



# GARANTIE LOYERS IMPAYES

## KIT BAILLEUR® COMMERCE

**Contrat à adhésion individuelle**

### **CONVENTIONS SPECIALES & CONDITIONS GENERALES**

*(Réf. 2008 FR BCP 0011)*



**SOŁLY AZAR**  
ASSURANCES

Assurément différent.



## **SOMMAIRE**

<b>DEFINITIONS CONTRACTUELLES</b>	<b>4</b>
<b>CONVENTIONS SPECIALES</b>	<b>6</b>
<b>TITRE 1 - GARANTIE DES LOYERS IMPAYES</b>	<b>6</b>
<b>1.1 Définition de la garantie</b>	<b>6</b>
<b>1.2 Mise en oeuvre de la garantie</b>	<b>6</b>
<b>1.3 Période d'indemnisation</b>	<b>6</b>
<b>1.4 Limitation de la garantie</b>	<b>6</b>
<b>1.5 Obligations du <i>Souscripteur</i></b>	<b>7</b>
1.5.1 Agrément du locataire	7
1.5.2 Effet de la garantie	8
1.5.2.1. Locataire déjà en place à la date d'effet du contrat	8
1.5.2.2 Nouveau locataire	8
<b>1.6 Gestion et règlements des sinistres Loyers Impayés</b>	<b>9</b>
1.6.1 Mesures en cas de non paiement des loyers	9
1.6.2 Composition du dossier de sinistre	9
1.6.3 Conséquences du retard dans la déclaration du sinistre à l'Assureur	9
1.6.4 Obligations de l'Assureur - Paiement de l'indemnité	10
<b>1.7 Exclusions spécifiques à la garantie des loyers impayés</b>	<b>10</b>
<b>1.8 Sanctions</b>	<b>10</b>
<b>TITRE 2 - GARANTIE DU CONTENTIEUX</b>	<b>11</b>
<b>2.1 Définition de la Garantie</b>	<b>11</b>
<b>2.2 Limitation de la garantie</b>	<b>11</b>
<b>2.3 Exclusions spécifiques à la garantie du contentieux</b>	<b>11</b>
<b>TITRE 3 - PROTECTION JURIDIQUE</b>	<b>12</b>
<b>3.1 Quelques définitions</b>	<b>12</b>
<b>3.2 Le bénéficiaire</b>	<b>12</b>
<b>3.3 Les garanties</b>	<b>12</b>
3.3.1 Les relations avec vos locataires	12
3.3.2 La protection de vos biens immobiliers	13
3.3.3 La fiscalité des biens immobiliers	13
3.3.4 L'assistance juridique	13
<b>3.4 Les engagements de l'assureur</b>	<b>13</b>
<b>3.5 Vos obligations</b>	<b>14</b>
<b>3.6 Le fonctionnement</b>	<b>15</b>
<b>3.7 La protection de vos intérêts</b>	<b>15</b>
<b>3.8 Les exclusions</b>	<b>16</b>
<b>3.9 LES MONTANTS CONTRACTUELS DE PRISE EN CHARGE (TVA incluse)</b>	<b>16</b>
<b>TITRE 4 - EXCLUSIONS COMMUNES</b>	<b>18</b>

## **CONDITIONS GENERALES**

<b>1 - DATE D'EFFET DU CONTRAT</b>	<b>19</b>
<b>2 - DUREE DU CONTRAT</b>	<b>19</b>
<b>3 - RESILIATION DU CONTRAT</b>	<b>19</b>
3.1 Par le <i>Souscripteur</i> ou par l' <i>Assureur</i>	19
3.2 Par l' <i>Assureur</i> :	19
3.3 Par le <i>Souscripteur</i> :	19
3.4 Par l'héritier ou l'acquéreur du lot assuré ou par l' <i>Assureur</i> :	20
3.5 Par la masse des créanciers du <i>Souscripteur</i> :	20
3.6 De plein droit :	20
<b>4 - EXCLUSIONS GENERALES</b>	<b>20</b>
<b>5 - DECLARATIONS A FAIRE PAR LE <i>SOUSCRIPTEUR</i>.</b>	<b>21</b>
5.1 A la souscription	21
5.2 En cours de contrat	21
<b>6 - SANCTIONS</b>	<b>21</b>
<b>7 - PAIEMENT DES COTISATIONS</b>	<b>21</b>
<b>8 - MODIFICATION DU TARIF D'ASSURANCE</b>	<b>22</b>
<b>9 - ADAPTATION PERIODIQUE DE LA COTISATION ET DES GARANTIES</b>	<b>22</b>
<b>10 - DECHEANCE</b>	<b>22</b>
<b>11 - AUTRES ASSURANCES</b>	<b>22</b>
<b>12 - TERRITORIALITE</b>	<b>22</b>
<b>13 - SUBROGATION</b>	<b>23</b>
<b>14 - PRESCRIPTION</b>	<b>23</b>
<b>15 - INFORMATIQUE &amp; LIBERTE (Loi du 06 Janvier 1978)</b>	<b>23</b>
<b>16 - EXAMEN DES RECLAMATIONS</b>	<b>23</b>
<b>17 - AUTORITE DE CONTROLE</b>	<b>23</b>
<b>18 - FACULTE DE RENONCIATION (article L112-9 du Code des Assurances)</b>	<b>24</b>
<b>19 - TEXTE VALIDE</b>	<b>24</b>

Les garanties sont régies tant par les conditions particulières, que par les présentes CONVENTIONS SPECIALES ET CONDITIONS GENERALES.

---

## DEFINITIONS CONTRACTUELLES

### **ASSURE :**

La personne physique ou morale propriétaire d'un local donné à la location par bail commercial.

### **SOUSCRIPTEUR :**

L'assuré, ou le professionnel détenteur d'une carte professionnelle de gestion locative qui a reçu mandat de gestion de l'assuré. Ce mandat de gestion doit conférer au mandataire le pouvoir de souscrire et gérer des contrats d'assurances.

### **ASSUREURS :**

Pour les garanties « loyers Impayés » et « Frais de contentieux » :

GOTHAER Allgemeine Versicherung AG

Gothaer Allee 1

à D - 50969 KÖLN,

qui fait élection de domicile au siège de son mandataire en France EIS France, Centre d'affaire grand Var

à F- 83130 LA GARDE

GOTHAER est une société Mutuelle d'Assurances à cotisations fixes de droit allemand, Registre de Commerce de Cologne HRB 35 474, numéro CCA VU 5531.

Le contrat d'assurance est passé en régime de libre prestation de services, souscrit par AMG Assurances dont le siège social se trouve 25 rue de Liège à F 75008 PARIS ( France ), dûment habilitée à souscrire pour son compte dans cette branche, et inscrite à l'ORIAS sous le numéro 07 036 604.

