

# **RESUME DES CONDITIONS GENERALES LOCASSUR**

## **CONTRAT D'ASSURANCE 20880516698**

LOYERS IMPAYES – PROTECTION JURIDIQUE

Contrat d'assurance **LOCASSUR** (ci-après désigné "Contrat") souscrit par la **SAS TYRELL de BAGNEUX** (ci-après dénommée "Souscripteur") pour le compte de ses clients propriétaires/bailleurs ayant confié la gestion de leur bien immobilier, auprès d'**AXA** (ci-après dénommé "Assureur").

### **I - DEFINITIONS**

**Le Souscripteur :** L'Administrateur de Biens, titulaire de la carte professionnelle, agissant pour le compte des propriétaires-bailleurs lui ayant délégué la gestion de leurs biens par un mandat de gérance

**L'Assuré :** Personne physique ou morale, propriétaire d'un logement donné à bail, ayant signé un mandat de gérance avec le souscripteur et qui figure sur les bordereaux mensuels transmis par le Souscripteur au Courtier.

**L'Assureur :** **AXA FRANCE IARD** – 313, Terrasses de l'Arche – 92727 Nanterre cedex. Entreprise régie par le Code des assurances.

**Locataire :** Occupant d'un logement donné à bail par un propriétaire. Le locataire demeure tiers au présent contrat.

**Courtier : CB. IPL :** Société par actions simplifiées au capital de 72 600 €, immatriculée au registre du Commerce de Nantes sous le numéro 433 869 427, dont le Siège Social est 46 bis, rue des Hauts Pavés - BP 80205 - 44002 Nantes Cedex 01. Société de courtage d'assurances immatriculée au registre des intermédiaires en assurance sous le numéro 07 019 245.

#### **Lots garantis :**

- Les locaux à usage exclusif d'habitation et leurs accessoires : garages privés, caves ou places de stationnement.
- Les locaux à usage professionnel ou mixte, à l'exclusion de tout bail commercial.
- Les meublés dont les baux sont d'au moins un an
- Les meublés dont les baux sont d'au moins 9 mois si le locataire a la qualité d'étudiant
- Les garages isolés
- Les logements de fonction

**Indemnités d'occupation :** Indemnités prévues par le juge en compensation des loyers, après acquisition de la clause résolutoire.

**Quittancement :** On entend par « quittancement » les sommes dues au titre du bail et définies ci-après : le loyer principal en cours, les charges et leur régularisation, les taxes éventuelles, et/ou les indemnités d'occupation fixées par le tribunal.

**Premier terme impayé :** On entend par « premier terme impayé » le quittancement, tel que défini ci-dessus, qui n'est pas intégralement payé par le locataire à la date d'exigibilité prévue au bail (art.1728 du Code Civil).

**Mise en garantie du lot :** On entend par « mise en garantie du lot », la protection des revenus locatifs attachés au lot déclaré bénéficiant des garanties souscrites au contrat

#### **Conditions de mise en garantie :**

Le respect des conditions contractuelles de solvabilité du locataire et de son éventuelle caution exigées pour l'application des garanties est vérifié par l'Administrateur de biens, lors de l'adhésion au contrat.

### **II - OBJET DU CONTRAT**

Le présent contrat, régi par le Code des Assurances, a pour objet de :

- Garantir les propriétaires/bailleurs contre les loyers impayés,
- Faire bénéficier au propriétaire/bailleur d'une protection juridique dans le cadre des litiges pouvant l'opposer à son locataire à l'exception des conflits pris en charge au titre des garanties loyers impayés et : ou détériorations immobilières.

### **III - LES GARANTIES**

#### **1. LOYERS IMPAYÉS**

##### **DÉFINITION DE LA GARANTIE**

L'Assureur garantit à l'assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait du non-paiement des loyers, charges et taxes prévus au bail, et/ou des indemnités d'occupation éventuellement fixées par le tribunal.

Les pertes pécuniaires garanties se composent :

- Du quittancement émis ayant servi de base au calcul de la prime,
- Des frais de contentieux y afférents (huissier, avocat ...),
- Des frais liés à la procédure d'expulsion (dommages matériels pour ouverture des locaux, frais pour l'utilisation de la force publique, frais de garde meuble)

##### **PLAFOND DE GARANTIE**

L'Assureur règle les indemnités dans les limites d'un plafond de 30.000 € et pour un quittancement maximum mensuel **de 1 500 €**.

## 2. IMPUTATION DU DEPOT DE GARANTIE : LOYERS IMPAYES ET DETERIORATIONS IMMOBILIERES

### Dépôt de garantie prévu au bail

A l'occasion de chaque sinistre « loyers impayés » et/ou « détériorations immobilières », l'assuré conserve le montant du dépôt de garantie perçu lors de l'entrée dans les lieux du locataire.

