



TRANQUILLITÉ BAILLEUR ESSENTIELLE
La protection juridique des immeubles de rapport

CONDITIONS GÉNÉRALES 41- G

1) Les garanties	
■ 1 - Les litiges* garantis	p.4
■ 2 - Les prestations dont vous bénéficiez :	p.4
2.1 - La prévention et l'information juridiques	
2.2 - La recherche d'une solution amiable	
2.3 - La défense judiciaire	
2.4 - L'exécution et le suivi	
■ 3 - Les frais pris en charge :	p.4
3.1 - Ce qui est pris en charge	
3.2 - Ce qui n'est pas pris en charge	
■ 4 - Ce qui est garanti	p.5
■ 5 - Ce qui n'est pas garanti	p.5

2) La mise en œuvre des garanties	
■ 6 - Ce que vous devez faire : nous déclarer le litige et nous informer du suivi	p.6
■ 7 - Le libre choix de l'avocat	p.6
■ 8 - Le conflit d'intérêts*	p.6
■ 9 - Le recours à l'arbitrage	p.6
■ 10 - Les sommes obtenues à votre profit	p.7
■ 11 - La subrogation*	p.7
■ 12 - La prescription*	p.7

3

La vie du contrat

■ 13 - La prise d'effet et la durée de votre contrat	p.8
■ 14 - La déclaration du risque et ses conséquences	p.8
14.1 - A la souscription du contrat	
14.2 - En cours de contrat	
14.3 - Sanctions	
14.4 - La déclaration des autres assurances	
■ 15 - La cotisation	p.8
■ 16 - Indexation des montants figurant au contrat	p.8
■ 17 - Révision de la cotisation	p.8
■ 18 - Comment mettre fin au contrat ?	p.9
18.1 - Les divers cas de résiliation	
18.2 - Les modalités de résiliation	
■ 19 - Informatique et liberté	p.9
■ 20 - A qui s'adresser en cas de réclamation ?	p.9
■ 21 - L'autorité chargée du contrôle de l'assureur	p.9

Le lexique des principaux termes du contrat

■ Lexique	p.10
-----------	------

Les textes qui régissent votre contrat :

Votre contrat est régi par :

- le Code des Assurances,
- les présentes Conditions Générales qui définissent les garanties et nos engagements réciproques,
- vos Conditions Particulières qui sont établies d'après les éléments fournis par vous lors de la souscription et qui peuvent être modifiées par avenant en cours de contrat.

Article 1 – Les litiges* garantis

- **Sont garantis les litiges qui présentent simultanément les caractéristiques suivantes :**
 - ils surviennent dans l'un des domaines garantis tels que définis à l'article 4 du présent contrat,
 - leur caractère conflictuel n'était pas connu de vous lors de la souscription du présent contrat,
 - ils ne sont pas prescrits* et reposent sur des bases juridiques certaines*,
 - leur intérêt financier* dépasse 200 €, sauf en matière de recouvrement des loyers et charges impayés dont le montant doit dépasser 900 € pour mettre en jeu " la défense judiciaire",
 - ils vous opposent à une personne étrangère au présent contrat,
 - ils surviennent et sont nés pendant la période de validité du contrat,
 - ils surviennent dans l'un des pays énumérés ci-après et relèvent de la compétence de l'une des juridictions de ce pays : Etats membres de l'Union Européenne, Andorre, Liechtenstein, Norvège, Principauté de Monaco, Saint Marin, Suisse et Vatican.

Article 2 – Les prestations dont vous bénéficiez

■ 2.1- La prévention et l'information juridiques

En prévention de tout litige, nous vous informons sur vos droits et vous fournissons les renseignements juridiques qui vous sont utiles pour la sauvegarde de vos intérêts.

Notre service d'Assistance Juridique est accessible sur simple appel téléphonique du **Lundi au Samedi, de 8 H à 20 H** (hors jours chômés ou fériés).

Pour contacter nos juristes, il vous suffit de composer le numéro de téléphone qui figure sur vos Conditions Particulières.

■ 2.2- La recherche d'une solution amiable

En présence d'un litige nous vous conseillons pour réunir les éléments de preuves nécessaires à la constitution de votre dossier et effectuons toutes démarches amiables auprès de la partie adverse afin d'obtenir une solution négociée au mieux de vos intérêts.

