenu pendant la période de suspension des garanties ne sera pas pris en charge par l'Assureur.

### **Article 9 – Dispositions diverses**

#### **9.1 - Information de l'assuré**

Le Souscripteur s'engage à aviser l'Assuré par lettre recommandée des modifications apportées au contrat d'assurance pour compte, de sa suspension ou résiliation, quels qu'en soient les motifs et la partie qui en a pris l'initiative.

#### **9.2 - Subrogation**

L'Assureur est subrogé, conformément à l'article L121-12 du Code, à concurrence des indemnités, frais et honoraires payés par lui au titre des garanties du présent contrat, dans tous les droits et actions de l'Assuré ou du Souscripteur contre les locataires défaillants ainsi que les cautions et tout tiers en général, dès l'instant où il prend en charge la gestion d'un dossier Sinistre.

L'Assuré ou le Souscripteur ne pourra s'opposer en cas de non-paiement des Loyers, charges et taxes par le Locataire, à ce que l'Assureur poursuive la résiliation du bail, même en cas de paiement en cours de procédure.

A cet effet, l'Assuré ou le Souscripteur lui donnera bonne et valable quittance des indemnités reçues et mandat pour exercer en son nom toutes les actions qu'il tient du bail et ce, devant toute juridiction.

Si du fait du Souscripteur ou de l'Assuré, la subrogation ne peut plus s'opérer en faveur de l'Assureur celui-ci cesse d'être engagé dans la mesure même où aurait pu s'exercer la subrogation.

#### **9.3 - Déchéance**

Si, suite à la survenance d'un Sinistre et à l'occasion de la déclaration de celui-ci à l'Assureur ou au représentant de l'Assureur, l'Assuré ou le Souscripteur est de mauvaise foi; fait de fausses déclarations, emploie comme justificatifs des documents inexacts ou use de moyens frauduleux, l'Assuré est déchu de tout droit à indemnité pour le Sinistre en cause. Dans le cas d'un règlement déjà effectué, l'Assuré sera tenu de rembourser à l'Assureur toutes les sommes versées au titre du Sinistre en cause.

Le Souscripteur devra, en outre, prendre toutes les mesures afin de limiter les dommages et transmettre à l'Assureur, dès réception, tous courriers, recommandés, avis, actes judiciaires ou extrajudiciaires. L'Assureur se réserve le droit de lui réclamer une indemnité proportionnée au préjudice qu'un manquement à ces obligations peut lui causer.

#### **9.4 - Prescription**

Conformément aux dispositions prévues par l'article L.114-1 du Code des assurances, toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance.

Toutefois, ce délai ne court :

- en cas de réticence, omission, déclaration fautive ou inexacte sur le risque couru, que du jour où l'assureur en a eu connaissance,
- en cas de sinistre, que du jour où les intéressés en ont eu connaissance, s'ils prouvent qu'ils l'ont ignoré jusque-là.

Quand l'action de l'assuré contre l'assureur a pour cause le recours d'un tiers, le délai de la prescription ne court que du jour où ce tiers a exercé une action en justice contre l'assuré ou a été indemnisé par ce dernier.

Conformément à l'article L.114-2 du Code des assurances, la prescription est interrompue par une des causes ordinaires d'interruption de la prescription constituées par :

- toute demande en justice, même en référé, ou même portée devant une juridiction incompétente;
- tout acte d'exécution forcée, ou toute mesure conservatoire prise en application du code des procédures civiles d'exécution;
- toute reconnaissance par l'assureur du droit à garantie de l'assuré, ou toute reconnaissance de dette de l'assuré envers l'assureur.

Elle est également interrompue par :

- la désignation d'experts à la suite d'un sinistre ;
- l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée par :
  - l'assureur à l'assuré en ce qui concerne l'action en paiement de la prime ;
  - l'assuré à l'assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité.

Conformément à l'article L.114-3 du Code des assurances, les parties au contrat d'assurance ne peuvent, même d'un commun accord, ni modifier la durée de la prescription, ni ajouter aux causes de suspension ou d'interruption de celle-ci.

## 9.5 - Réclamation

Indépendamment du droit de l'Assuré d'engager une action en justice, si, après avoir contacté son interlocuteur habituel ou son Service Clients par téléphone ou par courrier, une incompréhension subsiste, l'Assuré peut faire appel au Service Relation Clientèle en écrivant à l'adresse suivante selon la garantie en jeu :

### Protection Juridique

AXA Protection Juridique (Juridica) - Service Réclamation - 1 place Victorien Sardou - 78166 Marly le Roi Cedex

### Autres garanties

AXA France - Direction Relations Clientèle - TSA 46 307 - 95901 Cergy Pontoise Cedex 9

La situation de l'Assuré sera étudiée avec le plus grand soin.