Pour la garantie « Protection Juridique » :

CFDP Assurances

1 Place Francisque Régaud

69 002 LYON

### **CENTRE DE GESTION, mandaté par les Assureurs :**

SOLLY AZAR Assurances

« Côté Rive Gauche »

75, rue Cuvier

69452 LYON Cedex 06

Siège social : GROUPE SOLLY AZAR – 60, rue de la Chaussée d'Antin – 75009 PARIS

### **DEPOT DE GARANTIE :**

Somme prévue par le bail pour garantir l'exécution des obligations du locataire.

### **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 montant supérieur à un mois de loyer.

### **LOCATAIRE :**

La ou les personnes physiques ou morales titulaires du bail commercial conforme à la législation en vigueur.

### **LOCATAIRE DEFAILLANT :**

Le locataire qui n'a pas payé les sommes dues par lui au bailleur, dans les trente jours suivant le commandement de payer délivré dans le cadre du présent contrat.

### **LOCAUX ASSURES :**

Immeubles et locaux destinés à un usage commercial, artisanal, industriel, de bureaux ou d'entrepôt, loués par bail commercial.

D'une manière générale, sont considérés comme locaux à usage commercial, ceux qui entrent dans le cadre des dispositions des Articles L 145-1 et L 142-2 du Code du Commerce et qui font l'objet d'un bail conforme aux dispositions du Code de Commerce et textes subséquents.

**LOYER :**

Le loyer, ou les indemnités d'occupation fixées par un tribunal, hors charges et taxes même si ces dernières sont récupérables sur le locataire.

**PERIODE PROBATOIRE :**

Période intermédiaire qui se situe entre la date d'effet du contrat et la date de prise d'effet des garanties.

**SINISTRE :**

Événement survenant pendant la période de validité du contrat et pouvant faire jouer la garantie de l'Assureur.

Les loyers restant impayés, même s'ils sont partiellement réglés et qu'ils ne sont pas consécutifs, constituent un seul sinistre même s'ils font l'objet de plusieurs déclarations.



## CONVENTIONS SPECIALES

### TITRE 1 - GARANTIE DES LOYERS IMPAYES

#### 1.1 DEFINITION DE LA GARANTIE

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des loyers dus (à hauteur du loyer garanti) par un *Locataire défaillant*.

#### 1.2 MISE EN OEUVRE DE LA GARANTIE

La garantie est acquise au plus tôt à la date de prise d'effet du contrat, et pour les sinistres dont l'origine est postérieure à la date de prise d'effet du contrat et antérieur à la date de résiliation de celui-ci.

#### 1.3 PERIODE D'INDEMNISATION

L'Assureur garantit le remboursement des loyers depuis le **début du premier terme impayé** qui constitue la date de survenance du sinistre.

La période d'indemnisation ne peut en aucun cas être supérieure à **la durée exprimée en nombre de mois** et précisée aux conditions particulières, décomptée depuis le premier terme impayé.

**La garantie prend fin automatiquement :**

- à la date de départ du locataire, après expulsion ou départ négocié et reprise juridique du local,
- 3 mois après le départ du locataire, en cas de non respect par ce dernier du délai de préavis,
- en cas de non respect par le propriétaire de ses obligations légales ou contractuelles,
- dès que l'assuré est remboursé de sa créance en principal.
- au plus tard, à l'expiration de la période d'indemnisation,

#### 1.4 LIMITATION DE LA GARANTIE

L'indemnité à la charge de l'Assureur, en cas de sinistre, ne peut pas excéder :

- le **montant du loyer mensuel garanti** indiqué aux conditions particulières, ou l'équivalent proportionnel en nombre de jours, et dans la limite de **5000 Euros par mois**,
- la **proportion de prise en charge** exprimée en pourcentage du loyer garanti, ce pourcentage étant défini selon le tableau ci-après en fonction :
  - de l'ancienneté de l'activité du locataire à la date d'effet du contrat (date d'inscription au registre du commerce ou des métiers),
  - de la durée constatée du contrat entre sa date d'effet et la date de survenance du sinistre.

Prise en charge du <b>LOYER GARANTI</b> en %	Durée du contrat KIT BAILLEUR COMMERCE à la date du sinistre		
	0 à 12 mois	13 à 24 mois	+ de 24 mois
Ancienneté de l'activité à la souscription du contrat			
0 à 12 mois	50%	80%	100%
13 à 24 mois	80%	100%	100%
+ 24 mois	90%	100%	100%

Il est également convenu que le remboursement des indemnités d'occupation est limité à un montant égal au montant du loyer garanti.

## 1.5 OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR

Le *Souscripteurs* s'engage à :

- obtenir du locataire toutes les garanties nécessaires sur sa solvabilité lors de la conclusion du bail
- inclure dans le bail une clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers,
- constituer un dossier de location comprenant les documents listés à l'article 1.5.1 et obtenir les justificatifs correspondants. Ce dossier est tenu à la disposition de l'*Assureur*.
- veiller au règlement régulier des loyers et des charges dans les délais et conditions prévus au bail.

### 1.5.1 Agrément du locataire

**Le Souscripteur doit obtenir l'agrément de l'Assureur préalablement à toute mise en garantie à l'aide d'un dossier composé des éléments suivants :**

Situation du locataire	Nouveau locataire				Locataire en place à la date d'effet
	Nouvelle société	Antériorité dans une activité identique	Antériorité dans une activité différente	Reprise d'un fonds, d'une activité	
	1	2	3	4	5
Copie du bail (ou le projet de bail pour l'agrément)					
Relevé d'Identité Bancaire du locataire					F
Engagement de caution solidaire	F	F	F	F	F
Relevé d'Identité Bancaire de la caution solidaire éventuelle	F	F	F	F	F
Justificatifs de la solvabilité de la caution solidaire	F	F	F	F	F
Attestation URSAAF confirmant le paiement régulier des cotisations	s/o			s/o	F
Décompte sur les 12 derniers mois (ou depuis la date du bail s'il est plus récent) des appels de loyers et des règlements du locataire	s/o	s/o	s/o	s/o	

#### Pour les personnes morales :

Bilan prévisionnel					s/o
Dernier bilan avec compte de résultats	s/o			F	F
Extrait d'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Registre des Métiers	de moins de 3 mois				
N° RCS ou registre des métiers (de l'activité antérieure)	s/o				s/o
Statuts de la société			s/o	s/o	F

#### Pour les personnes physiques :

Fiches de renseignements					F
Deux derniers avis d'Imposition sur le Revenu					F

Obligatoire
  Facultatif
  Sans objet

Un dossier identique devra être adressé pour obtenir l'agrément préalable de l'assureur en cas de cession du droit au bail au profit d'un nouveau locataire.

L'Assureur n'est pas tenu de justifier sa décision de refus ou d'acceptation de mise en garantie.