■ 2.3- La défense judiciaire

En l'absence de solution amiable, nous prenons en charge le paiement des frais, dépens et honoraires nécessaires à toute action en justice visant à la reconnaissance de vos droits, la restitution de vos biens ou l'obtention d'une indemnité pour réparation du préjudice subi.

■ 2.4- L'exécution et le suivi

Nous veillons à l'application de l'accord amiable négocié ou de la décision judiciaire obtenue et prenons en charge tous les frais nécessaires.

Article 3 – Les frais pris en charge

■ 3.1- Ce qui est pris en charge

Nous prenons en charge **dans la limite d'un plafond de dépenses par litige de 20 000 € :**

- le coût des enquêtes, des consultations, des constats d'huissier, engagés **avec notre accord préalable**,
- le coût des expertises amiables diligentées **avec notre accord préalable**,
- les dépens*,
- les frais et honoraires d'avocat ou de toute personne habilitée par les textes pour défendre vos intérêts devant toute juridiction, **dans la limite des montants prévus à l'annexe "Plafond de remboursement des honoraires du mandataire*";**
- les honoraires d'expert pour évaluer les dommages subis par l'immeuble de rapport garanti si ces dommages sont pris en charge au titre de votre Multirisque bailleur d'immeuble, **dans la limite de 5% de l'indemnité versée par l'assureur Multirisque bailleur d'immeuble.**

■ 3.2- Ce qui n'est pas pris en charge

Ne sont jamais pris en charge les montants des condamnations prononcées contre vous :

- les condamnations en principal et intérêts,
- les amendes pénales ou civiles et pénalités de retard,
- les dommages et intérêts et autres indemnités compensatoires*,
- les condamnations au titre des Articles 700 du nouveau Code de Procédure Civile*, 475-1 du Code de Procédure Pénale, L.761-1 du Code de Justice Administrative, ou leur équivalent devant les juridictions autres que françaises.

Ainsi que :

- les frais engagés à votre seule initiative pour l'obtention de constats d'huissier, d'expertises amiables, de consultations, de toutes pièces justificatives à titre de preuves nécessaires à la constitution du dossier,
- les frais résultant de la rédaction d'actes.

Article 4 – Ce qui est garanti

■ Nous vous garantissons pour tout litige :

- relatif à votre qualité de propriétaire de l'immeuble de rapport désigné aux Conditions Particulières à l'occasion notamment :

- des relations contractuelles : établissement de crédit, assurances, entreprises de construction,
- des relations de voisinage : servitudes, mitoyenneté, atteinte au droit de propriété, nuisances,
- des relations avec les administrations et collectivités territoriales,
- des relations avec la copropriété et le syndic.

- survenant lors des relations avec le(s) locataire(s) de l'immeuble de rapport assuré, notamment :

- contenu et interprétation du contrat de bail (répartition des charges, réalisation de travaux, défaut d'assurance...),
- rupture du contrat de bail,
- recouvrement des loyers et charges impayés à condition que vous puissiez justifier de leur non-paiement depuis au moins 3 mois et **sous réserve que le premier incident de paiement se produise plus de 6 mois après la date d'entrée en garantie de l'immeuble assuré. Nous opérons une retenue de 15% sur les sommes recouvrées dans la limite des frais que nous avons exposés pour leur recouvrement.**

■ Garantie des honoraires d'expert :

Lorsque l'immeuble de rapport garanti subit des dommages pris en charge au titre de votre Multirisque bailleur d'immeuble, nous vous remboursons, sur justificatif, les honoraires de l'expert que vous aurez choisi et mandaté directement pour évaluer le coût des dommages, **à condition que ces honoraires ne soient pas couverts par votre Multirisque bailleur d'immeuble.**

■ Aide à la déclaration fiscale :

Notre service d'assistance juridique, dont le numéro figure sur vos Conditions Particulières, vous fournit tous les renseignements qui vous sont utiles pour faciliter la déclaration fiscale de vos revenus.

