TRÉSORISSIMMO

Protection juridique et garantie des charges communes du syndicat de copropriété

Conditions Générales

sada assurances
Groupe DEVK

*Vous avez **raison** de nous faire **confiance***

sada assurances
Groupe DEVK
www.sada.fr

Dans un souci de sécurité, vous venez de souscrire le contrat

Trésorissimmo©

« GARANTIE DE LA PROTECTION JURIDIQUE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ET CHARGES IMPAYEES DE LA COPROPRIETE »

Vous confirmez par ce choix la confiance que vous accordez à notre Compagnie.

Votre contrat se compose de **Conditions Générales** divisées en 2 parties :

1. Les Dispositions Générales : elles contiennent les dispositions légales.

2. Les Conventions Spéciales : elles exposent en détail la nature et l'étendue des garanties prévues par le contrat.

Ainsi que les **Dispositions Particulières** : elles précisent les caractéristiques de votre risque pour lequel vous avez souscrit le contrat.

Malgré **le souci de clarté que nous avons apporté à la rédaction de ce contrat,**
il se peut que vous souhaitiez obtenir des précisions complémentaires.
Votre intermédiaire est à votre disposition à cet effet.

INSOR
12 rue Déodat de Séverac
75017 PARIS
Tél. 01 44 40 84 40 www.insor.com
ORIAS n° 07001564 www.orias.fr

Pour votre sécurité, le montant des primes et des garanties est actualisé selon l'Indice de la Fédération Française du Bâtiment.
Sachez que si votre prime augmente au fil des ans, **vos garanties augmentent également dans la même proportion.**

TRÉSORISSIMMO
SOMMAIRE

1ÈRE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES DE TRÉSORISSIMMO

CHAPITRE A Objet du contrat 4

CHAPITRE B Déclaration du risque, formation, durée et résiliation du contrat 4

CHAPITRE C Cotisations 6

CHAPITRE D Sinistres 7

CHAPITRE E Dispositions diverses 7

2ÈME PARTIE : CONVENTIONS SPECIALES DE TRÉSORISSIMMO

CHAPITRE 1 Garantie protection juridique de syndicat de copropriété- Frais de procès 9

CHAPITRE 2 Garantie des charges communes de copropriété 11

DÉFINITIONS 13

Vous avez deux possibilités de souscription pour Trésorissimmo, « Protection juridique et Charges Impayées du Syndicat de Copropriété » :

> Option A : Protection juridique de syndicat de copropriété

La garantie protection juridique seule (détail des garanties au chapitre 1 des présentes Conditions Générales)

> Option B : Protection juridique de syndicat de copropriété Plus

La garantie protection juridique et la garantie des charges communes de copropriété (détail des garanties aux chapitres 1 et 2 des présentes Conditions Générales)

Trésorissimmo - Partie I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le contrat est régi par le Code des assurances français.

La loi applicable est la loi de la république française.

Le présent contrat se compose des présentes Dispositions Générales, des Conventions Spéciales, d'intercalaires ou d'Annexes. Il est complété et adapté par les Dispositions Particulières qui en font partie.

CHAPITRE A

OBJET DU CONTRAT

Ce contrat à pour objet de garantir l'assuré contre les risques définis aux conventions spéciales, intercalaires et annexes joints dans la mesure où l'assurance de ces risques est prévue dans l'option stipulée aux Dispositions Particulières.

A 1 : Quelles sont les exclusions communes à tous les risques ?

Indépendamment des exclusions particulières à chaque risque, ce contrat ne garantit jamais les défaillances au paiement des charges ou les litiges ayant pour origine :

1 - Les dommages intentionnellement causés ou provoqués par les mandataires sociaux ou le personnel de direction de la personne morale assurée.

2 - Les dommages occasionnés par les événements suivants :

a) guerre étrangère,

b) guerre civile, révolution, mutinerie militaire,

c) éruption de volcan, tremblement de terre, inondation, raz-de-marée, glissement de terrain ou autres cataclysmes.

3 - Les dommages ou aggravations des dommages causés en temps de guerre par des engins de guerre ou après la date légale de cessation des hostilités par des engins de guerre dont la détention est interdite ou par des explosifs et dont l'assuré ou les personnes dont il est civilement responsable seraient sciemment possesseurs ou détenteurs, ainsi que ceux qui seraient causés par la manipulation volontaire d'engins de guerre par les personnes assurées.