En cas d'agrément du locataire présenté, l'Assureur délivre sa garantie.

## CAS PARTICULIERS :

### Reprise d'un contrat garantissant les loyers impayés

Lorsque le lot d'un propriétaire était déjà assuré pour les mêmes risques par un autre *Assureur* et qu'il s'est écoulé moins de 3 mois entre la date de résiliation du précédent contrat et la date d'adhésion, la période probatoire est supprimée.

L'agrément du locataire doit toutefois être validé par l'*Assureur* sur présentation des justificatifs et dossier de location de l'article 1.5.1.

### Cession de bail

Le bail doit prévoir que le locataire en titre, nommé au contrat et agréé par l'Assureur, reste responsable des loyers en cas de cession de bail à un nouveau locataire.

Si ce n'est pas le cas, les garanties sont suspendues jusqu'à agrément du nouveau locataire, validé par l'*Assureur* sur présentation des justificatifs et dossier de location de l'article 1.5.1.

## 1.5.2 Effet de la garantie

### 1.5.2.1. Locataire déjà en place à la date d'effet du contrat

#### **La garantie ne peut pas être accordée pour le locataire :**

- qui n'a pas acquitté l'intégralité du quittancement émis à la date d'effet des garanties (dépôt de garantie, loyers, provision sur charges ou solde de charges ... ),
- qui a fait l'objet d'**incident de paiement ou de litige** de quelque nature que ce soit avec le propriétaire **dans les douze mois** précédant la date de l'adhésion (ou depuis la date d'effet du bail s'il est plus récent),

l'une de ces deux circonstances suffisant au refus de la garantie.

#### **La garantie ne prend effet qu'à l'expiration d'une période probatoire de 6 mois :**

Il faut que le locataire règle les sommes mises à sa charge par le bail, dans les délais prévus par ce dernier, pendant les six mois consécutifs qui suivent la date d'effet du contrat.

En cas d'incident constaté pendant cette période, la garantie est réputée ne pas avoir pris effet : le contrat est passé sans effet et la cotisation déjà acquittée est remboursée au Souscripteur.

### 1.5.2.2 Nouveau locataire

Lorsque la prise d'effet du bail est concomitante avec celle du présent contrat, **la garantie prend effet à la date d'effet du contrat, sans période probatoire.**

## 1.6 GESTION ET REGLEMENTS DES SINISTRES LOYERS IMPAYES

### Principe fondamental

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

#### 1.6.1 Mesures en cas de non paiement des loyers

Le *Souscripteur* doit :

- **Dans les 35 jours** suivant le premier terme impayé :

adresser une lettre recommandée, avec accusé de réception, réclamant le montant du quittancement émis.

- **55 jours au plus tard** après le premier terme resté impayé :

déclarer et transmettre le dossier de sinistre à l'*Assureur* si la dette n'est pas complètement soldée.

- **Chaque fin de mois**, informer des autres termes de loyers impayés et éventuels acomptes reçus à l'aide d'un relevé détaillé.

Il appartient à l'Assureur d'engager les mesures qu'il estime nécessaires pour résoudre l'impayé, que ce soit à l'amiable ou par voie judiciaire.

Le Souscripteur donne mandat d'action à l'Assureur pour diligenter ces mesures.

Il adresse sa déclaration de sinistre accompagnée du dossier composé comme suit.

#### 1.6.2 Composition du dossier de sinistre

- Déclaration de sinistre sur papier libre ou sur imprimé fourni par l'*Assureur*,
- Dossier de location (voir documents à l'article « Agrément du locataire »),
- Décompte détaillé des sommes dues par le locataire au jour de l'envoi du dossier de sinistre,
- Copie des courriers de rappel et de mise en demeure,
- Etat des nantissements, des créanciers inscrits.
- Si le locataire fait l'objet d'une procédure collective de paiement ou d'un dépôt de bilan, le Souscripteur ou l'Assuré devra produire valablement auprès du représentant des créanciers et transmettre à l'Assureur le double de cette production.
- Mandat d'action en justice,
- Documents ou informations nécessaires à l'instruction du dossier permettant de favoriser une solution rapide du litige.

#### 1.6.3 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 d'un sinistre.

Si le sinistre est déclaré après le délai de 55 jours, le début de la période d'indemnisation sera reporté d'un nombre de jours équivalent à ce retard.

Toutefois, la fin de la période d'indemnisation définie à l'article 1.3 reste inchangée.

En conséquence, le montant des loyers correspondant à la période de retard restera à la charge de l'assuré sous forme de **franchise**.

#### **1.6.4 Obligations de l'Assureur - Paiement de l'indemnité**

Quand les obligations du *Souscripteur* ont été remplies et que le sinistre est déclaré, l'*Assureur* met en oeuvre sa garantie.

L'*Assureur* verse à l'*Assuré*, par l'intermédiaire du *Souscripteur*, les indemnités acquises contre quittance subrogative et après déduction :

- des acomptes versés par le *Locataire*,
- de la franchise éventuellement appliquée pour retard de déclaration,
- du montant du dépôt de garantie versé par le locataire (ou d'un montant minimum équivalent à 3 mois de loyer si le dépôt de garantie est inférieur à 3 mois), quel que soient les montants ou les dommages non garantis qui restent à la charge du propriétaire.

Cette déduction est effectuée dès le 1<sup>er</sup> règlement de l'Assureur.

Le premier règlement intervient dès le **6ème mois** suivant celui du premier terme impayé.

Les règlements suivants sont effectués par trimestre échu.

#### **1.7 EXCLUSIONS SPECIFIQUES A LA GARANTIE DES LOYERS IMPAYES**

Le présent contrat n'a pas pour objet de garantir :

- les indemnités diverses à la charge du locataire (indemnité de droit d'entrée, par exemple),
- les pertes de loyers consécutives au délai de préavis non respecté, au-delà des 3 mois suivant le départ du locataire,
- Le non paiement du dépôt de garantie.
- les pertes de loyers prises en charge par un autre contrat d'assurance (incendie ou pertes d'exploitation par exemple).

#### **1.8 SANCTIONS**

Lorsque des erreurs ou omissions du *Souscripteur* auront, par leur nature, leur importance ou leur répétition, un caractère frauduleux, l'*Assureur* sera en droit de récupérer les sinistres payés.

## TITRE 2 - GARANTIE DU CONTENTIEUX

### 2.1 DEFINITION DE LA GARANTIE

L'Assureur garantit la prise en charge des frais, amiables ou judiciaires, engagés pour le recouvrement des impayés pris en charge, ainsi que ceux engagés pour aboutir à l'expulsion du locataire défaillant.