Article 5 – Ce qui n'est pas garanti

Sont toujours exclus les litiges relatifs :

- aux poursuites pénales devant les Cours d'Assises,
- à l'administration d'association, de société civile ou commerciale, à la détention de parts sociales ou de valeurs mobilières,
- à la matière fiscale,
- à la matière douanière,
- au droit des personnes, de la famille (Livre 1^{er} du Code Civil) et des successions.

Ainsi que ceux :

- provoqués intentionnellement par vous ou avec votre complicité ainsi que ceux résultant de votre participation à un crime, délit intentionnel, ou rixe sauf cas de légitime défense (Article L.113-1 du Code des Assurances),
- résultant de la guerre étrangère, de la guerre civile, d'émeutes, de mouvements populaires, d'actes de terrorisme ou de sabotage commis dans le cadre d'actions concertées (il nous appartient alors de prouver que le sinistre résulte de l'un de ces faits - Article L.121-8 du Code des Assurances).

Article 6 – Ce que vous devez faire : nous déclarer le litige et nous informer du suivi

Vous devez nous déclarer par écrit tout litige susceptible d'ouvrir droit à garantie dès que vous en avez connaissance et au plus tard dans les 50 jours, sauf cas fortuit ou de force majeure* et en tout état de cause avant la résiliation du présent contrat.

Vous ne pouvez plus bénéficier de nos prestations si vous ne respectez pas ce délai et si ce non respect nous cause un préjudice.

Vous devez, par ailleurs, nous communiquer toutes les pièces se rapportant au litige et tous les éléments de preuve nécessaires à la conduite du dossier. **A défaut, nous serions déchargés de toute obligation de garantie.**

Vous pouvez être déchu de votre droit à garantie si vous faites, de mauvaise foi, des déclarations inexactes sur les circonstances du litige ou sur le montant de la réclamation.

Après examen de votre dossier, nous vous conseillons sur la suite à donner au litige* déclaré.

Si vous engagez une procédure judiciaire sans avoir obtenu notre accord préalable, et si nous établissons que votre action nous cause un préjudice, vous perdez votre droit à garantie.

Toutefois, en cas d'urgence, vous pouvez prendre seul les mesures strictement nécessaires pour préserver vos droits ou vos biens. Pour bénéficier de nos prestations, vous devez nous en aviser dans les 48 heures.

Article 7 – Le libre choix de l'avocat

Lorsqu'il est fait appel à un avocat, ou à toute autre personne qualifiée par la législation ou la réglementation en vigueur pour défendre, représenter ou servir vos intérêts, vous avez la liberté de le choisir.

Vous pouvez également vous en remettre à nous pour le désigner.

Nous vous indemnisons des frais et honoraires de votre défenseur - TTC ou hors TVA suivant votre régime d'imposition - **dans la limite des montants prévus à l'annexe "Plafond de remboursement des honoraires du mandataire"** mentionnée aux Conditions Particulières. Ces sommes sont revalorisées, chaque année en fonction de l'évolution de l'indice prévu à l'article 16.

Article 8 – Le conflit d'intérêts

En cas de conflit d'intérêts*, entre vous et nous, ou de désaccord quant au règlement du litige, vous conservez la possibilité de choisir votre défenseur.

Article 9 – Le recours à l'arbitrage

En cas de désaccord sur les mesures à prendre pour régler le litige, il est fait appel à l'appréciation d'une tierce personne désignée d'un commun accord entre vous et nous ou à défaut par le Président du Tribunal de Grande Instance.

Les frais exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à notre charge. Toutefois, le Président du Tribunal de Grande Instance peut en décider autrement si vous avez recours à l'arbitrage dans des conditions abusives.

Vous avez la faculté de nous demander la mise en œuvre de cette procédure d'arbitrage par lettre recommandée avec accusé de réception.

Lorsque la procédure d'arbitrage est mise en œuvre, le délai de recours contentieux est alors suspendu pour toutes les instances juridictionnelles couvertes par la présente garantie d'assurance que vous êtes susceptible d'engager en demande jusqu'à ce que l'arbitre chargé de proposer une solution en ait fait connaître la teneur.

Si vous engagez ou poursuivez, à vos frais et contre notre avis, la procédure et obtenez une solution plus favorable que celle qui vous avait été proposée par nous ou par la tierce personne mentionnée à l'alinéa précédent, nous vous indemnisons dans la limite de notre garantie, des frais exposés pour l'exercice de cette action.