4 - Les dommages (ou leur aggravation) résultant d'explosions par modification de la structure de l'atome ou de l'incendie de tout combustible nucléaire et qui engageraient la responsabilité d'un exploitant d'installation nucléaire.

5 - Les dommages occasionnés par saisie, embargo, confiscation, capture, destruction ordonnés par tout gouvernement ou autorité publique.

6 - Les dommages subis par les véhicules à moteur soumis à l'obligation d'assurance ainsi que par les bateaux, caravanes et leur contenu dont toute personne assurée est propriétaire, locataire, gardien ou détenteur à quelque titre que ce soit, ainsi que leur vol ou leur disparition.

7 - Les dommages causés à autrui (propriétaire, locataire, colocataire, copropriétaire, voisins et tiers) dans la réalisation desquels sont impliqués les véhicules à moteur soumis à l'obligation d'assurance, ainsi que les bateaux à moteur, les caravanes et leur contenu dont toute personne assurée ou celle dont elle serait reconnue civilement responsable est propriétaire, locataire, gardienne ou détentrice à quelque titre que ce soit.

8 - Les amendes et les frais qui s'y rapportent.

9 - Les dommages résultant de l'état d'ivresse d'une des personnes assurées ou de l'influence sur celle-ci de stupéfiants non prescrits médicalement.

CHAPITRE B

DÉCLARATION DU RISQUE, FORMATION, DURÉE ET RÉSILIATION DU CONTRAT

B 1 : Déclarations obligatoires

A la souscription :

Ce contrat ainsi que le montant de la prime sont établis en fonction des réponses aux questions que nous avons posées notamment dans le formulaire de déclaration du risque, sur les circonstances qu sont de nature à nous permettre d'apprécier les risques que nous prenons en charge.

Le souscripteur doit donc répondre exactement à ces questions **sous peine des sanctions rappelées ci-dessous.**

En cours de contrat :

Sous peine de déchéance l'assuré doit, sauf cas fortuit ou de force majeure nous déclarer par lettre recommandée dans un délai de 15 jours à partir du moment où il en a eu connaissance, les circonstances nouvelles qui ont pour conséquence soit d'aggraver le risque, soit d'en créer de

nouveaux et rendent de ce fait inexactes ou caduques les réponses qui nous ont été faites notamment dans le formulaire de déclaration.

Toutefois la déchéance pour déclaration tardive au regard du délai de 15 jours, ne peut être opposée à l'assuré que si nous établissons que le retard dans la déclaration nous a causé un préjudice.

- En cas d'aggravation du risque telle que si les circonstances nouvelles avaient été déclarées lors de la conclusion ou du renouvellement du contrat, nous n'aurions pas contracté ou ne l'aurions fait que moyennant une prime plus élevée, nous pourrons conformément à l'article L.113-4 du Code, soit résilier le contrat moyennant préavis de 10 jours,
- soit proposer un nouveau montant de prime. Si dans le délai de 30 jours le souscripteur ne donne pas suite à notre proposition l'informant de notre faculté de résiliation ou la refuse expressément nous pourrons résilier le contrat au terme de ce délai

B 2 : Sanctions

Toute réticence, fausse déclaration intentionnelle, omission ou inexactitude dans la déclaration des circonstances ou aggravations sont sanctionnées, même si elles ont été sans influence sur le sinistre, dans les conditions prévues par les articles L.113-8 (nullité) et L.113-9 (réduction des indemnités) du Code.

B 3 : Autres assurances

Si les événements, les risques et les conséquences dommageables garantis par le présent contrat sont ou viennent à être couverts par une autre assurance, l'assuré doit le déclarer par lettre recommandée, ce conformément aux dispositions de l'article L.121-4 du Code.

B 4 : Formation et prise d'effet du contrat

Le contrat est formé dès l'accord des parties. Il prend effet à la date indiquée aux Dispositions Particulières. Ces dispositions s'appliquent à tout avenant au contrat.

Les garanties du contrat sont sans effet :

- lorsqu'une interdiction de fournir un contrat ou un service d'assurance s'impose à l'assureur du fait de sanction, restriction ou prohibition prévues per les lois et règlements,

Ou

- lorsque les biens et/ou les activités assurées sont soumis à une quelconque sanction, restriction, embargo total ou partiel ou prohibition prévus par les lois et règlements.

B 5 : Durée du contrat

Le contrat est conclu pour une durée d'un an.

