

ARTICLE 1 - L'OBJET DU CONTRAT

L'ASSUREUR : CFPD ASSURANCES – entreprise d'assurances régie par le Code des Assurances, Société Anonyme au capital de 1.600.000 €, ayant son siège social 1 place Francisque Régaud – 69002 LYON, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 958 506 156.

L'INTERMÉDIAIRE D'ASSURANCES : INTERASSURANCES - cabinet de courtage d'assurances ayant son siège social 110 rue des Poissonniers, 48 voie Cl 18, 75899 PARIS 18, immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS) sous le numéro 498438563 et au registre des intermédiaires en assurance (ORIAS) sous le numéro 07 027 251.

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 : Les bénéficiaires des garanties du contrat, propriétaires bailleurs d'un ou plusieurs biens immobiliers situés dans un département français et déclarés lors de l'adhésion au contrat ou au cours de celui-ci, adhérant au contrat et désignés par l'intermédiaire d'assurances ou le souscripteur.

LE LITIGE OU DIFFÉREND : une situation conflictuelle causée par un événement 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.

ARTICLE 2 – LES GARANTIES

L'assureur vous apporte les moyens de résoudre votre litige dans les cas suivants :

2.1 LES RELATIONS AVEC VOS LOCATAIRES : En cours de bail (cession ou sous-location sans autorisation, demande de réalisation de travaux injustifiés, réalisation de travaux de transformation sans autorisation, contestation des augmentations de loyer, des répartitions des charges, défaut d'assurances, ...), en fin de bail (contestations des modalités de renouvellement du bail, contestation du congé, refus de visiter les lieux loués, non-respect du délai de préavis, contestation du montant restitué au titre du dépôt de garantie, ...).

2.2 LA PROTECTION DE VOS BIENS IMMOBILIERS : Les conflits avec les prestataires et les fournisseurs (banque, assurance, notaire, diagnostiqueur, ...), le vendeur ou l'acquéreur, les voisins, la copropriété, les services publics et les collectivités territoriales.

2.3 LA FISCALITE DE VOS BIENS IMMOBILIERS : Les conflits avec l'administration fiscale, un conseiller en défiscalisation, ...

2.4 LE RECOURS A VOS CREDANCES LOCATIVES : L'assureur s'engage à vous assister pour recouvrer vos créances résultant d'un défaut de paiement par votre locataire. Ces créances sont constituées par les loyers, les charges et taxes récupérables, prévus au bail.

2.5 LES PROCEDURES EN RESILIATION DE BAIL ET D'EXPULSION : L'assureur s'engage à vous assister dans la procédure visant à faire appliquer la clause résolutoire prévue au bail, dans le cadre de vos impayés tels que décrits à l'article 2.4.

Modalités spécifiques d'application des garanties décrites aux articles 2.4 et 2.5 :

Délai de carence : Le défaut de paiement doit avoir été constaté 3 mois au moins après la date de prise d'effet de l'adhésion au contrat.

Seuils d'intervention cumulatifs : 2 termes consécutifs représentant ensemble au moins 1000 € en principal.

Franchise : Il revient à l'assureur 15 % du montant des créances effectivement recouvrées auprès du locataire défaillant, à titre de franchise et à concurrence des débours externes restés à sa charge, et ce quand bien même il vous réglerait directement.

Instruction du dossier : Vous vous engagez à transmettre à l'assureur votre réclamation accompagnée de toutes les informations et pièces utiles telles que copie du contrat de bail et de l'acte de caution, copie de la mise en demeure recommandée réclamant la créance due par votre locataire ainsi que les courriers de rappel, le décompte exact des sommes dues, lui permettant ainsi de constater la nature et le montant de la créance.

Insolvabilité : L'intervention de l'assureur cesse à la constatation sans équivoque de l'insolvabilité du locataire défaillant.

ARTICLE 3 – VOS ENGAGEMENTS

Vous vous engagez :

3.1 A déclarer le sinistre à l'assureur dès que vous en avez connaissance sauf cas de force majeure, afin que l'assureur puisse défendre au mieux vos intérêts. 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 ou différend et transmettre toutes les informations utiles telles que avis, lettres, convocations, actes d'huissier, éventuelles assignations...