Une franchise sera déduite du règlement final de l'assureur à raison de :

- Deux mois de loyer (hors charges) pour un bail signé avant le 10/02/2008
- Un mois de loyer (hors charges) pour un bail signé après le 10/02/2008.

Cette franchise s'applique, même si le dépôt de garantie n'a pas été réglé ou ne l'a été que partiellement lors de l'entrée dans les lieux.

### Dépôt de garantie non prévu au bail

Si le dépôt de garantie n'est pas prévu au bail, l'assureur déduira de son règlement final une franchise correspondant à :

- Deux mois de loyer (hors charges) pour les baux signés avant le 10/02/2008
- Un mois de loyer (hors charges) pour les baux signés après le 10/02/2008.

Cette disposition n'est pas applicable si l'absence de dépôt de garantie résulte des dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 qui prévoient l'interdiction de demander un dépôt de garantie si le loyer est payable d'avance pour une durée supérieure à 2 mois.

## 3. PROTECTION JURIDIQUE

### DÉFINITION DE LA GARANTIE

**L'assureur :** JURIDICA, 1, Place Victorien Sardou, 78160 MARLY-LE-ROY.

**Conflit :** 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.

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

**Intérêts en jeu :** le montant en principal du conflit, 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 du conflit correspond à une échéance.

**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.

### OBJET DE LA GARANTIE

L'assuré est garanti pour tout conflit ayant son origine dans l'exécution du contrat de location des locaux assurables, à l'exception des conflits 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. 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 juridictions.

Les actions garanties doivent résulter de l'application des règles de droit et ne pas être atteintes par la prescription.

### SEUILS D'INTERVENTION

L'assureur n'interviendra que si les intérêts en cause dépassent une somme de **400 € hors taxes**.

### PLAFOND DE GARANTIE

La garantie est acquise à l'assuré à concurrence d'un montant de **5.000 € TTC** par sinistre. En cas de procédure, les indemnités fixées par jugement et mises à la charge du locataire ou de la caution conformément à l'article 700 du code de procédure civile, restent acquises à l'Assureur.

Les honoraires d'avocats et /ou d'avoués sont pris en charge dans la limite des plafonds 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	330 €	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 - Ordonnance de référé	535 € 460 €	Par ordonnance
<b>PREMIERE INSTANCE</b> (y compris les médiations et conciliations n'ayant pas abouti)		
- Juge de proximité ayant abouti à une décision définitive	665 €	Par affaire*
- Tribunal de police sans constitution de partie civile de l'assuré	340 €	Par affaire*

- Tribunal de grande instance - Tribunal des affaires de sécurité sociale	1100 €	Par affaire*
- Tribunal de commerce - Tribunal administratif	1000 €	Par affaire*
- Conseil de prud'hommes : - Bureau de conciliation (si la conciliation a abouti) - Bureau de jugement (si la conciliation n'a pas abouti)	500 € 1000 €	Par affaire* Par affaire*
- CIVI (Commission d'Indemnisation des Victimes d'Infractions)	725 €	Par affaire*
- CIVI après saisine du tribunal correctionnel, de la Cour d'Assises ou suite à un protocole d'accord avec le FGA	330 €	Par affaire*
- Autres juridictions de première instance (y compris le juge de l'exécution)	725 €	Par affaire*
<b>APPEL</b>		
- En matière pénale	825 €	Par affaire*
- Toutes autres matières	1145 €	Par affaire*
<b>HAUTES JURIDICTIONS</b>		
- Cour d'assises	1660 €	Par affaire* (y inclus les consultations)
- Cour de cassation et Conseil d'Etat	2601 €	Par affaire* (y inclus les consultations)

\* Les montants indiqués ci-dessus en euros s'entendent TTC et sont calculés sur une TVA de 19,6%. 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.

#### **IV – EXCLUSIONS**

##### **1. LOYERS IMPAYÉS**

**Sont exclues les pertes pécuniaires relatives a :**

- des locations saisonnières ou temporaires d'une durée inférieure à 12 mois,
- des biens pour lesquels le souscripteur n'a pas de mandat de gestion en cours de validité,
- un sinistre incendie, explosion, dégât des eaux, vol, catastrophes naturelles ou tout dommage pouvant porte atteinte à la jouissance des locaux par le locataire,
- un non versement ou une non restitution de fonds, espèces ou valeurs reçues par le souscripteur, ses collaborateurs ou ses préposés,
- des locaux à usage commercial, artisanal, industriel ou agricole,
- une grève généralisée sur une commune, un département ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation représentative reconnue,
- la location d'immeubles faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité, ou ne répondant pas aux critères de décence
- des dommages et intérêts ou amendes mis à la charge de l'assuré,
- un locataire ayant la qualité de conjoint, d'ascendant, de collatéral, de descendant ou de concubin du propriétaire,
- des locaux ne répondant pas à la législation et la réglementation en vigueur dans la mesure où cette constatation est officialisée par la décision d'une juridiction compétente entraînant soit la minoration du montant du loyer ou la suspension de son paiement du fait de la non-conformité du logement.
- une dispense de paiement ou une réduction de loyer accordée par le propriétaire et/ou par les pouvoirs publics ou la législation,
- des baux portant sur des locaux sous-loués,
- des HLM,
- des diplomates, personnel d'ambassade ou consulat bénéficiant d'une immunité diplomatique
- des collectivités publiques et territoriales (mairies, département, ministères)
- des membres des organisations internationales bénéficiant d'une immunité d'exécution
- des baux concernant des places de stationnement non fermées
- d'un lot pour lequel la garantie est prise alors que le locataire a déjà transmis son préavis et/ou quitte les lieux

