

# ANNEXE AU MANDAT DE GESTION N° 0

## CONTRAT D'ASSURANCE DES LOYERS IMPAYÉS

### CONDITIONS GÉNÉRALES

Contrat n° 112.789.043



## SOMMAIRE

	Articles
Garanties proposées à l'assuré .....	1
Définitions .....	2
<b>TITRE I</b>	
<b>ASSURANCE DES LOYERS IMPAYÉS .....</b>	<b>3 à 8</b>
<b>TITRE II</b>	
<b>ASSURANCE DES DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES .....</b>	<b>9 à 13</b>
<b>TITRE III</b>	
<b>FRAIS DE CONTENTIEUX ET DE PROCÉDURE .....</b>	<b>14 à 21</b>
<b>TITRE IV</b>	
<b>EXCLUSIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>22</b>
<b>TITRE V</b>	
<b>FORMATION ET DURÉE DU CONTRAT ET DE L'ADHÉSION</b>	
A - Formation et durée du contrat .....	23 à 25
B - Formation et durée des adhésions .....	26 et 27
C - Modalités de résiliation .....	28
<b>TITRE VI</b>	
<b>DÉCLARATIONS DE L'ASSURÉ ET DE L'ADHÉRENT MANDATAIRE ....</b>	<b>29 et 30</b>
<b>TITRE VII</b>	
<b>COTISATIONS .....</b>	<b>31 et 32</b>
<b>TITRE VIII</b>	
<b>SINISTRES .....</b>	<b>33 à 35</b>
<b>TITRE IX</b>	
<b>DISPOSITIONS DIVERSES .....</b>	<b>36 à 39</b>

## **CONDITIONS GÉNÉRALES**

Le présent contrat est régi par le Code des assurances et, en ce qui concerne les risques situés dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, plus particulièrement par le Titre IX, Livre I de ce Code, ainsi que par les présentes Conditions générales et les Conditions particulières.

### **Article 1 LES GARANTIES PROPOSÉES À L'ASSURÉ**

Par le présent contrat, l'assureur accorde à l'assuré les garanties suivantes :

- Assurance des loyers impayés (Titre I),
- Assurance des détériorations immobilières (Titre II),
- Frais de contentieux et de procédure (Titre III).

### **Article 2 DÉFINITIONS**

Pour l'application du présent contrat, on entend par :

#### **1) Adhérent-mandataire :**

l'administrateur de biens, personne physique ou morale, possédant la carte professionnelle "Gestion immobilière" ayant adhéré au présent contrat.

#### **2) Adhésion :**

##### **a) Adhésion de l'adhérent-mandataire :**

acte par lequel un administrateur de biens tel que désigné au paragraphe 1 ci-dessus déclare adhérer au présent contrat et s'engager à proposer la garantie qu'il comporte à tous les propriétaires dont il gère les biens, en vertu d'un mandat écrit.

##### **b) Adhésion de l'assuré :**

acte par lequel un propriétaire tel que désigné au paragraphe 3 ci-dessous demande, par l'intermédiaire de l'adhérent-mandataire, le bénéfice de la garantie pour les biens immobiliers désignés au bulletin d'adhésion dont il lui a confié la gestion en vertu d'un mandat écrit.

#### **3) Assuré :**

la personne physique ou morale propriétaire et bailleur des biens immobiliers tels que définis au paragraphe 5 ci-dessous.

#### **4) Assureur :**

##### **La Mutuelle du Mans Assurances I.A.R.D.**

Société d'assurance mutuelle à cotisations fixes  
RCS Le Mans 775 652 126

##### **MMA IARD**

Société anonyme au capital de 105 000 000 Euros  
RCS Le Mans 440 048 882  
Sièges sociaux: 10 BOULEVARD ALEXANDRE OYON - 72030 LE MANS CEDEX 9

Entreprises régies par le Code des assurances  
(*ci-après dénommées conjointement, l'assureur*)

En application de l'article L 322-2-3 du Code des assurances, les sinistres relatifs à l'assurance des frais de contentieux et de procédure (Titre III) sont gérés par un service sinistres distinct des autres services sinistres de l'assureur.

**5) Biens immobiliers :**

les bâtiments appartenant à l'assuré, à l'usage exclusif d'habitation et/ou d'une profession libérale y compris les garages mentionnés dans le bail dont la durée doit être au minimum d'un an ainsi que tous les aménagements et installations qui ne peuvent être détachés sans être détériorés ou sans détériorer la construction.

**6) Déchéance :**

perte du droit à garantie résultant de l'inexécution par l'assuré ou par l'adhérent-mandataire de ses obligations après la survenance d'un sinistre.

**7) Dépôt de garantie :**

somme fixée au bail (représentant deux mois de loyer) pour garantir l'exécution des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu aux lieux et places du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

**8) Détériorations immobilières :**

dégradations, destructions, altérations et disparitions des biens immobiliers faisant l'objet du bail à l'exclusion, du simple nettoyage, de la transformation des locaux et de l'usure normale des biens immobiliers.

**9) Franchise :**

part de l'indemnité restant toujours à la charge de l'assuré en cas de sinistre.

**10) Sinistre :**

événement qui peut faire jouer les garanties du présent contrat.

Tout litige avec un même locataire sera considéré comme un seul et unique sinistre, même s'il a fait l'objet de différentes déclarations.

**11) Souscripteur :**

SUFFREN ASSURANCES ASSOCIES (S.A.A.), 26 avenue de Suffren, 75015 PARIS.

**12) Terme impayé :**

terme impayé après la date d'exigibilité des loyers prévue par le bail.