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

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

3.4 A établir par tous moyens la réalité du préjudice que vous alléguiez : L'ASSUREUR NE PREND JAMAIS EN CHARGE LES FRAIS DE REDACTION D'ACTES, D'EXPERTISES, LES CONSTATS D'HUISSIER, LES FRAIS LIES A L'OBTENTION DE TEMOIGNAGES, D'ATTESTATIONS OU DE TOUTES AUTRES PIECES JUSTIFICATIVES DESTINEES A CONSTATER OU A PROUVER LA REALITE DE VOTRE PREJUDICE, A IDENTIFIER OU A RECHERCHER VOTRE ADVERSAIRE, DILIGENTES A TITRE CONSERVATOIRE OU ENGAGES A VOTRE INITIATIVE.

3.5 A ne prendre aucune initiative sans concertation préalable avec l'assureur. Si vous prenez une mesure, mandatez un avocat ou tout autre auxiliaire de justice avant d'en avoir avisé l'assureur et obtenu son accord écrit, les frais exposés restent à votre charge. 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.

ARTICLE 4 – LES ENGAGEMENTS DE L'ASSUREUR

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

4.1 A vous écouter et vous fournir des renseignements juridiques par téléphone.

4.2 A vous rencontrer sur simple rendez-vous.

4.3 A vous conseiller sur la conduite à tenir devant un litige ou différend, sans pour autant effectuer à votre place vos démarches normales de gestion.

4.4 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.

4.5 A vous faire assister par des experts qualifiés quand la spécificité de la matière le nécessite et que cela est utile à la résolution du litige ou différend.

4.6 A vous proposer une médiation indépendante des parties.

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

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

4.8 A prendre en charge, dans la limite des montants contractuels garantis : les frais et honoraires des avocats et experts ; les frais de procès comprenant notamment les frais d'huissiers, d'expertise judiciaire, la taxe d'appel,...

Les montants contractuels seront mis à jour chaque année et vous seront communiqués sur simple demande.

4.9 A organiser votre défense judiciaire en respectant le libre choix de votre défenseur. Conformément à l'article L127-3 du Code des Assurances, lorsque vous faites appel à un avocat ou toute autre personne qualifiée par la législation ou la réglementation en vigueur pour vous défendre, vous représenter ou servir vos intérêts, vous avez la liberté de le choisir. 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. Par principe, 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. Si la convention d'honoraires le prévoit ou si vous en faites la demande, l'assureur peut procéder directement au règlement de la facture adressée par l'avocat, et ce dans la limite des montants contractuels garantis. Qu'il s'agisse d'un paiement direct ou d'un remboursement, le règlement de l'assureur sera effectué au plus tard trente (30) jours après réception des justificatifs et interviendra Toutes Taxes Comprises.

4.10 A vous répondre et traiter votre demande, dans toutes les hypothèses, dans les plus brefs délais.

ARTICLE 5 – LES EXCLUSIONS

L'ASSUREUR N'INTERVIENT JAMAIS POUR :

- LES LITIGES OU DIFFERENDS NE RELEVANT PAS DES GARANTIES EXPRESSEMENT DECRIES A L'ARTICLE 2,
- LES LITIGES OU DIFFERENDS NE CONCERNANT PAS LE BIEN IMMOBILIER DESIGNÉ A L'ASSUREUR,
- LES LITIGES OU DIFFERENDS TROUVANT LEUR ORIGINE DANS UNE CATASTROPHE NATURELLE AYANT FAIT L'OBJET D'UN ARRETE MINISTERIEL OU PREFERECTORAL, UNE GUERRE CIVILE OU ETRANGERE, UNE EMEUTE, UN MOUVEMENT POPULAIRE, UNE MANIFESTATION, UNE RIXE, UN ATTENTAT, UN ACTE DE VANDALISME, DE SABOTAGE OU DE TERRORISME,
- LES LITIGES OU DIFFERENDS EN RAPPORT AVEC UNE VIOLATION INTENTIONNELLE DES OBLIGATIONS LEGALES 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 CONSEQUENCES DOMMAGEABLES ET NUISIBLES,
- LES LITIGES OU DIFFERENDS RELEVANT D'UNE GARANTIE DUE PAR UNE COMPAGNIE D'ASSURANCE DOMMAGE, RESPONSABILITE CIVILE OU LOYERS IMPAYES (SAUF OPPOSITION D'INTERET OU REFUS INJUSTIFIE D'INTERVENIR DE CELLE-CI) AINSI QUE CEUX RELEVANT DU DEFAUT DE SOUSCRIPTION PAR VOUS D'UNE ASSURANCE OBLIGATOIRE,