##### **2. PROTECTION JURIDIQUE**

**Sont exclues de la garanties toute action et tout remboursement de frais relatifs à :**

- les frais engagés et dommages subis par l'assuré consécutifs à des événements exclus par le contrat loyers impayés et détériorations immobilières ;
- les frais relatifs à des événements ayant fait l'objet d'une déchéance de garantie en loyer impayés et/ou détériorations immobilières ;
- les litiges avec la copropriété et/ou d'autres copropriétaires ;
- les frais pris en charge par l'assurance multirisque habitation du locataire ou multirisques immeuble du propriétaire bailleur
- les litiges avec des tiers étrangers au contrat de location et avec le souscripteur du présent contrat.
- les frais et honoraires liés à l'assurance multirisques habitation du locataire
- nés de la suspension du recouvrement de loyers ou de délais octroyés pour libérer les lieux par mesures légales, réglementaires, judiciaires ou administratives.
- résultant d'une grève généralisée sur une commune, un département ou la France entière, à l'instigation d'une organisation représentative.

- résultant du non-paiement des loyers dus par un locataire, dans le cadre d'une action concertée de plusieurs locataires occupant un même ensemble immobilier.
- du fait de garde meubles.
- nés antérieurement à la date d'effet de la garantie du local faisant l'objet du litige en cause.
- déclarés postérieurement à la date de résiliation du contrat.
- déclarés postérieurement à toute procédure judiciaire engagée par le propriétaire et/ou le souscripteur et relative à ce litige, sans accord de l'assureur.
- Des amendes et condamnations éventuelles prononcées à l'encontre de l'assuré, tant en principal qu'en dommages et intérêts et frais irrépétibles.
- Des honoraires de résultat, c'est à dire les honoraires de l'avocat calculés en proportion de l'indemnisation obtenue à l'issue de la procédure.
- Des condamnations au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.
- Des litiges au cours desquels une convention ou un accord est passé entre le propriétaire du lot ou le souscripteur et le locataire sans l'accord préalable de l'assureur.

### **3. EXCLUSIONS COMMUNES A TOUS LES RISQUES**

**Outre les exclusions déjà prévues, sont exclus de l'application du contrat :**

- les dommages causés intentionnellement par les mandataires sociaux ou le personnel de direction du souscripteur ou avec sa complicité
- les dommages causés par toute source de rayonnements ionisants ou d'origine nucléaire,
- les dommages causés par des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome
- les dommages causés par la guerre étrangère, la guerre civile, la grève et le lock-out.
- les dommages causés par l'amiante.
- les dommages occasionnés par des inondations, tremblements de terre, raz de marée éruptions volcaniques ou autre cataclysme et catastrophes naturelles.

#### **V - DECLARATION DE SINISTRE :**

Celles-ci sont effectuées par l'Administrateur de Biens conformément aux pouvoirs qui lui ont été donnés par l'Assuré et qui figurent sur le bulletin individuel d'adhésion.

#### **VI - MODIFICATION DE L'ADHESION**

En cas de modification des droits et obligations de l'Assuré, le Souscripteur tel que défini à l'article 1 en informe celui-ci, par écrit, dès qu'il en a connaissance et avant la date d'entrée en vigueur des modifications.

#### **VII - COTISATION**

La cotisation est calculée en appliquant le taux prévu dans le bulletin individuel d'adhésion au montant total des quittancements émis pour les lots bénéficiant des garanties.

En cas d'augmentation de la cotisation ou de modification des modalités de prélèvement, les Assurés en seront avisés avant l'échéance de leur contrat. Ils auront alors la faculté de dénoncer leur contrat à cette date par lettre recommandée.

#### **VIII - SUBROGATION**

L'Assureur est subrogé, jusqu'à concurrence de l'indemnité payée par lui, dans les droits et actions de l'Assuré et du souscripteur contre le locataire défaillant et les cautions éventuelles.