Ces frais comprennent :

- les frais et honoraires d'huissier de justice, d'avocat, d'avoué et de société de recouvrement,
- les frais de déménagement suite à une expulsion ou à un départ négocié avec le locataire en accord avec l'assureur,
- les frais de procédure d'expulsion (dommages matériels pour ouverture des locaux, frais pour l'utilisation de la force publique, frais de garde meubles, etc ...).

Ces frais doivent être la conséquence d'une démarche initiée par l'Assureur, ou avec son accord express.

### 2.2 LIMITATION DE LA GARANTIE

Le montant des frais de contentieux à la charge de l'Assureur ne peut pas excéder la somme indiquée aux conditions particulières.

Au-delà de cette somme, les frais engagés seront à la charge de l'assuré.

### 2.3 EXCLUSIONS SPECIFIQUES A LA GARANTIE DU CONTENTIEUX

- **Les frais de gestion des impayés, comme les lettres recommandées nécessaires à la déclaration de sinistre par exemple,**
- **Les dépens, amendes et frais y relatifs, et les dommages et intérêts mis à la charge de l'Assuré par le tribunal.**
- **Les frais relatifs à une action engagée par le Souscripteur ou l'Assuré, sans accord préalable de l'Assureur.**

## TITRE 3 – PROTECTION JURIDIQUE

### 3.1 QUELQUES DEFINITIONS

Un contrat d'assurance est un contrat aléatoire : l'évènement qui déclenche sa mise en oeuvre ne doit pas être connu de vous lors de prise d'effet du contrat. En l'absence d'aléa, le contrat est nul et la garantie n'est pas due.

**LE SOUSCRIPTEUR** : la personne physique ou morale qui souscrit le contrat et qui s'engage pour son propre compte et/ou pour le compte des bénéficiaires.

**VOUS** : l'assuré c'est-à-dire le propriétaire du local loué tel qu'il est défini dans votre contrat d'assurance Loyers Impayés.

**L'ASSUREUR** : CFDP Assurances 1 Place Francisque Régaud – 69 002 LYON  
Immatriculée au registre de commerce sous le n° RCS Lyon B 958 506 156  
Représentée par : Madame Sylvie LAVELLE – Responsable de Délégation 52 Rue de la République – 69 002 Lyon.

**LE TIERS OU AUTRUI** : le contradicteur ou l'adversaire du bénéficiaire.

**LE LITIGE OU DIFFEREND** : une situation conflictuelle causée par un évènement préjudiciable ou un acte répréhensible vous conduisant à faire valoir un droit contesté, à résister à une prétention ou à vous défendre devant une juridiction.

**LE BIEN IMMOBILIER** : un local destiné à la location.

Le présent contrat est régi par le Code des Assurances.

### 3.2 LE BENEFICIAIRE

Le propriétaire du bien immobilier défini aux conditions particulières, situé dans un département français.

### 3.3 LES GARANTIES

**Seul le bien immobilier déclaré à la souscription de votre contrat ou au cours de celui-ci bénéficie de la garantie**

Pour vous apporter les moyens de résoudre votre litige ou différend dans les domaines garantis suivants, vous bénéficiez des 10 engagements de l'assureur décrits à l'article 3.4, sans délai de carence, sauf en ce qui concerne les litiges **en matière de renouvellement de bail** pour lesquels le **délai de carence est de 9 mois**, selon les modalités générales définies aux articles 3.5 à 3.9 des Conditions Générales et sous réserve des modalités spécifiques prévues au présent article ou aux Conditions Particulières.

#### **3.3.1 Les relations avec vos locataires**

Vous êtes confronté à un litige avec votre **locataire** :

En cours de bail :

- cession ou sous-location sans autorisation,
- demande de réalisation de travaux injustifiés,
- refus du locataire de laisser exécuter des travaux de conservation,
- réalisation de travaux de transformation sans autorisation,
- contestation des augmentations de loyer, des répartitions des charges,
- usage non paisible ou non conforme à la destination du bien immobilier,
- défaut d'assurance.

En fin de bail :

- contestation des modalités de renouvellement du bail
- contestation du congé,
- refus de laisser visiter les lieux loués,
- non exécution des réparations locatives, mauvais entretien des équipements, dégradations importantes

### **3.3.2 La protection de vos biens immobiliers**

Vous rencontrez des difficultés avec **vos prestataires et fournisseurs** :

- les entreprises ayant réalisé pour vous de menus travaux de réparation ou d'aménagement non soumis à l'obligation d'assurance prévue par la loi du 4 janvier 1978 (dommages-ouvrage),

### **3.3.3 La fiscalité des biens immobiliers**

Vous rencontrez des difficultés avec :

- l'administration fiscale,
- votre conseil en défiscalisation.

### **3.3.4 L'assistance juridique**

En prévention ou à la survenance de tous litiges garantis, **NOUS VOUS** informons sur Vos droits et sur les mesures nécessaires à la sauvegarde de vos intérêts ; **NOUS VOUS** conseillons sur la conduite à tenir et effectuons si besoin les démarches amiables nécessaires.

Vous pouvez nous contacter au 04 72 77 61 44.

## **3.4 LES ENGAGEMENTS DE L'ASSUREUR**

**Pour vous apporter les moyens de résoudre un litige garanti, l'assureur s'engage :**

**3.4.1** A vous écouter et vous fournir des renseignements juridiques par téléphone.

**3.4.2** A vous rencontrer sur simple rendez-vous.

**3.4.3** A vous informer sur vos droits et les mesures nécessaires à la sauvegarde de vos intérêts.

**3.4.4** A vous conseiller sur la conduite à tenir devant un différend.

**3.4.5** A vous aider à réunir les pièces et témoignages nécessaires à la constitution de votre dossier de réclamation ou de défense et à effectuer les démarches nécessaires pour obtenir une solution négociée et amiable.

**3.4.6** A vous faire assister et soutenir par des Experts qualifiés quand la spécificité de la matière le nécessite et que cela est utile à la résolution du litige. L'Expert vous assistera et rendra si besoin une consultation écrite après vous avoir entendu. Cet avis consultatif destiné à étayer votre réclamation ou votre défense vous sera communiqué. L'assureur prend en charge les frais et honoraires de cet Expert dans la limite des montants contractuels garantis.

**Lorsque toute tentative de résolution du litige sur un terrain amiable a échoué ou lorsque votre adversaire est assisté par un avocat, l'assureur s'engage :**

**3.4.7** A vous faire représenter par l'auxiliaire de justice de votre choix.

**3.4.8** A prendre en charge, dans la limite des montants garantis, les frais de procès et les coûts d'intervention des auxiliaires de justice.

Les montants contractuels de prise en charge ou de remboursement des frais et honoraires sont mis à jour chaque année et vous seront communiqués sur simple demande.