QUE CE SOIT EN RECOURS OU EN DEFENSE, L'ASSUREUR NE PREND JAMAIS EN CHARGE :

- LES FRAIS ENGAGES SANS SON ACCORD PREALABLE,
- LES FRAIS LIES A L'EXECUTION D'UNE DECISION JUDICIAIRE AUTRES QUE CEUX D'UN AUXILIAIRE DE JUSTICE (DEMEMAGEMENT, GARDE MEUBLE, SERRURIER),
- LES AMENDES, LES CAUTIONS, LES CONSIGNATIONS PENALES, LES ASTREINTES, LES INTERETS ET PENALITES DE RETARD,
- TOUTE SOMME DE TOUTE NATURE A LAQUELLE VOUS POURRIEZ ETRE CONDAMNE A TITRE PRINCIPAL ET PERSONNEL,

- LES LITIGES OU DIFFERENDS DONT LES MANIFESTATIONS INITIALES SONT ANTERIEURES ET CONNUES DE VOUS A LA PRISE D'EFFET DE VOTRE ADHESION CONTRAT OU QUI PRESENTENT UNE PROBABILITE D'OCCURRENCE A L'ADHESION,
- LES LITIGES OU DIFFERENDS RELATIFS A LA GESTION OU A L'ADMINISTRATION D'UNE SOCIETE CIVILE OU COMMERCIALE, D'UNE ASSOCIATION OU D'UNE COPROPRIETE,
- LES LITIGES RELEVANT DU DROIT DE L'URBANISME ET DE L'EXPROPRIATION,
- LES LITIGES LIES AUX SERVITUDES, AU BORNAGE ET AUX ACTIONS EN RECHERCHE DE MITOYENNETE, LES ACTIONS PETITOIRES ET POSSESSOIRES.
- LE DROIT DES PERSONNES (LIVRE 1ER DU CODE CIVIL), LES SUCCESSIONS, LIBERALITES ET CONTRATS DE MARIAGE.
- LES LITIGES OU DIFFERENDS EN RAPPORT AVEC UN BIEN IMMOBILIER QUI NE REpond PAS AUX NORMES LEGALES DE DECENCE, DE SALUBRITE ET D'HABILITE (DECRET N°2002-120 DU 30 JANVIER 2002),
- LES LITIGES SURVENANT LORSQUE QUE VOUS ETES EN ETAT D'IVRESSE PUBLIQUE ET MANIFESTE, LORSQUE VOTRE TAUX D'ALCOOLEMIE EST EGAL OU SUPERIEUR A CELUI LEGALEMENT ADMIS DANS LE PAYS OU A LIEU LE SINISTRE, LORSQUE VOUS ETES SOUS L'INFLUENCE DE SUBSTANCES OU DE PLANTES CLASSÉES COMME STUPEFIANTS OU LORSQUE VOUS REFUSEZ DE VOUS SOUMETTRE A UN DEPISTAGE.

- LES FRAIS ET DEPENS EXPOSES PAR LA PARTIE ADVERSE ET QUE VOUS DEVEZ SUPPORTER PAR DECISION JUDICIAIRE,
- LES SOMMES AU PAIEMENT DESQUELLES VOUS POURRIEZ ETRE EVENTUELLEMENT CONDAMNE AU TITRE DES ARTICLES 700 DU CODE DE PROCEDURE CIVILE, 375 ET 475-1 DU CODE DE PROCEDURE PENALE, L761-1 DU CODE DE LA JUSTICE ADMINISTRATIVE,
- LES SOMMES DONT VOUS ETES LEGALEMENT REDEVABLE AU TITRE DE DROITS PROPORTIONNELS,
- LES HONORAIRES DE RESULTAT.

ARTICLE 6 – L'APPLICATION DES GARANTIES

6.1 Dans le temps : Le contrat est conclu pour 12 mois à compter de l'adhésion et se renouvelle d'année en année par tacite reconduction sauf résiliation.

Sous réserve du paiement de la prime, les garanties sont dues sans délai de carence (sauf convention contraire et dérogatoire prévue à l'article 2) pour tout litige survenu et déclaré entre la prise d'effet des garanties et l'expiration de l'adhésion au contrat à condition que vous n'ayez pas eu connaissance de la situation conflictuelle avant l'adhésion.

La prescription : La prescription est l'extinction d'un droit résultant de l'inaction de son titulaire pendant un délai défini par la loi.

Toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par deux (2) ans à compter de l'événement qui y donne naissance (article L114-1 du Code des Assurances).

Toutefois, ce délai ne court en cas de réticence, omission, déclaration fautive ou inexacte sur le risque couru, que du jour où l'Assureur en a eu connaissance, et en cas de Sinistre, que du jour où les intéressés en ont eu connaissance, s'ils prouvent qu'ils l'ont ignoré jusque-là.

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

indemnisé par ce dernier. La prescription ne court pas ou est suspendue contre celui qui est dans l'impossibilité d'agir par suite d'un empêchement résultant de la loi, de la convention ou de la force majeure. La prescription est interrompue par une des causes ordinaires d'interruption de la prescription et par la désignation d'experts à la suite d'un sinistre.

L'interruption de la prescription de l'action peut, en outre, résulter de l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée par l'assureur à l'assuré en ce qui concerne l'action en paiement de la prime et par l'assuré à l'assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité (article L114-2 du Code des Assurances). Les causes ordinaires d'interruption de la prescription sont la demande en justice, l'acte d'exécution forcée, la reconnaissance du droit par le débiteur. Un nouveau délai de deux (2) ans court à compter de l'acte interruptif de prescription ; il peut être suspendu ou interrompu dans les mêmes conditions que le premier.

6.2 Dans l'espace : Les garanties s'exercent conformément aux présentes conditions dans tous les départements français.

ARTICLE 7 – LA PROTECTION DE VOS INTERETS

7.1 Le droit de renonciation en cas de vente à distance : Si le présent contrat a été conclu à distance, vous pouvez y renoncer dans les 14 jours à compter de sa conclusion ou de la réception de nos conditions contractuelles. Cette faculté peut être exercée par l'envoi d'un courrier recommandé avec accusé de réception rédigé selon le modèle suivant : Je soussigné(e) (nom, prénom et adresse) déclare renoncer à mon adhésion au contrat ----- proposé par l'assureur que j'ai signé le ----- (Date) par l'intermédiaire de (Nom du courtier en assurance) et demande le remboursement de toute cotisation éventuellement déjà encaissée. (Date et Signature)

Si la garantie avait pris effet à votre demande expresse avant l'expiration du délai de renonciation, nous conserverons en contrepartie une portion de la cotisation émise, calculée *pro rata temporis*.

7.2 Le droit de renonciation en cas de démarchage à domicile : Si le présent contrat a été conclu dans le cadre d'un démarchage à votre domicile, à votre résidence ou sur votre lieu de travail, vous pouvez y renoncer dans les 14 jours à compter de sa conclusion. Cette faculté peut être exercée par l'envoi d'un courrier recommandé avec accusé de réception rédigé selon le modèle suivant : Je soussigné(e) (nom, prénom et adresse) déclare renoncer à mon adhésion au contrat ----- proposé par l'assureur que j'ai signé le ----- (Date) par l'intermédiaire de (Nom du courtier en assurance) et demande le remboursement de toute cotisation éventuellement déjà encaissée. (Date et Signature)

Si vous avez connaissance d'un sinistre mettant en jeu la garantie du contrat, vous ne pouvez plus exercer le droit de renonciation. En cas de renonciation, vous êtes tenu au paiement de la partie de cotisation correspondant à la période pendant laquelle le risque a couru.

7.3 Le secret professionnel : Les personnes qui ont à connaître des informations que vous communiquez pour les besoins de votre cause, dans le cadre du contrat, sont tenues au secret professionnel.

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

7.5 L'examen de vos réclamations : Une réclamation est une déclaration actant le mécontentement d'un client envers un professionnel : une demande de service ou de prestation, d'information, de clarification ou d'avis n'est pas une réclamation. Toute réclamation concernant le contrat, sa

distribution ou le traitement d'un litige ou différend, peut être formulée : par priorité auprès de votre interlocuteur habituel, et si sa réponse ne vous satisfait pas, auprès du Service Relation Clientèle de l'assureur : par courrier à CFDP Assurances - Service Relation Client - 1 place Francisque Regaud - 69002 LYON, par mail à relationclient@cdfp.fr. A compter de la réception de la réclamation, l'assureur s'engage : à en accusé réception sous dix (10) jours ouvrables, et, en tout état de cause, à la traiter dans un délai maximum de deux (2) mois.