## TITRE I

### ASSURANCE DES LOYERS IMPAYÉS

#### Article 3 OBJET DE LA GARANTIE

L'assureur garantit à l'assuré le remboursement de toute somme qui lui est due résultant du non paiement par le locataire défaillant des loyers, charges et taxes y afférentes, prévus au bail dûment justifiées et la poursuite de toute action amiable ou judiciaire tendant au recouvrement desdites sommes, conformément aux dispositions du TITRE III - FRAIS DE CONTENTIEUX ET DE PROCÉDURE.

#### Article 4 PRISE D'EFFET DE LA GARANTIE

La garantie prend effet au premier jour du mois qui suit la date de réception par l'assureur du formulaire d'adhésion de l'assuré transmis par l'adhérent-mandataire, sous réserve du respect des conditions ci-dessous :

- pour les locataires présents dans les lieux au jour de la prise d'effet de l'adhésion de l'assuré :

les locataires doivent s'être acquittés de la totalité de leurs obligations ou du quittancement émis (dépôt de garantie, loyers, charges ou arriérés de charges, taxes, frais ou autres) à la souscription.

Ils ne doivent pas avoir fait l'objet de retards systématiques de paiement ou de défaillance de paiement au cours des 6 derniers mois précédant la souscription ou depuis le début du bail.

L'assureur demande systématiquement un extrait de compte locataire reprenant les 6 mois précédant la souscription ;

- pour les locataires entrant dans les lieux, soit au moment de la prise d'effet de l'adhésion de l'assuré, soit à une date ultérieure :

à la condition que l'adhérent-mandataire ait en sa possession les justificatifs et informations suivantes :

#### I - BAUX D'HABITATION

##### 1) Seuil de ressources

Le dossier de location doit être complet avec un bail contenant impérativement la clause résolutoire.  
Solvabilité requise = loyer toutes charges comprises inférieur ou égal à 33 % du revenu net global.

Si le ratio de solvabilité du locataire est supérieur à 33 % de son revenu net global, une caution solidaire et conjointe est obligatoire pour acquérir la solvabilité.

Les mêmes éléments sont réclamés pour la caution + acte de caution conforme à la législation en vigueur. Les revenus de la caution et du locataire ne se cumulent pas.

Revenu net global = revenu net imposable (traitements et salaires) + les allocations logement + les allocations familiales + les pensions alimentaires imposables + les pensions de retraite + les autres revenus dûment justifiés.

Ne sont pas pris en compte :

\* les revenus précaires comme : les allocations chômage + le RMI + les revenus de missions d'intérim et de contrats à durée déterminée + les salaires des salariés en période d'essai.

\* les revenus non saisissables tels que : les revenus perçus et/ou imposables à l'étranger.

## 2) Justification des ressources

L'adhérent-mandataire doit exiger du locataire la production de ses trois derniers bulletins de salaire (pour les salariés nouvellement embauchés, une attestation d'emploi précisant que la période d'essai est terminée est à fournir) et du dernier avis d'imposition sur le revenu et le cas échéant de tout justificatif des allocations ou pensions perçues par le locataire.

Dans le cas d'un non salarié, l'adhérent-mandataire doit exiger la production des deux derniers avis d'imposition sur le revenu et, le cas échéant, de tout justificatif des allocations ou pensions perçues par le locataire.

## 3) Justification d'un dépôt de garantie

Le dépôt exigé du locataire doit correspondre au minimum à deux mois de loyer.

## 4) Domiciliation bancaire

L'adhérent-mandataire doit exiger du locataire la production d'un relevé d'identité bancaire ou postal.

## 5) Justification du règlement du loyer antérieur

L'adhérent-mandataire doit exiger du locataire entrant dans les lieux la production des trois dernières quittances de loyer de la location précédente ou, à défaut, la justification d'une domiciliation.

## II - BAUX PROFESSIONNELS (Professions libérales)

L'adhérent-mandataire doit exiger du locataire :

- les trois derniers avis d'imposition,
- la fourniture d'un dépôt de garantie de 2 mois de loyer minimum.

## III - RÉDACTION DU BAIL

Le contrat de location doit comporter :

- une clause de solidarité pour les co-locataires (engagés solidairement et indivisément)
- une clause résolutoire :
  - pour défaut de paiement d'un terme
  - pour défaut de présentation de l'attestation d'assurance.

En cas d'insuffisance de revenus, une caution conjointe et solidaire (physique ou bancaire) est nécessaire. Elle doit être conforme aux exigences de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

***Si l'un des éléments exigés aux paragraphes I, II ou III ci-dessus fait défaut, l'assuré ne pourra bénéficier en aucun cas de la garantie du présent contrat.***

## Article 5 CESSATION DE LA GARANTIE

La garantie cesse :

- dès que le bien entrant dans le champ d'application de la garantie est occupé par un locataire ne remplissant pas les conditions de solvabilité prévues à l'article 4 ;
- dès que les locaux loués sont définitivement évacués par les locataires à la suite d'une résiliation amiable ou judiciaire du bail ;
- en cas de réquisition par les autorités civiles ou militaires ;
- en cas de moratoire ou de jugement non suivi d'effet ;
- en cas de décision administrative interdisant la location ;
- à la date de résiliation ou de rupture du mandat de gestion.

## **Article 6 DURÉE ET MONTANT DE LA GARANTIE**

L'assureur s'engage à rembourser à l'assuré, après l'expiration des délais prévus à l'article 7 ci-après, la totalité des sommes visées à l'article 3, durant toute la période où le locataire défaillant est maintenu dans les lieux, sans limitation de durée, sans franchise, sans plafonds de loyers et sans délai de carence, à compter du premier terme impayé, sauf mention contraire aux Conditions particulières.

Pour bénéficier de cette garantie, l'assuré ou l'adhérent-mandataire est tenu, à chaque terme non réglé, de respecter les formalités précisées à l'article 7 ci-après.