**3.4.9 A organiser votre défense judiciaire en respectant le libre choix de votre défenseur.**

Conformément à l'article L.127-3 du Code des Assurances, lorsque vous faites appel à un avocat ou toute autre personne qualifiée pour vous défendre, vous représenter ou servir vos intérêts, vous avez la liberté de le choisir. Vous choisissez donc en toute liberté et indépendance l'avocat chargé de vos intérêts ; l'assureur intervient seulement pour donner son accord sur le principe de la saisine mais ne désigne pas d'avocat en votre lieu et place. Si vous n'en connaissez pas, vous pouvez vous rapprocher de l'Ordre des Avocats du barreau compétent ou demander par écrit à l'assureur de vous communiquer les coordonnées d'un avocat.

Tout en gardant la maîtrise de la direction du procès en concertation avec l'avocat que vous avez choisi, vous donnez mandat à l'assureur.

Sauf délégation, vous faites l'avance des frais et honoraires et l'assureur vous rembourse sur justificatifs le montant des factures réglées dans la limite des montants contractuels garantis. Les remboursements interviennent au plus tard 30 jours après réception des justificatifs.

**3.4.10 A vous répondre et traiter votre demande, dans les plus brefs délais.****3.5 Vos OBLIGATIONS**

**Vous vous engagez :**

**3.5.1 A déclarer le sinistre à :**

**SOLLY AZAR Assurances – Centre de Gestion des Loyers – 75, rue Cuvier – 69452 LYON Cedex 06**  
dès que vous en avez connaissance sauf cas de force majeure.

L'assureur ne peut néanmoins vous opposer une déchéance de garantie pour déclaration tardive que s'il est prouvé que le retard dans la déclaration lui a causé un préjudice.

Vous devez préciser la nature et les circonstances de votre litige et transmettre toutes les informations utiles telles que avis, lettres, convocations, actes d'huissier, éventuelles assignations...

**3.5.2 A relater les faits et circonstances avec la plus grande précision et sincérité.**

**3.5.3 A fournir dans les délais prescrits par la loi ou les règlements tous documents à caractère obligatoire.**

**3.5.4 A établir par tous moyens la réalité du préjudice que vous alléguiez.**

L'assureur ne prend jamais en charge les frais de rédaction d'actes, d'expertises, les constats d'huissier, les frais liés à l'obtention de témoignages, d'attestations ou de toutes autres pièces justificatives destinées à constater ou à prouver la réalité de votre préjudice, à identifier ou à rechercher votre adversaire, diligentés à titre conservatoire ou engagés à votre initiative.

**3.5.5 A ne prendre aucune initiative sans concertation préalable avec l'assureur.**

Vous ne devez prendre aucune mesure, ni mandater un avocat ou tout auxiliaire de justice sans en avoir avisé l'assureur et obtenu son accord écrit.

Néanmoins si vous justifiez d'une situation d'urgence caractérisée nécessitant la prise immédiate d'une mesure conservatoire, l'assureur vous remboursera dans la limite des montants contractuels garantis, les frais et honoraires des intervenants que vous avez mandatés sans avoir obtenu son accord préalable.

Vous ne devez régulariser aucune transaction, n'accepter aucune indemnité sans en avoir avisé l'assureur et obtenu son accord écrit.

A défaut, l'assureur sera fondé à vous réclamer le remboursement des frais et honoraires d'ores et déjà engagés.

## 3.6 LE FONCTIONNEMENT

### **3.6.1 DANS LE TEMPS**

Le contrat est conclu pour 12 mois à compter de la souscription. Il se renouvelle d'année en année par tacite reconduction sauf résiliation.

La garantie est due sans délai de carence (sauf convention contraire et dérogatoire prévue à l'article 3.3) pour tout litige survenu entre la prise d'effet des garanties et l'expiration du contrat à condition que vous n'ayez pas eu connaissance de la situation conflictuelle avant la souscription.

### **3.6.2 LA SUBROGATION**

Les indemnités qui pourraient vous être allouées au titre des articles 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, 375 et 475-1 du Code de Procédure Pénale, L761-1 du Code de la Justice Administrative et 75-1 de la Loi du 10 juillet 1991, ainsi que les dépens et autres frais de procédure vous bénéficient par priorité pour les dépenses restées à votre charge, et subsidiairement à l'assureur dans la limite des sommes qu'il a engagées.

## 3.7 LA PROTECTION DE VOS INTERETS

### **3.7.1 LE SECRET PROFESSIONNEL**

#### **Article L.127-7 du Code des Assurances**

Les personnes qui ont à connaître des informations que vous communiquez pour les besoins de votre cause, dans le cadre du contrat d'assurance de protection juridique sont tenues au secret professionnel.

### **3.7.2 L'OBLIGATION A DESISTEMENT**

Toute personne chargée d'une prestation juridique, qui a un intérêt direct ou indirect à son objet, doit se désister.

### **3.7.3 LE DESACCORD OU L'ARBITRAGE**

#### **Article L.127-4 du Code des Assurances**

En cas de désaccord entre vous et l'assureur au sujet de mesures à prendre pour régler un différend, vous pourrez soit :

- Soumettre cette difficulté à l'appréciation d'une tierce personne qualifiée par le législateur ou la réglementation en vigueur pour défendre, représenter ou servir vos intérêts. Les frais exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à la charge de l'assureur. L'assureur s'engage alors à accepter la solution proposée par cette tierce personne.

- Engager ou continuer seul la procédure contentieuse et si vous obtenez une solution plus favorable que celle initialement proposée, l'assureur vous indemnise des frais exposés pour cette procédure dans la limite des montants contractuels garantis.

### **3.7.4 LE CONFLIT D'INTERETS**

#### **Article L.127-5 du Code des Assurances**

En cas de conflit d'intérêts entre vous et l'assureur, vous avez la liberté de faire appel à un avocat ou si vous préférez à une personne qualifiée pour vous assister. L'assureur prend en charge ses frais et honoraires.

### **3.7.5 L'AUTORITE DE CONTROLE**

L'autorité de contrôle de l'assureur est l'A.C.A.M. (Autorité de Contrôle des Assurances et des Mutuelles), 61 Rue Taitbout – 75436 Paris cedex 09.

## **3.8 LES EXCLUSIONS**

Le contrat vous offre les garanties décrites à l'article 3.3 pour tout ce qui n'est pas exclu ci-dessous.