A l'expiration de cette durée, il est reconduit automatiquement d'année en année, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties au moins deux mois avant la date d'échéance principale, dans les formes prévues ci-après.

B 6 : Résiliation du contrat

Le contrat est conclu pour une durée d'un an (ou pour la période allant de la date d'effet du contrat à la première échéance annuelle, si cette période est inférieure à 1 an, puis pour une durée d'1 an avec tacite reconduction), sauf indication contraire aux Dispositions Particulières.

A l'expiration de cette durée, il est reconduit automatiquement d'année en année, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties au moins deux mois avant la date d'échéance principale, dans les formes prévues ci-après.

L'avis d'échéance annuel qui vous est adressé, a également pour objet de vous rappeler la date de préavis et la possibilité de résiliation annuelle qui vous est offerte conformément à l'article L.113-15-1 du Code.

Le contrat peut en outre être résilié, dans les cas et conditions fixés ci-après :

1. Par le souscripteur ou par nous,

1.a) À l'échéance principale, moyennant un préavis de 2 mois (art. L.113-12 du Code)

1.b) en cas de survenance d'un des événements suivants (art. L.113-16 du Code) :

- changement de domicile,
- changement de situation matrimoniale,
- changement de régime matrimonial,
- changement de profession,
- retraite professionnelle ou cessation d'activité professionnelle

La résiliation ne peut intervenir que dans les 3 mois suivant la date de l'événement, elle prend effet un mois après notification à l'autre partie.

2. Par le souscripteur,

2.a) en cas de diminution du risque, si nous refusons de réduire la cotisation en conséquence (art. L.113-4 du Code),

2.b) en cas de résiliation par nos soins d'un autre de vos contrats. La résiliation ne peut intervenir que dans le mois qui suit cette dernière ; elle prend effet un mois après la notification à l'assureur (art. R.113-10 du Code),

2.c) en cas de majoration de cotisation par la clause de révision de cotisation,

2.d) en cas de transfert de notre portefeuille dans le délai d'un mois à compter de la publication de l'avis de transfert au Journal Officiel (art. L. 324-1 du Code).

2.e) en cas d'usage de votre faculté de renonciation, dans les 14 jours de la souscription du contrat suite à démarchage, et en l'absence de sinistre durant cette période (art. L.112-9 du Code). Vous resterez alors redevable du paiement de la cotisation au titre de la période de garantie.

3. Par nous,

3.a) en cas de non-paiement des cotisations (art. L.113-3 du Code),

3.b) en cas d'aggravation du risque (art. L113-4 du Code),

3.c) en cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque à la souscription ou en cours de contrat (art. L.113-9 du Code),

3.d) après sinistre (art. R.113-10 du Code). Vous aurez alors le droit de résilier les autres contrats souscrits par vos soins auprès de notre Société,

3.e) en cas de déchéance de vos droits à indemnité prévue au Chapitre D ci-après.

Par l'acquéreur des biens assurés, par vos héritiers ou par nous-mêmes :

En cas de transfert de propriété des biens assurés par suite de leur cession ou à la suite de votre décès (art. L.121-10 du Code).

4. De plein droit

4.a) en cas de retrait total de notre agrément (Dans les cas et conditions des articles L.326-12 et L.326-13 du Code),

4.b) en cas de perte totale des biens sur lesquels repose l'assurance, lorsque cette perte résulte d'un événement non garanti (art. L.121-9 du Code),

4.c) en cas de réquisition de la propriété des biens sur lesquels repose l'assurance, dans les cas et conditions prévus par la législation en vigueur (art. L.160-6 du Code). »

4.d) en cas de destruction ou de disparition totale de l'immeuble collectif, si l'Assemblée Générale des associés ou copropriétaires n'en décide pas la reconstruction dans un délai de deux ans à compter de la destruction ou disparition,

4.e) en cas de dissolution de la société immobilière ou de cessation de l'état de copropriété,

4.f) en cas de moratoires légaux ou réglementaires bénéficiant aux débiteurs de charges de copropriété.

Dans le cas d'une résiliation au cours d'une période d'assurance, la portion de prime afférente à la partie de cette période postérieure à la résiliation ne nous sera pas acquise. Elle sera remboursée à l'assuré si elle a été perçue d'avance.

Toutefois dans le cas de résiliation pour non-paiement de la prime (voir 3.a ci-dessus), l'assuré nous doit l'intégralité de la prime annuelle échue, la portion de prime afférente à la période comprise entre la date de résiliation et la fin de l'année d'assurance au cours de laquelle cette résiliation est intervenue, nous sera acquise à titre d'indemnité.