## **Article 7 MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE**

- 1) TERME + 15 jours : en cas de non paiement d'une échéance, l'assuré ou l'adhérent mandataire doit en réclamer le règlement au locataire par courrier simple.
- 2) TERME + 30 jours : en cas de non paiement de deux échéances, l'assuré ou l'adhérent mandataire doit en réclamer le règlement au locataire par courrier recommandé avec accusé de réception.
- 3) TERME + 70 jours : si nonobstant l'envoi de cette lettre, le locataire ne s'acquitte pas des sommes dues, un commandement de payer par huissier sera délivré sur requête de l'assuré ou de l'adhérent mandataire (sauf en cas de délivrance d'un congé à la requête du locataire ou du bailleur) et une déclaration de sinistre sera immédiatement transmise à l'assureur.

***En cas de non respect des délais mentionnés ci-dessus, l'assuré perdra le bénéfice de la garantie (cf article 33).***

**Le dossier de déclaration de sinistre doit comporter la copie complète des documents suivants :**

- déclaration sinistre sur papier libre ou sur imprimé de l'assureur,
- mandat de gestion,
- contrat de bail,
- acte de caution solidaire éventuel,
- état de compte à jour de la dette locative depuis l'entrée dans les lieux faisant apparaître le détail du quittance, la date et le montant des règlements intervenus,
- justificatifs des taxes et charges éventuelles (taxes d'ordures ménagères, régularisation de charges...), état des lieux d'entrée,
- état des lieux de sortie le cas échéant,
- commandement de payer délivré aux(x) locataire(s),
- dénonciation du commandement de payer à la caution le cas échéant,
- facture d'huissier,
- congé délivré par le locataire ou par le bailleur le cas échéant,
- documents de solvabilité des locataires et de la caution éventuelle (avis d'imposition, bulletins de paie, RIB, pièces d'identité...) et éventuel agrément de prise en charge de l'assureur,
- en cas de départ du locataire : nouvelle adresse et nouvelles coordonnées (employeur et banque), lettres de mise en demeure et courriers échangés,
- éventuel accord amiable, sous condition suspensive de l'accord de l'assureur, entre le locataire défaillant et l'assuré ou l'adhérent mandataire,
- état civil complet des bailleurs (date, lieu de naissance et profession) et adresse actuelle,
- justificatif de propriété (avis de taxe foncière ou attestation notariée).

L'assureur se réserve le droit de réclamer à l'assuré tous justificatifs complémentaires nécessaires à l'instruction du dossier.

L'assuré ou l'adhérent mandataire ne pourra transiger avec le locataire défaillant sans en avoir informé l'assureur. À défaut, l'assuré perdra le bénéfice de la garantie.

## Article 8 PAIEMENT DES INDEMNITÉS

Sous réserve que l'assuré ou l'adhérent mandataire ait strictement respecté ses obligations (sauf force majeure ou cas fortuit), l'assureur s'engage :

- 1) pour le premier règlement, à indemniser l'assuré par l'intermédiaire de l'adhérent mandataire à l'expiration du commandement de payer visé à l'article 7 demeuré infructueux à l'issue du délai légal de deux mois contre quittance subrogatoire ;
- 2) pour les règlements suivants, à indemniser l'assuré par l'intermédiaire de l'adhérent mandataire tous les trois mois après réception du dernier relevé de compte contre quittance subrogatoire.

À noter que les loyers et charges antérieurs au commandement de payer sont garantis si leur non paiement est postérieur à la prise d'effet du présent contrat.

Le règlement des loyers et charges s'effectue après déduction éventuelle :

- des règlements effectués par le(s) locataire(s) ou pour le compte du ou des locataires,
- des fonds versés par les organismes sociaux (CAF, FSL...),
- de la franchise éventuellement stipulée aux Conditions particulières.

L'indemnisation de l'assureur ne prend pas en charge les frais de l'adhérent mandataire correspondant aux frais de gestion et de mise en demeure, les dépens, amendes et dommages et intérêts à la charge de l'assuré de même que les frais de commissaire priseur.

Lors du dernier règlement de l'assureur (règlement définitif), le dépôt de garantie sera déduit de l'indemnité.

En cas de gratuité de loyer accordée au locataire en contrepartie de travaux de réfection ou d'amélioration du bien loué :

- une clause particulière devra figurer au bail,
- une constatation effective de la réalisation de ces travaux devra être effectuée par un état des lieux rectificatif.

À défaut, l'assureur ne sera pas tenu de réintégrer la somme correspondant à la gratuité induite dans le montant de la dette locative, objet de l'indemnisation.

Enfin, dans le cas où le locataire viendrait à verser entre les mains de l'adhérent mandataire ou de l'assuré tout ou partie des sommes déjà payées par l'assureur, celles-ci seraient immédiatement restituées à l'assureur en vertu de l'article L 112-1 du Code des assurances.

## TITRE II

### ASSURANCE DES DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

#### Article 9 OBJET DE LA GARANTIE

L'assureur garantit à l'assuré le remboursement des sommes nécessaires à la remise en état des locaux faisant l'objet de la garantie du Titre I (en fin de bail ou à la suite d'une expulsion), consécutive à des dégradations, destructions, altérations, causées par le locataire exclusivement sur les biens immobiliers faisant l'objet du bail à l'exclusion des dommages résultant de la transformation des locaux, de l'usure normale et du simple nettoyage.

L'attribution de l'indemnité « pertes pécuniaires consécutives à des détériorations immobilières » prévue aux Conditions particulières relève de l'appréciation de l'assureur après présentation des justificatifs de remise en état.