Si la subrogation de l'Assureur ne peut plus s'effectuer du fait de l'Assuré ou l'Administrateur de biens à qui l'Assuré a confié la gestion de ses biens, l'assureur est déchargé de ses obligations envers l'Assuré dans la mesure où cette subrogation aurait pu s'exercer.

#### **IX - PLURALITE D'ASSURANCES**

Si les risques garantis par le contrat viennent à être couverts par une autre assurance, l'Assuré doit en faire la déclaration immédiate à l'Assureur par lettre recommandée en communiquant le nom de l'Assureur et la somme versée selon les dispositions prévues à l'art L121-4 du code des assurances.

En cas d'existence sur les mêmes risques d'autres assurances de même nature souscrites antérieurement au présent contrat, ce dernier n'interviendrait que pour couvrir l'Assuré de ses insuffisances de garantie. En cas de souscription postérieure d'un contrat autre que celui-ci, l'Assuré s'adressera, en cas de sinistre, à l'assureur de son choix.

#### **X - DECHEANCE**

Sans préjudice du droit de l'Assureur de résilier l'adhésion, si de mauvaise foi le de l'Assuré ou l'Administrateur de biens à qui l'Assuré a confié la gestion de ses biens fait de fausses déclarations, emploie comme justificatif des documents inexacts ou use de moyens frauduleux, il est déchu de tout droit à indemnité pour le sinistre en cause. Dans le cas d'un règlement déjà effectué, il sera tenu de rembourser à l'assureur toutes les sommes versées au titre de ce sinistre.

#### **XI - PRESCRIPTION**

La prescription est la date ou la période au-delà de laquelle aucune réclamation n'est plus recevable.

Toute action dérivant de cette adhésion est prescrite par deux ans à compter du jour de l'événement qui lui donne naissance, dans les conditions déterminées par les art L114-1 et L114-2 du code des assurances.

La prescription peut-être interrompue par une des causes ordinaires d'interruption 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
- citation en justice y compris en référé
- commandement de saisie signifié à celui que l'on veut empêcher de prescrire.

## **XII - REQUISITION, EVACUATION, OCCUPATION DES LOCAUX**

Conformément à l'article L 160-6 du code des assurances, la réquisition de l'usage de tout ou partie d'un bien entraîne de plein droit, la suspension des effets du contrat relatif à ce bien, dans la limite de la réquisition et dans la mesure de la responsabilité de l'état. Les effets du contrat sont suspendus pendant la durée de l'évacuation des locaux ordonnée par les autorités ou nécessitée par des faits de guerre ou des troubles civils.

## **XIII - EXAMEN DES RECLAMATIONS / MEDIATION**

En cas de difficultés rencontrées par l'Assuré au sujet du contrat, celui-ci pourra consulter BESSÉ IMMOPLUS - 46 bis, rue des Hauts Pavés - 44000 NANTES - Tél : 02 40 41 49 75

Si les réponses apportées ne satisfont pas à leur attente, ils peuvent adresser une réclamation à AXA France - Service Consommateurs - 313, Terrasses de l'Arche, 92727 Nanterre cedex.

Les assurés peuvent faire appel au Médiateur de la Fédération Française des Sociétés d'Assurances, dont les coordonnées leurs seront communiquées par le Service Relations Clientèle de l'Assureur, sans pour autant préjudicier les autres voies de recours.

## **XIV - INFORMATIQUE ET LIBERTES :**

Conformément à la Loi relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés du 6 janvier 1978, les informations à caractère personnel recueillies sur le bulletin individuel d'adhésion le sont pour le compte d'AXA France en tant que responsable de traitement. Ces données seront utilisées pour les finalités suivantes : gestion du contrat, évaluation et gestion du risque, utilisation à des fins de prospection et d'animation commerciale, élaboration de statistiques, exécution des dispositions légales, réglementaires et administratives en vigueur.

Toutes les données sont obligatoires, sauf mention contraire, pour la mise en place et l'exécution du contrat.

Les données seront communiquées:

- à toute personne ayant un rôle à jouer dans le cadre du présent traitement, aux réassureurs, aux autorités administratives et judiciaires pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires, à des instituts d'enquêtes ou de sondages agissant pour le compte exclusif d'AXA France, chargées de la gestion et de la prévention de risques opérationnels (lutte contre le blanchiment des capitaux, évaluation des risques...) au bénéfice de l'ensemble des entités du groupe.

Il peut, à tout moment, conformément à la loi, accéder aux informations le concernant, les faire rectifier, s'opposer à leur communication à des tiers ou à leur utilisation par le responsable de traitement, à des fins commerciales, en s'adressant au Gestionnaire, BESSÉ IMMOPLUS - 46 bis, rue des Hauts-Pavés - B.P. 80205 - 44002 NANTES cedex 01 et à l'assureur AXA France dont les coordonnées figurent article XIII.