Article 10 – Les sommes obtenues à votre profit

Nous vous versons les sommes obtenues à votre profit, soit amiablement, soit judiciairement, dans le délai maximum d'un mois, à compter du jour où nous les avons nous-mêmes reçues.

Article 11 – La subrogation*

Nous sommes subrogés dans vos droits et actions pour la récupération des frais et dépens.

Les indemnités allouées au titre des Articles 700 du nouveau Code de Procédure Civile*, 475-1 du Code de Procédure Pénale et L. 761-1 du Code de Justice Administrative ou leur équivalent devant les juridictions autres que françaises nous reviennent de plein droit à concurrence des sommes que nous avons payées.

Toutefois, ces sommes vous sont attribuées en priorité si vous n'êtes pas intégralement indemnisé des frais de procédure et honoraires d'avocat que vous avez exposés pour votre défense.

Article 12 – La prescription

Toute action dérivant de ce contrat est prescrite* par **DEUX ANS** à compter de l'événement qui y donne naissance dans les conditions prévues aux Articles L. 114-1 et L. 114-2 du Code des Assurances.

La prescription peut être interrompue à tout moment par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 13 – La prise d’effet et la durée de votre contrat

Le contrat prend effet à la date indiquée aux Conditions Particulières sous réserve du paiement de la cotisation d’assurance. Le contrat est conclu pour la durée prévue aux Conditions Particulières. Il est reconduit à chaque échéance anniversaire, avec possibilité pour vous ou nous de le résilier à cette date moyennant un préavis de DEUX MOIS à compter de la date d’envoi de la lettre recommandée.

Article 14 – La déclaration du risque et ses conséquences

■ 14.1- A la souscription du contrat

Vous devez répondre exactement aux questions posées sur le document de souscription. Vos déclarations sont reprises sur vos Conditions Particulières.

■ 14.2- En cours de contrat

Vous devez nous déclarer les circonstances nouvelles qui ont pour conséquence soit d’aggraver le risque, soit d’en créer de nouveaux dans un délai de 15 jours à partir du moment où vous en avez eu connaissance.

■ 14.3- Sanctions

Toute réticence ou déclaration intentionnellement fautive dans les déclarations du risque entraîne la nullité du contrat (Article L. 113-8 du Code des Assurances).

Toute omission ou inexactitude non intentionnelle dans les déclarations du risque entraîne une réduction des sommes déboursées, en proportion des cotisations payées par rapport à celles qui auraient été dues si le risque avait été exactement déclaré (Article L.113-9 du Code des Assurances).

■ 14.4- La déclaration des autres assurances

Vous devez nous déclarer les contrats souscrits ou que vous viendriez à souscrire sur tout ou partie des mêmes risques auprès d’autres Sociétés d’assurances.

Article 15 – La cotisation

Votre cotisation est payable d’avance à notre Siège Social ou chez votre assureur-conseil désigné aux Conditions Particulières.

A défaut de paiement d’une cotisation ou d’une fraction de cotisation dans les dix jours de son échéance, nous pouvons, par lettre recommandée valant mise en demeure, suspendre la garantie à l’expiration d’un délai de trente jours et résilier votre contrat dix jours après la date de suspension.

Article 16 – Indexation des montants figurant au contrat

La cotisation, le seuil d’intervention, la franchise, les plafonds de dépenses et le plafond de remboursement des honoraires du mandataire sont indexés chaque année sur l’indice du coût de la construction publié par la Fédération Française du Bâtiment (ou l’organisme qui lui serait substitué).

La modification est proportionnelle à la variation constatée entre l’indice de souscription* et l’indice d’échéance*. Pour chaque année civile, il est fait référence à l’indice du 2^{ème} trimestre de l’année précédente.

Si l’indice n’était pas publié dans les **QUATRE MOIS** suivant la publication de l’indice précédent et à défaut d’accord entre vous et nous sur un nouvel indice UN MOIS après demande par vous ou par nous, il serait remplacé par un indice établi dans les plus brefs délais par un expert désigné par le Tribunal de Grande Instance de PARIS, à notre requête et à nos frais.