Lorsque l'assuré a la faculté de résilier le contrat, il doit le faire par lettre recommandée, ou par une déclaration faite à notre siège ou au domicile de notre mandataire, contre récépissé.

La résiliation de notre fait sera notifiée par lettre recommandée au dernier domicile connu ou élu de l'assuré ou de son représentant légal.

Lorsque la résiliation est faite par lettre recommandée, le délai de résiliation court à partir de la date figurant sur le cachet de la poste.

CHAPITRE C

COTISATIONS

C 1 : Paiement des cotisations et conséquences du non-paiement

La prime annuelle ou, dans le cas de fractionnement de celle-ci, les fractions de prime et les frais accessoires dont le montant est indiqué aux Dispositions Particulières, ainsi que les impôts et taxes sur les contrats d'assurance, sont payables aux dates indiquées aux Dispositions Particulières, soit à notre siège, soit au domicile du mandataire éventuellement désigné par nous à cet effet, sous réserve des dispositions de l'article L.113-3 du Code.

Les dates d'échéance sont fixées aux Dispositions Particulières.

Lorsque nous acceptons le paiement fractionné de la prime, il est formellement convenu que la cotisation de l'année entière ou ce qui en reste dû, deviendra immédiatement exigible en cas de sinistre, de sanctions légales ou réglementaires ou de non paiement d'une fraction de prime.

A défaut de paiement d'une cotisation ou d'une fraction de cotisation dans les dix jours de son échéance, indépendamment de notre droit de poursuivre l'exécution du contrat en justice, nous pouvons, par lettre recommandée valant mise en demeure adressée au dernier domicile connu ou élu, suspendre la garantie trente jours après l'envoi de cette lettre.

Nous avons le droit de résilier le contrat 10 jours après l'expiration du délai de trente jours visé ci-dessus en le notifiant, soit dans la lettre recommandée de mise en demeure, soit par une nouvelle lettre recommandée.

La suspension de garantie pour non-paiement de cotisation, ne dispense pas de payer les cotisations suivantes à leur échéance.

Par ailleurs, les frais engendrés par l'envoi de la lettre recommandée sont à la charge du souscripteur.

En cas de pluralités de primes ou de cotisations dues par le souscripteur, l'imputation des sommes payées vient acquitter prioritairement les cotisations les plus anciennes.

C 2 : Adaptation des cotisations, garanties et franchises

La cotisation nette, les franchises, les capitaux assurés et les limites de garantie varieront dans les conditions ci-après, en fonction des variations de l'indice de la Fédération Française du Bâtiment (ou par l'organisme qui lui serait substitué).

Leur montant initial sera modifié, à compter de chaque échéance annuelle, proportionnellement à la variation constatée entre la plus récente valeur de cet indice connue lors de la souscription du contrat (dite « indice de souscription » et indiquée aux Dispositions Particulières) et la valeur du même indice en vigueur le jour de l'échéance annuelle (dite « indice d'échéance » et indiquée sur la quittance de cotisation).

Si l'indice n'était pas connu dans les quatre mois suivant la publication de l'indice précédent, il serait remplacé par un indice établi dans le plus bref délai par un expert désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris, à notre requête et à nos frais.

C 3 : Révision des primes, garanties et franchises

Si en dehors de toute variation du niveau général des prix et des services nous sommes amenés à modifier nos tarifs, le montant de la prime sera modifié à la première échéance annuelle dans la même proportion que le tarif.

L'assuré aura alors le droit de résilier le contrat dans les quinze jours qui suivent celui où il aura eu connaissance de cette majoration.

Cette résiliation prendra effet un mois après l'envoi de la lettre recommandée. L'assuré sera alors redevable, jusqu'à la date de résiliation, du prorata de cotisation calculé sur les bases de la prime précédente.

CHAPITRE D

SINISTRES

D 1 : Obligations en cas de sinistre

L'assuré doit déclarer à l'assureur les sinistres dans les délais fixés aux Conventions Spéciales pour chacune des garanties.

D 2 : Sanctions

Sera déchu de ses droits à garantie, l'assuré qui de mauvaise foi :

- fait une fausse déclaration sur la date, les circonstances ou les conséquences du litige ou de la défaillance,
- exagère le montant des dommages,
- emploie comme justificatifs des moyens frauduleux ou des documents mensongers.