#### Article 10 MONTANT DE LA GARANTIE

L'indemnité prévue en application des dispositions de l'article 9 ci-dessus, est limitée à une somme de 7 625 € T.T.C., déduction faite de la vétusté contractuelle fixée à l'article 12, de la franchise contractuelle de 382 € et du dépôt de garantie disponible.

#### Article 11 MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE

##### 1) État des lieux

L'adhérent-mandataire s'engage à établir contradictoirement avec le locataire sortant ou, en cas de refus du locataire sortant ou de départ furtif, à faire établir par huissier, un état des lieux de sortie 20 jours au plus tard après la remise des clefs par le locataire ou la date de reprise des lieux.

**S'il n'existe pas d'état des lieux d'entrée, la garantie n'est pas applicable.**

##### 2) En cas de détériorations immobilières

Si, à l'occasion de l'établissement contradictoire de l'état des lieux, lors de la sortie du locataire - ou du constat dressé par l'huissier - l'assuré ou l'adhérent-mandataire constate des dégradations ou destructions des biens loués :

- a) il adresse immédiatement au locataire un courrier recommandé le sommant sans délai d'effectuer lui-même ou par l'entreprise de son choix sans délai les réparations nécessaires à la remise en état des lieux ou de régler le montant des réparations déterminées selon devis fourni par l'adhérent mandataire ;
- b) si, au plus tard, dans les 40 jours de la réalisation de l'état des lieux de sortie, le locataire n'a pas répondu, il adresse une déclaration de sinistre à l'assureur en lui transmettant les éléments listés à l'article 7 et les éléments suivants :
  - états des lieux d'entrée et de sortie,
  - devis de remise en état détaillés et chiffrés pièce par pièce et poste par poste,
  - factures d'éventuelles précédentes réfections.

##### 3) Expertise

Au reçu de la déclaration sinistre, l'assureur notifie dans les 15 jours à l'adhérent mandataire s'il entend missionner un expert à ses frais avant toute exécution des travaux.

Si la remise en état est réalisée par l'assuré avant le passage de l'expert mandaté par l'assureur, ce dernier sera en droit de refuser sa garantie.

## **Article 12 PAIEMENT DES INDEMNITÉS**

Quatre mois au plus tard après l'état des lieux de sortie, l'adhérent-mandataire transmet à l'assureur un état définitif des dépenses avec justificatifs à l'appui. L'assureur s'engage à indemniser l'assuré dans la limite de la garantie, vétusté déduite, la vétusté étant contractuellement calculée sur la base de 6 % l'an avec maximum de 50 % et appliquée à partir de la date de construction ou de réfection du lot locatif concerné. En l'absence de justificatifs, il sera appliqué la vétusté maximale.

L'assureur règle à l'assuré, au plus tard dans les 30 jours suivant la réception de l'état définitif des dépenses (y compris les frais et honoraires d'huissiers), l'indemnité due, déduction faite de tout acompte que le locataire pourrait verser directement entre les mains de l'adhérent-mandataire ou de l'assuré et, du dépôt de garantie disponible.

Cette indemnité est versée sur présentation des factures correspondant aux travaux pris en charge, et à concurrence de leur montant, s'il est inférieur ou égal au montant de garantie prévu à l'article 10.

Il est convenu que si les travaux de remise en état sont exécutés par le locataire ou l'assuré, l'assureur ne prendra en compte que les seules factures acquittées des matériaux et fournitures nécessaires.

Le dépôt de garantie sera déduit du montant total de l'indemnité. En outre, une franchise de 382 € sera déduite de l'indemnité.

## **Article 13 RISQUES EXCLUS**

***Sont exclus du bénéfice de la garantie les dommages causés au mobilier (meubles meublants).***

### TITRE III

#### FRAIS DE CONTENTIEUX ET DE PROCÉDURE

##### Article 14 OBJET DE LA GARANTIE

###### A - EN DÉFENSE :

L'assureur garantit la protection juridique de l'assuré à l'occasion d'un litige l'opposant à son locataire lorsqu'il fait l'objet d'une réclamation portée devant les juridictions civiles ou pénales, à l'occasion de toute contestation ayant son origine dans l'exécution du contrat de location des biens immobiliers définis à l'article 1 paragraphe 5.

###### B - EN RECOURS :

L'assureur garantit à l'assuré la prise en charge des :

- frais de contentieux occasionnés par l'action en recouvrement des sommes dues, objets de la garantie du Titre I,
- frais de procédure, d'expulsion qui auraient été engagés,
- frais nécessaires pour obtenir réparation d'un préjudice certain résultant d'un fait dommageable imputable au locataire ou à toute personne dont répond ce dernier.

De plus, l'assureur s'engage :

- à poursuivre la procédure devant les juridictions d'appel et la Cour de cassation s'il estime que les intérêts de l'assuré l'exigent,
- à reverser à l'assuré les fonds alloués par le tribunal au titre de l'article 700 du Nouveau Code de procédure civile ou au titre des dépens après déduction des frais et honoraires d'huissier et d'avocat pris en charge par l'assureur au titre du présent contrat,
- à prendre en charge les frais inhérents à la procédure d'expulsion jusqu'à libération effective des lieux à l'exception des frais de garde-meubles et de déménagement.

##### Article 15 MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE RECOURS

Dès réception de la déclaration de sinistre, l'assureur procède à la mise en œuvre de la procédure de recouvrement destinée à obtenir du locataire défaillant le paiement des sommes dont il est redevable.

À défaut de règlement à l'expiration du délai de validité du commandement de payer, l'assureur fait procéder pour le compte du propriétaire à l'assignation du locataire afin d'obtenir l'acquisition des clauses résolutoires du bail.

Il fera ensuite exécuter, si besoin en est, tout titre de justice obtenu.