Article 17 – Révision de la cotisation

Lorsque votre cotisation subit, à l’échéance annuelle, une majoration supérieure à la variation de l’indice, vous pouvez demander la résiliation de votre contrat dans un délai de 30 jours à compter de la réception de l’avis d’échéance.

La résiliation prend effet un mois après la date du réception de déclaration d’expédition de la lettre recommandée.

Vous restez, toutefois, redevable de la portion de cotisation due entre la date de la dernière échéance et la date de la résiliation, au tarif précédemment en vigueur.

Article 18 – Comment mettre fin au contrat ?

■ 18.1- Les divers cas de résiliation

Le contrat peut être résilié avant sa date d'expiration normale, dans les cas suivants :

- **par vous et nous,**
à chaque échéance annuelle moyennant préavis* de 2 mois.
- **par vous,**
 - si nous refusons de réduire la cotisation en cas de diminution du risque ; nous devons alors vous rembourser la portion de cotisation afférente à la période pendant laquelle le risque n'a pas couru,
 - si nous résilions, après sinistre, un autre de vos contrats,
 - si nous majorons la cotisation.
- **par nous,**
 - en cas de non-paiement des cotisations,
 - en cas d'inexactitude ou d'omission dans la déclaration du risque à la souscription ou en cours de contrat,
 - en cas d'aggravation du risque,
 - après sinistre, vous avez alors le droit de résilier les autres contrats souscrits auprès de nous.
- **par nous ou par l'héritier ou l'acquéreur,**
en cas de transfert de propriété de la chose assurée, à la suite de votre décès ou en cas de vente du lot assuré. Sauf en cas de transfert de propriété ne portant que sur l'un des lots assurés, les garanties du présent contrat continuent de plein droit au profit de l'héritier ou de l'acquéreur sans préjudice de leur droit de résiliation ci-dessus.
- **par nous ou par l'administrateur, le débiteur autorisé par le Juge Commissaire ou le liquidateur,**
si vous êtes en état de redressement ou liquidation judiciaire.
- **de plein droit,**
en cas de retrait total de notre agrément.

■ 18.2- Les modalités de résiliation

Dans les cas de résiliation entre deux échéances, la part de cotisation correspondant à la période postérieure à la résiliation vous est remboursée.

Toutefois, cette part nous est acquise à titre d'indemnité en cas de résiliation pour non-paiement de la cotisation.

Lorsque vous avez la faculté de résilier votre contrat, vous pouvez le faire à votre choix :

- soit par lettre recommandée,
- soit par déclaration faite contre récépissé à notre siège ou à celui de votre assureur-conseil désigné à cet effet.

Si nous décidons de résilier le contrat, nous vous le notifions par lettre recommandée adressée à votre dernier domicile connu.

Le délai de résiliation court à compter de la date figurant sur le cachet de la poste.

Article 19 – Informatique et liberté

Vous êtes informé du caractère obligatoire des réponses faites à la souscription.

Vous pouvez nous demander communication et rectification de toute information vous concernant et figurant sur tout fichier à l'usage de la société, de ses mandataires, de ses réassureurs et des organismes professionnels.

Ce droit prévu par la loi 78-17 du 06/01/1978 peut être exercé à l'adresse suivante :

DAS – Service Qualité – 34, place de la République – 72045 LE MANS CEDEX 2.

Article 20 – À qui s'adresser en cas de réclamation ?

En cas de difficultés dans l'application des dispositions du contrat, consultez votre assureur-conseil. Si les difficultés persistent, contactez le "Service Qualité" de DAS qui vous aidera dans la recherche d'une solution.

En l'absence d'accord, il est possible de demander l'avis du médiateur dont les coordonnées sont fournies par le "Service Qualité" de DAS.

Article 21 – L'autorité chargée du contrôle de l'assureur

L'autorité chargée du contrôle de l'assureur est :

**LA COMMISSION DE CONTRÔLE DES ASSURANCES, DES MUTUELLES ET DES INSTITUTIONS DE PRÉVOYANCE
54, Rue de Châteaudun - 75009 PARIS.**

LE LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES DU CONTRAT

(par ordre alphabétique)

Les termes définis au lexique sont suivis d'un astérisque.