D3 : Estimation des valeurs assurées

Sous réserve des droits respectifs des parties, les dommages sont fixés de gré à gré. Nous pouvons désigner un expert pour procéder à l'évaluation et l'assuré a la possibilité de se faire assister par un autre expert. Si les experts ainsi désignés ne sont pas d'accord, ils s'adjoindront un troisième expert. Les trois experts opèrent en commun à la majorité des voix.

Faute par l'une des parties de nommer un expert ou par les deux experts de s'entendre sur le choix du troisième, la désignation est effectuée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel le sinistre s'est produit. Cette nomination est faite sur simple requête signée par les parties, ou par seulement l'une d'elles, l'autre ayant été convoquée par lettre recommandée.

Chacune supporte les frais et honoraires de son expert ainsi que la moitié de ceux du troisième expert et des frais de sa nomination.

L'assurance ne peut être une cause de bénéfice pour l'assuré, elle ne lui garantit que la réparation de ses pertes réelles. Le montant des indemnités payées par nous au titre de la garantie des charges communes, ne pourra jamais dépasser l'exacte part contributive aux charges communes qui serait définitivement mise par la juridiction compétente à la charge du défaillant dans l'hypothèse où celui-ci contesterait le principe ou le montant de sa dette.

Au cas où les sommes payées par nous excéderaient le montant de la part judiciairement mise à la charge du défaillant, le surplus nous serait remboursé par l'assuré dans les trois mois suivant la décision judiciaire exécutoire.

D 4 : Délais de paiement de l'indemnité

Le paiement de l'indemnité sera effectué dans un délai de quinze jours, à compter de la date de l'accord des parties ou de la décision judiciaire exécutoire. A défaut, l'assuré peut réclamer des intérêts de retard. Ce délai, en cas d'opposition ne court que du jour de la mainlevée.

D 5 : Subrogation

Nous sommes subrogés, conformément aux dispositions de l'article L.121-12 du Code, à concurrence de l'indemnité que nous avons payée, dans les droits et actions de l'assuré contre toute personne physique ou morale responsable du sinistre ou défaillante au paiement des charges.

Si la subrogation ne peut plus de son fait s'opérer en notre faveur, notre garantie cesse d'être engagée dans la mesure même où aurait pu s'exercer la subrogation.

CHAPITRE E

DISPOSITIONS DIVERSES

E 1 : Réquisition

Conformément à l'article L.160-6 du Code, 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'Etat.

* Evacuation, occupation des locaux

Les effets du contrat sont suspendus pendant la durée :

1) de l'évaluation des locaux ordonnée par les autorités ou nécessitée par des faits de guerre ou des troubles civils,

2) de l'occupation de la totalité des locaux par des personnes non autorisées.

E 2 : Prescription

La prescription est le délai à l'expiration duquel une action ne peut plus être entreprise.

Les dispositions relatives à la prescription des actions dérivant du contrat d'assurance sont fixées par les Articles L.114-1 à L.114-3 du Code reproduits ci-après :

Article L 114-1 du Code

Toutes actions dérivant du contrat d'assurance sont prescrites par 2 (Deux) ans à compter de l'événement qui lui donne naissance.

Toutefois, ce délai ne court :

1. En cas de réticence, omission, déclaration fausse ou inexacte sur le risque couru, que du jour où l'assureur en a eu connaissance ;

2. 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.

Article L.114-3 du Code

Par dérogation à l'article 2254 du Code civil, les parties au contrat d'assurance ne peuvent, même d'un commun accord, ni modifier la durée de la prescription, ni ajouter aux causes de suspension ou d'interruption de celle-ci.

Information complémentaire

Les causes ordinaires d'interruption de la prescription sont énoncées aux articles 2240 et suivants du Code civil ; parmi ces dernières figurent notamment : la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait, demande en justice même en référé, acte d'exécution forcée. Pour connaître l'exhaustivité des causes ordinaires d'interruption de la prescription, se reporter aux articles du Code civil précités.

E 3 : Droit d'accès aux informations

Les informations communiquées par le preneur d'assurance ne feront en aucun cas l'objet d'une quelconque utilisation par Sada Assurances, autre que celle nécessaire à la gestion, l'exécution du contrat, au suivi qualité et à la définition de la politique technico commerciale interne.

Pour ces besoins, les destinataires des informations sont les différents services de l'assureur : informatiques, production, sinistres, commerciaux, contrôle, leurs sous traitants, prestataires, intervenants, les assureurs, les réassureurs partenaires et organismes professionnels et de contrôle de l'assureur.