##### Article 16 MONTANT DE LA GARANTIE

Lors de la survenance d'un litige tel que défini à l'article 14 ci-dessus, l'assureur prend en charge, dans la limite indiquée aux Conditions particulières par sinistre :

- les frais et honoraires d'avocat désigné par lui ou choisi avec son accord selon le barème fixé à l'article 21,
- les frais et honoraires d'huissier désigné par lui ou choisi avec son accord,
- les frais de dossier et d'enquêtes engagés avec l'accord de l'assureur,
- les frais et honoraires d'experts désignés par lui ou choisi avec son accord,
- les consignations destinées aux experts judiciaires, les frais et honoraires de tout auxiliaire de justice dont l'intervention sera ordonnée par le tribunal.

**Cependant, l'assureur ne garantit pas les coûts du recouvrement, y compris ceux des actes d'huissier, si à l'issue du délai légal, le locataire s'est acquitté de ses loyers, taxes et charges.**

## Article 17 RISQUES EXCLUS

Sont exclus de la garantie :

A – les litiges :

- impliquant la défense des intérêts de l'assuré au plan judiciaire lorsque ces intérêts sont couverts par une assurance de responsabilité civile en cours ;
- résultant d'une situation conflictuelle ou d'un fait générateur antérieur à la prise d'effet de la garantie ;
- dont le montant en principal est inférieur à 382 € T.T.C. ;

B – les sommes au paiement desquelles l'assuré peut être contraint notamment :

- le principal, les frais et intérêts, les astreintes de toute nature, les amendes pénales, fiscales ou civiles ou assimilées ;
- les dépens au sens des dispositions des articles 695 et suivants du Nouveau Code de procédure civile ainsi que les condamnations au titre de l'article 700 du même Code et de l'article 475-1 du Code de procédure pénale.

## Article 18 OBLIGATIONS DE L'ADHÉRENT-MANDATAIRE

L'adhérent-mandataire doit :

- dans les plus brefs délais informer l'assureur de la survenance du litige, et au plus tard 15 jours après la signification d'un acte d'huissier (sommation, assignation ou autre) ;
- fournir sans restriction ni réserve toutes les pièces se rapportant au litige ainsi que tous les éléments de preuve et renseignements nécessaires à la conduite du dossier.

**Toutes déclarations inexactes, toutes réticences ou omissions volontaires de l'assuré ou de l'adhérent-mandataire quant aux faits ayant donné naissance au litige, ou quant aux éléments pouvant servir à sa solution, entraînent la déchéance de la garantie pour le litige considéré.**

## Article 19 PROCÉDURE D'ARBITRAGE

En cas de désaccord entre l'assureur et l'assuré au sujet des mesures à prendre pour régler un différend, cette difficulté peut être soumise à l'appréciation d'une tierce personne désignée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par le Président du Tribunal de Grande Instance du domicile de l'assuré statuant en la forme des référés. Les frais exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à la charge de l'assureur. Toutefois, le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en la forme des référés, peut en décider autrement lorsque l'assuré a mis en œuvre cette faculté dans des conditions abusives.

Si l'assuré a engagé à ses frais une procédure contentieuse et obtient une solution plus favorable que celle proposée par l'assureur ou la tierce personne mentionnée à l'alinéa précédent, l'assureur l'indemnise des frais exposés pour l'exercice de cette action, dans la limite du montant de la garantie.

Lorsque la procédure visée au premier alinéa de cet article est mise en œuvre, le délai de recours contentieux est suspendu pour toutes les instances juridictionnelles qui sont couvertes par la garantie d'assurance et que l'assuré est susceptible d'engager en demande, jusqu'à ce que la tierce personne chargée de proposer une solution en ait fait connaître la teneur.

## **Article 20 DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE RECOURS**

En matière d'appel et de recours en cassation ou en Conseil d'État, l'assuré peut prendre l'initiative d'une procédure qui lui aura été refusée par l'assureur, sans se soumettre préalablement à l'arbitrage.

S'il obtient un résultat favorable ou une solution meilleure que celle obtenue en première instance ou en appel, l'assureur lui remboursera, sur justification, les frais taxables restant à sa charge et les honoraires raisonnablement réclamés dans une telle affaire dans la limite du montant de la garantie.

En cas de désaccord sur le montant des honoraires, le différend est réglé selon la procédure d'arbitrage prévue à l'article 19.

## **Article 21 CHOIX DE L'AVOCAT**

Pour toute action en justice, l'assuré a le libre choix de l'avocat ou peut s'en remettre à l'assureur pour sa désignation, ou s'il le préfère, d'une personne qualifiée par la loi ou la réglementation en vigueur pour l'assister.

Dans l'un ou l'autre cas, l'assureur rembourse directement à l'assuré, s'il en a fait l'avance, les honoraires de son mandataire selon le barème ci-après dans la limite du montant de la garantie :

barème avocat (avocat de l'assureur ou de l'assuré)

- Tribunal d'Instance ou Tribunal de Grande Instance :

- Procédure au fond : 610 EUROS H.T.
- Procédure en référé : 305 EUROS H.T.

- Cour d'appel : 690 EUROS H.T.

- Cour de cassation : 1 145 EUROS H.T.

Lorsque survient un conflit d'intérêts entre l'assureur et l'assuré, l'assuré bénéficie de la même liberté de choix.