Articles 700 du nouveau Code de Procédure Civile, 475-1 du Code de Procédure Pénale et L. 761-1 du Code de Justice Administrative

Ces textes permettent au juge de condamner une partie au procès (l'assuré ou son adversaire) au paiement d'une somme au profit de l'autre partie, en compensation des frais exposés par cette dernière lors du procès et non compris dans les dépens*.

Exemple : les honoraires de l'avocat.

Assuré

Vous, la personne physique ou morale souscriptrice du présent contrat, propriétaire bailleur des locaux désignés aux Conditions Particulières, ou son mandataire.

Assureur

Nous, **DAS**
Société d'assurance mutuelle à cotisations fixes, entreprise privée régie par le Code des Assurances
RCS LE MANS 775.652.142
34, place de la République – 72045 LE MANS CEDEX 2

Bases juridiques certaines

Le litige repose sur des bases juridiques certaines lorsque la solution résulte de l'application des textes législatifs, réglementaires ou de décisions jurisprudentielles.

Cas fortuit/force majeure

Événement imprévisible, irrésistible et indépendant de la volonté de l'assuré ayant pour conséquence de l'empêcher d'exécuter son obligation.

Exemple : une catastrophe naturelle.

Conflit d'intérêt

Cas de conscience qui se pose à l'assureur lorsque, pour respecter son engagement envers un assuré, il doit défendre et faire valoir les droits de celui-ci à l'encontre de ses propres intérêts ou à l'encontre des intérêts de ceux de ses assurés en conflit.

Exemple : l'assureur est amené à défendre simultanément les intérêts de deux de ses assurés.

Dépens

Frais de justice entraînés par le procès et que le gagnant peut se faire rembourser par le perdant (à moins que le tribunal n'en décide autrement).

Exemple : droits, taxes, redevances et émoluments perçus par les secrétariats des juridictions, honoraires des experts...

Force majeure

Événement imprévisible, irrésistible et indépendant de la volonté de l'assuré ayant pour conséquence de l'empêcher d'exécuter son obligation.

Exemple : une catastrophe naturelle.

Indice de souscription

Indice en vigueur au jour de la souscription du contrat.

Immeuble de rapport

Local (et ses annexes) à usage d'habitation ou mixte, professionnel, commercial ou rural donné en location et situé sur le territoire de la République Française.

Indice d'échéance	Indice en vigueur au jour de l'échéance du contrat.
Intérêt financier	Seuil d'intervention au dessous duquel l'assureur n'intervient pas.
Litige	Réclamation amiable ou judiciaire faite PAR ou CONTRE vous.
Mesures conservatoires	Mesures destinées à conserver un droit ou un bien.
Nous	Désigne l'assureur dans le contrat.
Plafond de remboursement des honoraires du mandataire	Ce plafond correspond au remboursement maximum effectué par l'assureur des honoraires réglés par l'assuré à son avocat.
Préavis	Le préavis correspond à la période qui s'écoule obligatoirement entre l'annonce d'une décision et sa mise en application. <i>Exemple : un préavis de 2 mois suppose donc que l'on avertisse de la décision prise au moins 2 mois avant qu'elle ne prenne effet.</i>
Prescription/prescrit	Perte d'un droit lorsqu'il n'a pas été exercé pendant un temps donné.
Référé	L'action en référé est une procédure judiciaire grâce à laquelle l'assuré peut, dans certaines conditions, obtenir d'un magistrat unique une décision rapide. <i>Exemple : la nomination d'un expert judiciaire.</i>
Sinistre	Tout événement susceptible de mettre en jeu la garantie.
Subrogation/subrogé	Être subrogé dans les droits et actions d'une personne c'est pouvoir exercer, en son lieu et place, ses droits. Il s'agit donc d'une opération de substitution.
Vous	Désigne toutes les personnes ayant la qualité d'assuré dans le contrat sauf pour les dispositions relatives à la vie du contrat. Dans ce cas " Vous " désigne la personne qui a conclu le contrat avec l'assureur.

34, place de la République • 72045 Le Mans cedex 2
Tél. : 02 43 47 54 00 • Fax : 02 43 47 54 99
Société d'assurance mutuelle à cotisations fixes
Enreprise privée régie par le code des assurances
RCS Le Mans 775 652 142 • Certifiée ISO 9001 n°159 357