7.6 Le désaccord ou l'arbitrage : En cas de désaccord entre vous et l'assureur au sujet de mesures à prendre pour régler un litige ou différend, cette difficulté peut être soumise à l'appréciation d'une tierce personne désignée d'un commun accord par les parties ou, à défaut, par le Président du Tribunal de Grande Instance 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 vous avez mis en œuvre cette faculté dans des conditions abusives. Si vous avez engagé à vos frais une procédure contentieuse et obtenez une solution plus favorable que celle qui vous avait été proposée par l'assureur ou par la tierce personne mentionnée à l'alinéa précédent, l'assureur vous indemnise des frais exposés pour l'exercice de cette action, dans la limite des montants contractuels garantis.

7.7 Le conflit d'intérêts : En cas de conflit d'intérêts entre vous et l'assureur ou de désaccord quant au règlement du litige ou différend, l'assureur vous informe du droit mentionné à l'article L127-3 du Code des Assurances (à savoir le libre choix de l'avocat ou de toute autre personne qualifiée par la législation ou la réglementation en vigueur pour vous défendre) et de la possibilité de recourir à la procédure mentionnée à l'article L127-4 du Code des Assurances (à savoir le désaccord ou l'arbitrage).

7.8 La loi « Informatique et libertés » : Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978, les droits d'accès aux fichiers et de rectification des informations vous concernant peuvent être exercés au siège social de l'assureur.

7.9 L'autorité de contrôle : L'autorité de contrôle de l'assureur est l'ACPR (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution), 61 rue Taibout - 75436 PARIS cedex 09.

ARTICLE 8 – LES MONTANTS CONTRACTUELS DE PRISE EN CHARGE TTC

Les montants sont cumulables et représentent le maximum des 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 même en cas de pluralité ou de changement d'avocat.

Les honoraires sont réglés une fois la prestation effectuée.

LA SUBROGATION :

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

BAREME APPLICABLE AUX HONORAIRES D'AVOCAT ET D'EXPERT	En € TTC
• Consultation d'expert	391 €
Démarches amiables :	
• Intervention amiable	112 €
• Protocole ou transaction	335 €
• Assistance préalable à toute procédure pénale	
• Assistance à une instruction	391 €
• Assistance à une expertise judiciaire	
• Expertise amiable	1 116 €
• Démarche au Parquet (<i>forfait</i>)	129 €
• Médiation conventionnelle ou judiciaire, Arbitrage	558 €
• Tribunal de Police	
• Juridiction de Proximité statuant en matière pénale	558 €
• Tribunal Correctionnel	893 €
• Commissions diverses	558 €
• Tribunal d'Instance, Juridiction de Proximité statuant en matière civile	837€
• Tribunal de Grande Instance, Tribunal de Commerce, Tribunal Administratif, Autres juridictions du 1 ^{er} degré	1 116 €
• Tribunal Paritaire des Baux Ruraux : Bureau de Conciliation	670 €
• Tribunal Paritaire des Baux Ruraux : Bureau de Jugement	837 €
• Référé	670 €
• Référé d'heure à heure	837 €
• Incidents d'instance et demandes incidentes	670 €
• Ordonnance sur requête (<i>forfait</i>)	446 €
• Cour ou juridiction d'Appel	1817 €
• Recours devant le premier Président de la Cour d'Appel	558 €
• Cour de Cassation, Conseil d'Etat, Cour d'Assises	2096 €
• Juge de l'exécution	670 €

QUE FAIRE EN CAS DE SINISTRE ?

Les déclarations de sinistre parviendront à CFDP Assurances :

- par courrier : 9-11 rue Matabiau
31000 TOULOUSE

- par mail : mapj@cdfp.fr

- par téléphone : 05 34 41 90 24

PLAFONDS, FRANCHISE et SEUIL D'INTERVENTION	En € TTC
• Plafond maximum par Litige ou Différend :	22 313 €
Dont plafond pour :	
• Démarches amiables	558 €
• Expertise judiciaire	5 419 €
• Frais d'huissier (proc. Péuniaire)	800 €
• Frais d'huissier (proc. Expulsion)	1 500 €
• Seuil d'intervention : articles 2.1 à 2.3	0 €
• Seuil d'intervention : articles 2.4 et 2.5	2 termes cumulatifs > ou = 1 000 €
• Franchise : articles 2.1 à 2.3	0 €
• Franchise : articles 2.4 et 2.5	15% des créances recouvrées