## TITRE IV

### EXCLUSIONS GÉNÉRALES

#### Article 22 EXCLUSIONS GÉNÉRALES

Sont exclus de la garantie :

- 1) les dommages occasionnés par la guerre étrangère, l'assuré devant faire la preuve que le sinistre résulte d'un fait autre que la guerre étrangère ;
- 2) les dommages occasionnés par la guerre civile, l'assureur devant faire la preuve que le sinistre résulte de ce fait ;
- 3) les dommages causés intentionnellement par l'assuré ou avec sa complicité ;
- 4) les dommages ou l'aggravation des dommages causés par :
  - a) des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome ;
  - b) tout combustible nucléaire, produit ou déchet radioactif, ou par tout autre source de rayonnements ionisants si les dommages ou l'aggravation des dommages :
    - frappent directement une installation nucléaire,
    - ou engagent la responsabilité exclusive d'un exploitant d'installation nucléaire,
    - ou trouvent leur origine dans la fourniture de biens ou de services concernant une installation nucléaire ;
  - c) toute source de rayonnements ionisants (en particulier tout radio-isotope) destinée à être utilisée hors d'une installation nucléaire à des fins industrielles, commerciales, agricoles, scientifiques ou médicales ;
- 5) les amendes de toute nature ;
- 6) les litiges opposant l'assuré à ses conjoint, ascendants, descendants et collatéraux ;
- 7) - les baux commerciaux, artisanaux et ruraux,
  - les baux professionnels autres que ceux conclus au profit d'une profession libérale,
  - les locations saisonnières, hôtelières ou médicalisées,
  - les habitations louées à titre de résidences secondaires,
  - les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, en vertu des articles L 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que les immeubles dans lesquels des insalubrités ont été constatées par les services administratifs compétents en vertu des articles L 26 et suivants du Code de la Santé publique ;
- 8) les réparations locatives occasionnées par la force majeure, le vice de construction, un dégât des eaux, purement esthétiques ou devant être couvertes par une assurance « Multirisque Habitation » ;

9) le non-paiement des loyers, lorsque ce non-paiement est :

- légitimé ou consécutif à des dispositions d'ordre général prises par une assemblée ou un organisme représentant les locataires,
- légitimé par une suspension collective du paiement des loyers provenant d'une autorité légale, que cette mesure soit totale ou partielle, temporaire ou définitive,
- 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,
- la conséquence d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât d'eau, d'un vol ou de tout dommage portant atteinte à la solidité de l'immeuble,
- la conséquence de dommages résultant d'actions concertées ou non, de terrorisme, d'attentat, de sabotage ou de vandalisme,
- la conséquence d'un conflit ou d'un différend opposant le locataire au bailleur,
- la conséquence d'une contestation sur le montant de la régularisation des charges ;

10) les pertes financières subies par l'assuré résultant du non-versement ou de la non-restitution des fonds, effets ou valeurs reçus par l'adhérent-madataire, ses collaborateurs ou préposés ;

11) les sommes impayées antérieures à la prise d'effet du contrat.

## TITRE V

### FORMATION ET DURÉE DU CONTRAT ET DE L'ADHÉSION

#### A - FORMATION ET DURÉE DU CONTRAT

##### Article 23 FORMATION ET EFFET

Le présent contrat est parfait dès l'accord des parties et notamment dès sa signature par le souscripteur et l'assureur.

Il prend effet aux date et heure indiquées aux Conditions particulières du contrat.

Il en est de même pour tout avenant, sous réserve des dispositions de l'article L 112-2 du Code des assurances.

##### Article 24 DURÉE

Le contrat est conclu pour la durée prévue aux Conditions particulières.

Cette durée est rappelée par une mention en caractères très apparents figurant juste au-dessus de la signature du souscripteur.

##### Article 25 RÉSILIATION

#### A - LES DIVERS CAS DE RÉSILIATION

Le contrat peut être résilié avant sa date de résiliation normale dans les cas suivants :

##### 1) par le souscripteur ou l'assureur :

- a) à chaque échéance annuelle de la cotisation, moyennant préavis de deux mois au moins,
- b) en cas de transfert de propriété du risque assuré,
- c) dans les trois mois suivant l'un des événements suivants: changement de domicile, de situation matrimoniale, de régime matrimonial, de profession de l'assuré, retraite professionnelle ou cessation définitive d'activité professionnelle de l'assuré lorsque le contrat a pour objet la garantie de risques en relation directe avec la situation antérieure et qui ne se retrouvent pas dans la nouvelle situation ;

##### 2) par l'assureur :

- a) en cas de non-paiement des cotisations,
- b) en cas d'aggravation de risque dans les conditions fixées à l'article 29,
- c) en cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque à la souscription ou en cours de contrat,
- d) après sinistre, le souscripteur pouvant alors résilier, dans le délai d'un mois à compter de la notification de cette résiliation, les autres contrats souscrits par lui auprès de l'assureur concerné par le sinistre,
- e) en cas de redressement ou de liquidation judiciaire du souscripteur ;

**3) par le souscripteur :**

- a) si des circonstances nouvelles entraînent une diminution du risque garanti et si l'assureur refuse de réduire la cotisation en conséquence, mais seulement pour la partie du contrat concernant cet assureur,
- b) si l'assureur concerné par le sinistre résilie un autre contrat du souscripteur après sinistre mais seulement pour la partie du contrat concernant cet assureur,
- c) si la mention de la durée du contrat prévue à l'article 24 n'est pas portée juste au-dessus de la signature du souscripteur,
- d) avec l'autorisation du juge commissaire, en cas de redressement judiciaire du souscripteur ;

**4) par l'administrateur ou le liquidateur :**

en cas de redressement ou de liquidation judiciaire du souscripteur ;

**5) de plein droit :**

- a) en cas de retrait total de l'agrément de l'assureur et seulement pour la partie du contrat concernant cet assureur,
- b) en cas de disparition totale du risque assuré, résultant d'un événement non garanti.