Les délais de traitement de sa réclamation sont les suivants : un accusé de réception lui sera adressé dans un délai de 10 jours et il recevra une réponse dans un délai de 60 jours (sauf survenance de circonstances particulières induisant un délai de traitement plus long, ce dont l'Assureur l'informerait).

Si aucune solution n'a été trouvée, l'Assuré pourra ensuite faire appel au Médiateur, personnalité indépendante, en s'adressant à l'association La Médiation de l'Assurance à l'adresse suivante :

Par mail : [www.mediation-assurance.org](http://www.mediation-assurance.org)

Par courrier : La Médiation de l'Assurance - TSA 50110 - 75441 Paris Cedex 09

Ce recours est gratuit.

Le Médiateur formulera un avis dans les 90 jours à réception du dossier complet. Son avis ne s'impose pas et laissera à l'Assuré toute liberté pour saisir éventuellement le Tribunal français compétent.

## 9.6 - Collecte de données

**Conformément à l'article 32 de la loi du 6 Janvier 1978, je reconnais être informé par l'assureur en sa qualité de responsable de traitement que :**

- Les réponses aux questions qui me sont posées sont obligatoires et qu'en cas de fausses déclarations ou d'omissions, les conséquences à mon égard peuvent être la nullité du contrat (article L 113-8 du Code des Assurances) ou la réduction des indemnités (article L 113-9 du Code des Assurances)
- La finalité du traitement est la souscription, la gestion y compris commerciale et l'exécution du contrat d'assurance mais que mes données pourront également être utilisées dans la mesure où elles seraient nécessaires à la gestion ou à l'exécution des autres contrats souscrits auprès de l'assureur ou auprès d'autres sociétés du Groupe auquel il appartient.
- Les destinataires des données me concernant sont principalement les collaborateurs de l'assureur mais aussi ses intermédiaires, réassureurs et organismes professionnels habilités.
- En sa qualité d'organisme financier, l'assureur est soumis aux obligations légales issues principalement du Code Monétaire et Financier en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et contre le financement du terrorisme et, qu'à ce titre, il met en œuvre un traitement de surveillance des contrats pouvant aboutir à la rédaction d'une déclaration de soupçon ou à une mesure de gel des avoirs conformément à l'autorisation unique donnée par la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL) le 16 Juin 2011.
- En sa qualité d'assureur, il est fondé à utiliser mon numéro d'inscription au répertoire national d'identification des personnes physiques pour la gestion des risques d'assurance complémentaire santé, retraite supplémentaire, responsabilité civile et pour la gestion des rentes et ce, conformément à l'autorisation unique donnée par la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL) le 23 Janvier 2014.
- Mes données personnelles pourront également être utilisées dans le cadre d'un traitement de lutte contre la fraude à l'assurance que la CNIL a autorisé l'assureur à mettre en œuvre conformément à l'autorisation unique en date du 17 Juillet 2014 ; ce traitement pouvant conduire,
- Le cas échéant, à une inscription sur une liste de personnes présentant un risque de fraude.
- En sa qualité d'assureur, il est fondé à effectuer des traitements de données relatives aux infractions, condamnations et mesures de sûreté soit au moment de la souscription du contrat d'assurance, soit en cours de son exécution ou dans le cadre de la gestion de contentieux conformément à l'autorisation unique donnée par la CNIL en date du 23 Janvier 2014.
- Mes données personnelles pourront également être utilisées par l'assureur dans le cadre de traitements qu'il met en œuvre et dont l'objet est la recherche et le développement pour améliorer la qualité ou la pertinence de ses futurs produits d'assurance et offres de services



- Les données recueillies par l'assureur lors de la souscription et des actes de gestion peuvent être utilisées par les sociétés du Groupe AXA à des fins de prospection commerciale auxquelles je peux m'opposer en cochant la case ci-contre
- les données à caractère personnel me concernant peuvent être accessibles à certains des collaborateurs ou prestataires de l'assureur établis dans des pays situés hors de l'Union Européenne.

Des garanties sont prises par Axa pour assurer un bon niveau de protection de ces données.

En me rendant sur le site Axa.fr à la rubrique « données personnelles », je trouverai plus de détails sur : la finalité de ces accessibilités aux données, les pays de localisation des destinataires et sur les garanties de sécurité prises.