### **3.8.1 LES EXCLUSIONS GENERALES**

L'assureur n'intervient jamais pour :

- Les litiges trouvant leur origine dans une catastrophe naturelle ayant fait l'objet d'un arrêté ministériel ou préfectoral, une guerre civile ou étrangère, une émeute, un mouvement populaire, une manifestation, une rixe, un attentat, un acte de vandalisme, de sabotage ou de terrorisme.
- Les litiges en rapport avec une violation intentionnelle des obligations légales ou incontestables, une faute, un acte frauduleux ou dolosif que vous avez commis volontairement contre les biens et les personnes en pleine conscience de leurs conséquences dommageables et nuisibles.
- Les litiges garantis par une assurance dommages ou responsabilité civile et ceux relevant du défaut de souscription par vous d'une assurance obligatoire.
- Les litiges dont les manifestations initiales sont antérieures à la prise d'effet du contrat ou qui présentent une probabilité d'occurrence à la souscription.
- Les litiges relatifs à la gestion ou à l'administration d'une société civile ou commerciale, d'une association ou d'une copropriété.
- Les litiges relevant du droit de l'urbanisme et de l'expropriation.
- Les litiges relatifs aux constructions et gros travaux immobiliers soumis à l'obligation d'assurance dommages-ouvrage.
- Les litiges liés aux servitudes, au bornage et aux actions en recherche de mitoyenneté, les actions pétitoires et possessoires.
- Le droit des personnes (Livre 1<sup>er</sup> du Code Civil), des successions, libéralités et contrats de mariage.
- les procédures de recouvrement de loyers, charges et/ou taxes récupérables impayées et les procédures de résiliation ou d'expulsion en découlant.
- les litiges avec l'administrateur de biens souscripteur du contrat

### **3.8.2 LES FRAIS EXCLUS**

Que ce soit en recours ou en défense, l'assureur ne prend jamais en charge :

- Les frais engagés sans son accord préalable.
- Les frais liés à l'exécution d'une décision judiciaire autres que ceux d'un mandataire de justice (déménagement, garde meuble, serrurier ...).
- Les amendes, les cautions, les astreintes, les intérêts et pénalités de retard.
- Toute somme de toute nature à laquelle vous pourriez être condamné à titre principal et personnel.
- Les frais et dépens exposés par la partie adverse et que vous devez supporter par décision judiciaire.
- Les sommes au paiement desquelles vous pourriez être éventuellement condamné au titre des articles 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, 375 et 475-1 du Code de Procédure Pénale, L.761-1 du Code de la Justice Administrative et 75-1 de la Loi du 10 juillet 1991.
- Les sommes dont vous êtes légalement redevable au titre de droits proportionnels.
- Les honoraires de résultat.

### 3.9 LES MONTANTS CONTRACTUELS DE PRISE EN CHARGE (TVA incluse)

Les montants sont cumulables et représentent le maximum de nos engagements par intervention ou juridiction.

Ces montants comprennent les frais habituels inhérents à la gestion d'un dossier (frais de copie, de téléphone, de déplacement, de postulation, etc...) et constituent la limite de prise en charge de l'assureur même si vous changez d'avocat.

Les honoraires sont réglés une fois effectuée la prestation.

Consultation d'Expert	<b>350 €</b>
Démarches amiables :	
• Intervention amiable	<b>100 €</b>
• Protocole ou transaction	<b>300 €</b>
• Assistance préalable à toute procédure pénale	<b>350 €</b>
• Assistance à une instruction ou à une expertise judiciaire	<b>350 €</b>
• Honoraires d'expertise amiable	<b>1000 €</b>
• Démarche au parquet (forfait)	<b>115 €</b>
• Médiation conventionnelle ou judiciaire	<b>500 €</b>
Tribunal de Police :	
• Sans constitution de Partie Civile	<b>350 €</b>
• Avec constitution de Partie Civile	<b>500 €</b>
Tribunal Correctionnel :	
• Sans constitution de Partie Civile	<b>700 €</b>
• Avec constitution de Partie Civile	<b>800 €</b>
• Commissions diverses	<b>500 €</b>
• Tribunal d'Instance	<b>750 €</b>
• Juridictions de proximité	<b>750 €</b>
• Tribunal de Grande Instance	<b>1000 €</b>
• Tribunal de Commerce	<b>1000 €</b>
• Référé	<b>600 €</b>
• Référé d'heure à heure	<b>750 €</b>
• Ordonnance du Juge de la mise en état	<b>600 €</b>
• Ordonnance sur requête (forfait)	<b>400 €</b>
• Cour ou Juridiction d'Appel	<b>1000 €</b>
• Recours devant le 1er Président de la Cour d'Appel	<b>500 €</b>
• Cour de Cassation	<b>1700 €</b>
• Juge de l'exécution	<b>600 €</b>

<b>PLAFONDS, FRANCHISE et SEUIL D'INTERVENTION</b>	
Plafond maximum de prise en charge TTC par litige :	<b>20 000 €</b>
Dont plafond pour :	
- Démarches amiables	<b>500 €</b>
- Expertises judiciaires	<b>2 000 €</b>
Seuil d'intervention	<b>Néant</b>
Franchise	<b>0 €</b>
Délai de carence pour les litiges liés au renouvellement du bail	<b>9 mois</b>

## TITRE 4 – EXCLUSIONS COMMUNES

- **les baux précaires,**
- **les baux conclus entre le propriétaire et son conjoint ou concubin, ses ascendants, descendants, collatéraux ou associé ou société dans laquelle le propriétaire serait partie prenante,**
- **les sociétés en cours de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire lors de l'adhésion au contrat,**
- **les immeubles frappés d'un arrêté d'insalubrité ou de péril,**
- **les immeubles qui ne sont plus «aux normes», même si l'adaptation nécessaire résulte d'une modification de la législation ou du changement de l'activité pratiquée,**
- **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,**
- **le non versement des loyers au bailleur en cas de saisie de ceux-ci par un créancier du bailleur,**
- **les conséquences du non respect par le propriétaire de ses obligations légales ou contractuelles.**

## CONDITIONS GENERALES

Le présent contrat est régi par le Code des Assurances ci-après dénommé le **Code** ainsi que par les présentes Conditions Générales et les annexes qu'il contient.

### 1 - DATE D'EFFET DU CONTRAT

Le présent contrat est parfait dès sa signature par les parties, étant entendu que seule la signature de son Directeur Général ou de l'un de ses délégués engage l'*Assureur*. Il ne produira toutefois ses effets qu'à la date indiquée aux Conditions Particulières sous réserve du paiement de la cotisation.

### 2 - DUREE DU CONTRAT

Sauf convention contraire, le contrat est conclu pour une durée d'un an.

A son expiration, il est reconduit automatiquement d'année en année, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée, deux mois au moins avant l'échéance anniversaire.

En cours de contrat, il peut être résilié par les parties dans les cas prévus à l'article 3 ci-après.

### 3 - RESILIATION DU CONTRAT

#### 3.1 Par le *Souscripteur* ou par l'*Assureur*

**3.1.1)** chaque année, à sa date d'échéance anniversaire, moyennant préavis de deux mois au moins,

**3.1.2)** en cas de survenance d'un des événements prévus par l'Art. L 113.16 du Code (changement de domicile, de situation matrimoniale, de régime matrimonial, de profession, retraite professionnelle ou cessation d'activité professionnelle) lorsque le contrat a pour objet la garantie de risques en relation directe avec la situation antérieure, qui ne se retrouvent pas dans la situation nouvelle.