## **B - FORMATION ET DURÉE DES ADHÉSIONS**

### **Article 26 DURÉE DES ADHÉSIONS**

Les adhésions définies à l'article 2 sont souscrites pour la durée du contrat à effet de la date portée par l'assureur sur le formulaire d'adhésion comme indiqué à l'article 4.

### **Article 27 RÉSILIATION DES ADHÉSIONS**

Les adhésions définies à l'article 2 peuvent être suspendues ou résiliées sans incidence sur le vie du contrat lui-même :

1) par l'adhérent-mandataire ou par l'assureur au 1er janvier de chaque année :

moyennant notification par lettre recommandée deux mois au moins avant cette date d'échéance ;

2) par l'assureur :

- en cas de non-paiement de la cotisation,
- après sinistre ;

3) de plein droit :

- en cas de disparition du risque assuré,
- en cas de résiliation du contrat par l'assureur ou le souscripteur,
- en cas de résiliation du mandat de gestion donné par l'assuré à l'adhérent-mandataire. Dans ce cas, l'assuré cesse automatiquement d'être couvert à compter de la date de résiliation.

Il est toutefois entendu que les sinistres en cours au moment de la résiliation de l'adhésion pour quelque cause que ce soit continueront d'être couverts jusqu'à l'épuisement de l'engagement de l'assureur.

## C - LES MODALITES DE RÉSILIATION

### Article 28 MODALITÉS DE RÉSILIATION

En cas de résiliation entre deux échéances annuelles, la part de cotisation correspondant à la période postérieure à la résiliation n'est pas acquise à l'assureur. Elle doit être remboursée à l'assuré si elle a été perçue d'avance.

Toutefois, cette part de cotisation reste acquise à l'assureur à titre d'indemnité en cas de résiliation par l'assureur pour non-paiement des cotisations.

Lorsque l'adhérent-mandataire a la faculté de résilier l'adhésion, il peut le faire à son choix, soit par une déclaration faite contre récépissé au siège social de l'assureur ou chez le représentant de l'assureur dans la localité, soit par acte extra-judiciaire, soit par lettre recommandée. Dans ce dernier cas, lorsqu'un préavis est prévu, le début du délai de préavis s'apprécie en retenant la date d'expédition de la lettre recommandée de résiliation, le cachet de la poste faisant foi.

Lorsque l'assureur a la faculté de résilier le contrat ou l'adhésion, il doit le faire par lettre recommandée adressée au dernier domicile connu du souscripteur ou de l'assuré. Une lettre recommandée avec accusé de réception est toutefois nécessaire dans les cas prévus par l'article L 113-16 du Code des assurances.

## TITRE VI

### DÉCLARATIONS DE L'ASSURÉ ET DE L'ADHÉRENT-MANDATAIRE

#### Article 29 DÉCLARATION DU RISQUE

Les engagements de l'assureur sont fondés sur la sincérité des déclarations faites par l'assuré et l'adhérent-mandataire.

#### A - À LA SOUSCRIPTION

L'adhérent mandataire doit répondre exactement aux questions posées au bulletin d'adhésion, sous peine des sanctions prévues au paragraphe C ci-dessous.

#### B - EN COURS DE CONTRAT

L'adhérent mandataire doit déclarer à l'assureur les circonstances nouvelles qui ont pour conséquence, soit d'aggraver les risques, soit d'en créer de nouveaux et rendent, de ce fait, inexactes ou caduques les réponses faites aux Conditions particulières.

L'adhérent mandataire doit, par lettre recommandée, déclarer ces circonstances à l'assureur dans un délai de quinze jours à partir du moment où il en a connaissance.

Si cette modification constitue une aggravation telle que, si le nouvel état de choses avait existé lors de la souscription, l'assureur n'aurait pas contracté ou ne l'aurait fait que moyennant une cotisation plus élevée, la déclaration doit en être faite sous peine des sanctions prévues au paragraphe C ci-dessus.

Dans le cas d'une telle aggravation, l'assureur a la faculté, soit de résilier l'adhésion moyennant un préavis de dix jours, soit de proposer un nouveau montant de cotisation. Si l'assuré n'accepte pas celui-ci, l'assureur peut résilier l'adhésion moyennant préavis de trente jours.

Lorsque les modifications constituent une diminution du risque garanti, l'assuré a droit à une diminution du montant de la cotisation. Si l'assureur n'y consent pas, l'assuré peut dénoncer l'adhésion. La résiliation prend alors effet trente jours après la dénonciation. L'assureur doit alors rembourser à l'assuré la portion de cotisation afférente à la période pendant laquelle le risque n'a pas couru.

#### C - SANCTIONS

**Même si elles sont sans influence sur le sinistre :**

- 1) toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle dans les déclarations du risque entraîne la nullité de l'adhésion ;**
- 2) une omission ou une inexactitude dans les déclarations du risque n'entraîne pas la nullité de l'adhésion si la mauvaise foi de l'assuré n'est pas établie.**
  - a) Si cette omission ou inexactitude est constatée avant tout sinistre, l'assureur a le droit :**
    - soit de maintenir l'adhésion moyennant une augmentation de cotisation acceptée par l'assuré,**
    - soit de résilier l'adhésion dix jours après notification adressée à l'assuré par lettre recommandée en restituant la portion de cotisation payée pour le temps où l'assurance ne court plus.**

- b) Dans le cas où la constatation n'a lieu qu'après sinistre, l'omission ou l'inexactitude est sanctionnée par une réduction de l'indemnité en proportion des cotisations payées par rapport à celles qui auraient été dues si le risque avait été complètement et exactement déclaré.**

### **Article 30 AUTRES ASSURANCES**

Si les risques couverts par le présent contrat font ou viennent à faire l'objet d'une autre assurance, l'assuré doit déclarer immédiatement à l'assureur le nom de l'autre assureur auprès duquel une assurance a été contractée, et la somme assurée.