Je peux également demander une communication de ces renseignements par voie postale en m'adressant à « Axa – Service Information Client – 313 Terrasses de l'Arche – 92727 Nanterre Cedex.

## 9.7 – Traitement de vos données personnelles

### Conformément au Règlement Général sur la Protection des Données n°2016-679 du 27 avril 2016 et à la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978

Dans le cadre de vos relations avec SATEC :

- **Le Responsable de Traitement est** : SATEC
- **Le Délégué à la Protection des Données** : Service CNIL – 24 rue Cambacérés – 75413 PARIS

Les informations recueillies par la présente fiche font l'objet d'un traitement informatique destiné à la préparation, la conclusion, la gestion et l'exécution de votre devis ou votre contrat, l'application de la réglementation en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux, et le financement du terrorisme, de lutte contre la fraude, la mise en place des virements ou prélèvements bancaire, la réalisation d'études statistiques et la gestion des réclamations et des contentieux. Elles sont conservées pour une durée conforme aux textes légaux et réglementaires en vigueur.

Les destinataires des données sont les assureurs, les intermédiaires d'assurance, et éventuellement leurs sous-traitants, qui interviennent dans le cadre de l'exécution ou de la gestion de votre contrat, et le cas échéant, les autorités administratives et judiciaires pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires en vigueur. Les données peuvent également être transmises s'il y a lieu, à toutes personnes intervenant au contrat tels qu'avocats, experts, auxiliaires de justice et officiers ministériels, curateurs, tuteurs, enquêteurs, professionnels de santé, médecin-conseils, aux organismes sociaux lorsqu'ils interviennent dans le règlement des sinistres et des prestations. Des informations vous concernant peuvent également être transmises à toutes personnes intéressées au contrat (souscripteur, assuré, adhérent et bénéficiaire du contrat).

Si cela est nécessaire à la gestion de votre contrat et de vos garanties, vous acceptez expressément le recueil et le traitement des données concernant votre santé. Ces données sont traitées dans le respect des règles de confidentialité médicale. Elles sont exclusivement destinées au Médecin-conseil ou services de SATEC en charge de la gestion.

**Vous êtes susceptibles de recevoir des offres commerciales de notre société pour des produits et services analogues à ceux que vous avez souscrits. Si vous souhaitez recevoir des propositions commerciales de notre société, merci de cocher la case ci-contre**

**Vous êtes susceptibles de recevoir des offres commerciales pour des produits et services analogues de nos partenaires. Si vous souhaitez recevoir des offres commerciales, merci de cocher la case ci-contre**

Nous vous informons en outre que vous pouvez refuser de faire l'objet de prospection commerciale par téléphone, en vous inscrivant, gratuitement, sur la liste d'opposition nationale au démarchage téléphonique ([www.bloctel.gouv.fr](http://www.bloctel.gouv.fr)).

Afin de permettre la passation, la gestion et l'exécution de votre contrat, des données à caractère personnel, vous concernant (ou concernant les personnes parties ou intéressées au contrat), peuvent faire l'objet de transferts en dehors de l'Union Européenne.

Les destinataires ou catégories de destinataires habilités à recevoir communication de ces données sont les personnels habilités des sociétés partenaires.

Les garanties suivantes ont été prises pour s'assurer d'un niveau de protection suffisant des données personnelles. Le transfert des données est encadré par les clauses contractuelles types établies par la Commission Européenne (« responsable de traitement à sous-traitant ») conformément aux articles 39 et suivants de la loi n°78-17 du 16 janvier 1978 modifiée en 2004 relatives à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. Vous pouvez obtenir une copie de ces clauses en contactant SATEC.

Conformément à la Loi Informatique et Libertés et au Règlement Général sur la Protection des Données n°2016-679 du 27 avril 2016, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de portabilité, de rectification, de suppression et d'opposition aux informations qui vous concernent, que vous pouvez exercer par écrit (avec une copie d'une pièce d'identité) à :

- **Par courrier** : SATEC – Service CNIL – 24 rue Cambacérés – 75008 PARIS
- **Par mail** : [contact.cnil@groupe-satec.com](mailto:contact.cnil@groupe-satec.com)

Concernant vos données de santé, ces droits s'exercent en plus par courrier postal auprès du Médecin Conseil de l'assureur (adresse postale dans vos documents contractuels)

Vous avez la possibilité d'introduire une réclamation sur le site de la CNIL : [www.cnil.fr](http://www.cnil.fr)

Pour plus d'informations sur notre politique de confidentialité, consulter notre site : [www.satecassur.com](http://www.satecassur.com)