La demande de résiliation doit intervenir dans les trois mois qui suivent la date de l'événement ; elle prend effet un mois après notification à l'autre partie,

#### 3.2 Par l'*Assureur* :

**3.2.1)** en cas de non-paiement des cotisations par le *Souscripteur* (Art. L 113.3 du Code),

**3.2.2)** en cas d'aggravation des risques (Art. L 113.4 du Code),

**3.2.3)** en cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration des risques à la souscription ou en cours du contrat (Art. L 113.9 du Code),

**3.2.4)** après sinistre, le *Souscripteur* ayant alors le droit de résilier les autres contrats souscrits par lui auprès de la Compagnie dans le délai d'un mois à compter de la notification de cette résiliation (Art. R 113.10 du Code),

**3.2.5)** en cas de liquidation ou de redressement judiciaire du *Souscripteur* (Art. L 113.6 du Code).

#### 3.3 Par le *Souscripteur* :

**3.3.1)** en cas de disparition de circonstances aggravantes mentionnées dans la police, si l'*Assureur* refuse de réduire la cotisation en conséquence (Art. L 113.4 du Code) ; la résiliation prendra effet 30 jours après la dénonciation.

**3.3.2)** en cas de résiliation, par l'Assureur, d'un autre contrat après sinistre (Art. R 113.10 du Code),

**3.3.3)** en cas de modification par la Compagnie des tarifs applicables aux risques garantis, sauf modification légale ou réglementaire.

**3.4 Par l'héritier ou l'acquéreur du lot assuré ou par l'Assureur :**

en cas de décès de l'Assuré ou de transfert de propriété (Art. L 121.10 du Code).

En cas de transfert de propriété par suite de décès de l'Assuré ou en cas d'aliénation du lot assuré, les garanties du présent contrat continuent de plein droit au profit de l'héritier ou de l'acquéreur sans préjudice de leur droit à résiliation ci-dessus.

**3.5 Par la masse des créanciers du Souscripteur :**

en cas de liquidation ou de redressement judiciaire de celui-ci (Art. L 113.6 du Code).

**3.6 De plein droit :**

**3.6.1)** en cas de perte totale des locaux loués résultant d'un événement non garanti par le présent contrat (Art. L 121.9 du Code),

**3.6.2)** en cas de réquisition de propriété des locaux loués, les dispositions législatives en vigueur étant alors applicables (Arts. L 160.6 et L 160.8 du Code),

**3.6.3)** en cas de retrait de l'agrément de l'Assureur (Art. L 326.12 du Code),

**3.6.4)** deux ans après la suspension du contrat.

Lorsque le *Souscripteur* a la faculté de demander la résiliation du contrat, il peut le faire, à son choix, soit par une déclaration faite contre récépissé au Siège Social ou chez le représentant de l'Assureur, dont l'adresse est indiquée aux Conditions Particulières, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée. La résiliation par l'Assureur doit être notifiée par lettre recommandée adressée au *Souscripteur* à son dernier domicile connu ou par acte extrajudiciaire. Le délai de préavis court à partir de la date figurant sur le cachet de la poste, que la résiliation émane du *Souscripteur* ou de l'Assureur.

## 4 - EXCLUSIONS GENERALES

Sont exclus des garanties du présent contrat :

**4.1) les sinistres causés intentionnellement par la ou les personnes assurées ou avec leur complicité,**

**4.2) les sinistres occasionnés, soit par la guerre étrangère, soit par la guerre civile,**

**4.3) les sinistres causés par des tremblements de terre, éruptions volcaniques, inondations, raz-de-marée ou autres cataclysmes,**

**4.4) les dommages ou l'aggravation des dommages causés :**

**4.4.1 - par des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome,**

**4.4.2 - 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,**

**4.4.3 - 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.**

## 5 - DECLARATIONS A FAIRE PAR LE *SOUSCRIPTEUR*.

### 5.1 A la souscription

La garantie est accordée sur la base des déclarations faites par le *Souscripteur* sur la proposition ou le questionnaire qui doit être rempli lors de la demande de garantie.

### 5.2 En cours de contrat

- tout incident de paiement ou litige survenant pendant la période probatoire,
- les circonstances nouvelles qui ont pour conséquence, soit d'aggraver, soit de modifier le risque et qui rendent de ce fait caduques et inexacts les réponses faites à l'*Assureur* lors de la conclusion du contrat.

Cette déclaration doit être faite par lettre recommandée dans un délai de 15 jours à partir du moment où le *Souscripteur* a eu connaissance de la circonstance nouvelle.

En cas d'aggravation du risque au sens de l'article L 113-4 du Code l'*Assureur* a la faculté soit de résilier le contrat soit de proposer un nouveau montant de cotisation.

L'*Assureur* dispose d'un délai de 10 jours pour notifier au *Souscripteur* la résiliation du contrat.

S'il propose un nouveau tarif, le *Souscripteur* a trente jours pour répondre et donner son accord. Passé ce délai, l'*Assureur* peut résilier le contrat par lettre recommandée avec préavis de 10 jours.

## 6 - SANCTIONS

**Toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle, toute omission ou déclaration inexacte par le *Souscripteur* entraînent selon le cas, l'application des sanctions prévues aux articles L 113-8 ou L 113.9 du Code.**

## 7 - PAIEMENT DES COTISATIONS

Les cotisations annuelles et leurs accessoires, dont le montant est indiqué aux Conditions particulières, ainsi que les impôts et taxes, sont payables au Siège de l'*Assureur* ou au domicile du mandataire s'il en est désigné un par lui à cet effet.

A défaut de paiement d'une cotisation (ou d'une fraction de cotisation) dans les dix jours de son échéance, l'*Assureur* - indépendamment de son droit de poursuivre l'exécution du contrat en justice - peut, par lettre recommandée valant mise en demeure adressée au *Souscripteur* à son dernier domicile connu, suspendre la garantie **trente** jours après l'envoi de cette lettre dont les coûts d'établissement et d'expédition sont à la charge du *Souscripteur*.

Sont également à la charge du *Souscripteur* les frais de poursuite et de recouvrement.

L'*Assureur* a le droit de résilier le contrat **dix** jours après l'expiration du délai de trente jours visé ci-dessus ; la notification de la résiliation par l'*Assureur* peut être faite au *Souscripteur*, soit dans la lettre recommandée de mise en demeure, soit par une nouvelle lettre recommandée.

Lorsque l'*Assureur* a accepté le paiement fractionné de la cotisation, il est convenu que la prime de l'année entière d'assurance ou ce qui en reste dû, deviendra immédiatement exigible en cas de sinistre ou de non paiement d'une fraction de la cotisation.