**Quand plusieurs assurances pour un même risque sont contractées de manière dolosive ou frauduleuse, l'assureur peut en demander la nullité et réclamer, en outre, des dommages et intérêts.**

Quand elles sont contractées sans fraude, chacune d'elles produit ses effets dans les limites des garanties du contrat et dans le respect des dispositions de l'article L 121-1 quelle que soit la date à laquelle l'assurance aura été souscrite. Dans ces limites, le bénéficiaire du contrat peut obtenir l'indemnisation de ses dommages en s'adressant à l'assureur de son choix.

## TITRE VII

### COTISATIONS

#### Article 31 COTISATIONS

1 La cotisation, toutes taxes comprises, est indiquée aux Conditions particulières.

**Les cotisations sont exigibles trimestriellement, à terme échu, avec la liste des lots garantis sur le trimestre concerné.**

2 L'adhérent-mandataire s'engage à faire parvenir à l'assureur, au plus tard :

- le 10 des mois d'avril, juillet et octobre, le montant des cotisations des trimestres concernés correspondant aux loyers garantis,
- le 20 du mois de décembre, le bordereau récapitulatif annuel des cotisations incluant le 4e trimestre accompagné du paiement du solde.

#### Article 32 SANCTIONS

**Le paiement de la cotisation, ou d'une fraction de la cotisation, doit être effectué dans les dix jours qui suivent l'échéance. À défaut, l'assureur peut, indépendamment de son droit de poursuivre l'exécution de l'adhésion en justice, suspendre sa garantie.**

**Pour cela, il doit adresser au dernier domicile connu de l'assuré une lettre recommandée valant mise en demeure. La garantie est suspendue trente jours après cet envoi.**

**L'assureur a le droit de résilier l'adhésion dix jours après l'expiration de ce délai de trente jours si le paiement ne lui est pas parvenu dans ce délai. Il doit en aviser l'assuré, soit dans sa lettre de mise en demeure, soit dans une nouvelle lettre recommandée.**

**La suspension ou la résiliation de garantie pour non-paiement de la cotisation ne dispense pas l'assuré de l'obligation de payer les cotisations à leur échéance.**

## TITRE VIII

### SINISTRES

#### Article 33 SANCTIONS EN CAS DE FAUSSES DÉCLARATIONS

L'assuré sera déchu de tout droit à indemnité si, en connaissance de cause, il fait de fausses déclarations :

- soit sur la nature, les causes, les circonstances ou les conséquences du sinistre,
- soit sur l'existence d'autres assurances susceptibles de garantir le sinistre.

**Dans tous les autres cas où l'adhérent mandataire et/ou l'assuré ne respecte pas ses obligations, notamment en matière de délai de déclaration de sinistre ou de communication de pièces, délais mentionnés aux articles 7, 11 et 15, et exceptés les cas fortuits ou de force majeure, l'assureur peut opposer à l'adhérent mandataire et à l'assuré une déchéance de garantie.**

#### Article 34 APPLICATION D'UNE FRANCHISE

Lorsqu'une franchise est prévue au contrat, l'assuré conserve à sa charge :

- tout sinistre dont le montant ne dépasse pas celui de la franchise,
- le montant de la franchise sur la totalité du montant du sinistre, lorsque celui-ci est supérieur à la franchise.

#### Article 35 SUBROGATION

L'assureur est subrogé, jusqu'à concurrence des indemnités versées par lui, dans les droits et actions de l'assuré contre tout responsable du sinistre.

L'assureur peut renoncer à l'exercice d'un recours mais si le responsable est assuré, l'assureur peut, malgré cette renonciation, exercer son recours contre l'assureur du responsable, dans la limite de cette assurance.

Si la subrogation ne peut plus, du fait de l'assuré, s'opérer en faveur de l'assureur, celui-ci est déchargé de sa garantie envers l'assuré, dans la mesure où aurait pu s'exercer la subrogation.

## TITRE IX

### DISPOSITIONS DIVERSES

#### Article 36 ÉTENDUE TERRITORIALE

Les garanties du présent contrat s'exercent sur le territoire de la République Française.

#### Article 37 PRESCRIPTION

Toute action dérivant du présent contrat est prescrite par deux ans à compter de l'événement qui lui donne naissance.

La prescription peut être interrompue par :

- la désignation d'un expert,
- l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception,
- un acte d'huissier,
- la saisine d'un tribunal, même en référé,
- toutes les causes ordinaires.

#### Article 38 LOI INFORMATIQUE ET LIBERTÉ

Le souscripteur et l'assuré peuvent demander communication et rectification de toute information les concernant et figurant sur tout fichier à l'usage des sociétés, de leurs mandataires, des réassureurs et des organismes professionnels. Ce droit prévu par la loi n° 78-17 du 06 janvier 1978 peut être exercé en prenant contact avec le service Clientèle MMA 72030 LE MANS CEDEX 9.

#### Article 39 RELATIONS AVEC LES CONSOMMATEURS ET LA MÉDIATION

En cas de difficultés dans l'application du présent contrat, l'assuré :

- 1) consulte d'abord son assureur-conseil,
- 2) si les difficultés persistent, s'adresse au :

Service Clientèle MMA  
72030 LE MANS CEDEX 9.

Ce service l'aide à rechercher une solution. Si un accord n'est pas ainsi trouvé, il est possible de demander un avis au médiateur.

L'autorité, chargée du contrôle de l'assureur, est la Commission de Contrôle des Assurances, 54 rue de Châteaudun 75009 Paris.

#### Le « MANDANT »

Signature précédée de la mention manuscrite « pris connaissance à ..., le ... »