## 8 - MODIFICATION DU TARIF D'ASSURANCE

Si, pour des raisons de caractère technique, l'*Assureur* est amené à modifier les tarifs applicables aux risques garantis par le présent contrat, il aura la faculté de modifier en conséquence, à compter de l'échéance annuelle suivante, la cotisation du présent contrat.

En cas de majoration de la cotisation, le *Souscripteur* aura alors le droit de résilier le contrat par lettre recommandée adressée à l'*Assureur* dans les **trente** jours qui suivent celui où il aura eu connaissance de la modification.

La résiliation prendra effet un mois après la notification du *Souscripteur* et l'*Assureur* aura droit à la fraction de cotisation calculée sur les anciennes bases au prorata du temps écoulé entre la date de la dernière échéance et la date d'effet de la résiliation.

A défaut de cette résiliation, la nouvelle cotisation sera considérée comme acceptée par le *Souscripteur*.

## 9 – ADAPTATION PERIODIQUE DE LA COTISATION ET DES GARANTIES

Les montants de garanties, les franchises et les cotisations varient automatiquement en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

- Si une valeur de l'indice n'est pas publiée ou connue dans les sept mois suivant la publication de sa valeur précédente, une autre valeur sera déterminée dans les plus brefs délais par un expert désigné par le Tribunal de Grande Instance de Paris à la requête de l'*Assureur* et à ses frais.

- Dès qu'il y a doublement de l'indice depuis l'origine du contrat, chaque partie dispose de la faculté de résilier le présent contrat, la résiliation prenant effet un mois après notification à l'autre partie.

## 10 – DECHEANCE

**Si, de mauvaise foi, le *Souscripteur* fait de fausses déclarations, emploie comme justification 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 extra judiciaires.**

**L'*Assureur* se réserve le droit de lui réclamer une indemnité proportionnée au préjudice qu'un manquement à ces obligations peut lui causer.**

## 11 - AUTRES ASSURANCES

Si les risques garantis par le présent contrat sont ou viennent à être couverts par une autre assurance, le *Souscripteur* ou l'*Assuré* doit en aviser immédiatement l'*Assureur* par lettre recommandée, conformément à l'Art. L121.4 du Code.

L'*Assuré* en cas de sinistre pourra s'adresser à l'*Assureur* de son choix.

Les dispositions du présent article ne peuvent avoir pour effet d'accorder à l'*Assuré* des droits plus étendus que ceux que le *Souscripteur* lui-même tient du contrat.

## 12 – TERRITORIALITE

Les garanties du présent contrat s'exercent en France Métropolitaine exclusivement.

## 13 - SUBROGATION

L'*Assureur* est subrogé dans les termes de l'article L 121.12 du Code jusqu'à concurrence des indemnités payées par lui au titre de la garantie, dans les droits et actions de l'*Assuré* contre le *Locataire défaillant* ainsi que contre les cautions.

**Si la subrogation ne peut plus s'opérer, du fait de l'*Assuré* ou du *Souscripteur* en faveur de l'*Assureur*, celui-ci est déchargé de ses obligations envers l'*Assuré* ou le *Souscripteur* dans la mesure où aurait pu s'exercer la subrogation.**

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.

## 14 - PRESCRIPTION

Toutes les actions dérivant du présent contrat sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance, dans les conditions prévues aux Arts. L 114.1 et L 114.2 du Code.

La prescription peut être interrompue par une des causes originaires d'interruption de la prescription ainsi que dans les cas ci-après :

- désignation d'experts à la suite d'un sinistre,
- envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée par l'*Assureur* au *Souscripteur* en ce qui concerne le paiement de la cotisation ou par l'*Assuré* ou le *Souscripteur* à l'*Assureur* en ce qui concerne le règlement de l'indemnité,
- citation en justice (même en référé),
- commandement ou saisie signifiés à celui que l'on veut empêcher de prescrire.

## 15 - INFORMATIQUE & LIBERTE (Loi du 06 Janvier 1978)

Le *Souscripteur* ou l'*Assuré* peut demander à l'*Assureur* communication et rectification de toute information le concernant, qui figurerait sur tout fichier à usage de l'*Assureur*, de ses mandataires, des réassureurs et des organismes professionnels.

## 16 - EXAMEN DES RECLAMATIONS

Lorsque le *Souscripteur* ou l'*Assuré* désire obtenir des précisions sur les conditions d'application ou formuler une réclamation, il doit s'adresser au courtier créateur du contrat. Si les réponses ne le satisfont pas, il peut s'adresser à l'*Assureur* ou à son représentant.

Si le désaccord persiste après la réponse donnée par l'*Assureur*, il pourra faire appel à une personnalité indépendante, désignée en tant que médiateur. Ses coordonnées lui seront communiquées sur simple demande.

Conformément au Code des Assurances français, tout litige entre le preneur d'assurance ou l'assuré et la compagnie d'assurance doit être porté devant un tribunal français.

## 17 - AUTORITE DE CONTROLE

L'assuré est également en droit de se référer et demander l'avis de l'Autorité de Contrôle des Assurances et des Mutuelles :

ACAM

61, rue Taitbout

75436 PARIS Cedex 09.

## 18 - FACULTE DE RENONCIATION (ARTICLE L 112-9 DU CODE DES ASSURANCES)

Conformément aux termes de l'article L 112-9 du code des Assurances « toute personne physique qui fait l'objet d'un démarchage à son domicile, à sa résidence ou à son lieu de travail, même à sa demande, et qui signe dans ce cadre une proposition d'assurance ou un contrat à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale ou professionnelle, a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception pendant le délai de quatorze jours calendaires révolus à compter du jour de la conclusion du contrat, sans avoir à justifier de motifs ni à supporter de pénalité ».

Le lettre recommandée avec demande d'avis de réception, rédigée selon le modèle suivant, doit être adressée au Centre de Gestion - SOLLY AZAR ASSURANCES - 75, rue Cuvier - 69452 LYON Cedex 06 :

« Je soussigné(e) (nom, prénom et adresse) déclare renoncer à mon adhésion au contrat n° ----- proposé par SOLLY AZAR ASSURANCE que j'ai signé le ----- (Date) et demande le remboursement de toute cotisation éventuellement déjà encaissée. (Date et Signature). »

Toute lettre recommandée adressée à une entité juridique autre sera dépourvue de tout effet.

La garantie cesse à la date d'envoi de cette lettre.

## 19 - TEXTE VALIDE

**AUCUNE MENTION AJOUTEE ET PORTANT RENVOI, SURCHARGE OU DEROGATION AUX CLAUSES IMPRIMEES OU DACTYLOGRAPHIEES, N'EST OPPOSABLE AUX PARTIES SI ELLE N'A PAS ETE VALIDEE PAR L' ASSUREUR ET LE SOUSCRIPTEUR.**