Conformément à la Loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 modifiée en 2004 le preneur d'assurance bénéficie d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations le concernant, qui peut être exercé auprès du Service Relations Clientèle – Informations CNIL – 4 rue Scatisse 30934 Nîmes cedex 9 – Courriel : infocnil@sada.fr

Egalement, Sada Assurances pour répondre à ses obligations légales, informe le preneur d'assurance qu'elle met en œuvre un traitement de surveillance ayant pour finalité la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

E 4 : Médiation

En cas de difficulté dans l'application du présent contrat le preneur d'assurance interroge son intermédiaire habituel.

Si le désaccord persiste il a ensuite la faculté de saisir par courrier le Service Relations Clientèle & Médiation à l'adresse suivante :

Sada Assurances - Service Relations Clientèle - Médiation - 4 rue Scatisse 30934 Nîmes Cedex 9 – Courriel : accueilmediation@sada.fr

Lorsque les recours précédents n'ont pas permis de trouver une solution, sous réserve que le dossier soit éligible à la Médiation, le médiateur pourra être consulté.

Il s'agit d'un organe indépendant, qui après avoir instruit le dossier avec le concours des parties, rend un avis motivé dans les trois mois.

Ses coordonnées vous seraient alors communiquées sur simple demande.

E 5 : Contrôle des Assurances

Les activités de SADA sont soumises à l'Autorité de Contrôle Prudentiel (ACP - ex ACAM) – 61 rue Taibout 75436 Paris cedex 09.

E 6 : Lutte contre le blanchiment

Les contrôles que nous sommes légalement tenu d'effectuer au titre de la lutte contre le blanchiment d'argent et contre le financement du terrorisme, notamment sur les mouvements de capitaux transfrontaliers, peuvent nous conduire à tout moment à vous demander des explications ou des justificatifs, y compris sur l'acquisition des biens assurés ou sur les sommes versées au contrat.

E 7 : Compétence territoriale

Le contrat est soumis exclusivement à la compétence des Tribunaux français.

CHAPITRE 1

GARANTIE PROTECTION JURIDIQUE DU SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ - FRAIS DE PROCÈS

1.1 . Objet de la garantie

Nous nous engageons à :

1. Entreprendre à nos frais, soit à l'amiable, soit devant toute juridiction, toutes diligences et actions destinées à:

réclamer de tout assureur garantissant par police « Dommages à l'Ouvrage » ou « Responsabilité Post-Travaux » (notamment responsabilité biennale et décennale) la bonne exécution des travaux entrepris sur les parties communes postérieurement à la date d'effet du présent contrat, le respect des engagements contractuels pris par celui-ci envers l'assuré,

réclamer la cessation de toute violation des droits ou troubles de jouissance de l'assuré dans la mesure où ces troubles et violations résultent :

- soit du fait d'un tiers,

- soit d'une malfaçon contractuellement garantie par les intervenants dans l'exécution de travaux effectués sur les parties communes postérieurement à la date d'effet du présent contrat, ou de leur non-conformité au devis descriptif,

- soit de l'inobservation des statuts ou du règlement de jouissance ou de copropriété par l'un ou plusieurs des associés ou copropriétaires.

réclamer de tout associé ou copropriétaire, d'une part l'accomplissement des obligations que lui imposent les statuts ou le règlement de jouissance ou de copropriété conformes à la législation en vigueur et, d'autre part l'exécution des décisions régulièrement prises par les organes compétents, représentatifs de la collectivité assurée.

2. Pourvoir à la défense des intérêts de la collectivité assurée si celle-ci est assignée :

Par un tiers ou par un de ses membres.

Lorsqu'il est fait appel à un avocat ou à une personne légalement qualifiée pour défendre, représenter ou servir les intérêts de l'assuré, ce dernier a la liberté de les choisir et peut choisir son conseil habituel ou le choisir parmi ceux inscrits au barreau du tribunal compétent. L'assureur peut, si l'assuré le souhaite, lui proposer un avocat partenaire, **sur demande écrite de sa part.**

Cette liberté de choix est également ouverte à l'assuré en cas de conflit d'intérêt entre lui et l'assureur.

Dans les deux cas, nous réglons directement leurs honoraires et frais judiciaires dans la limite du montant de la garantie, sauf si ces derniers ont été engagés à notre insu, à moins que l'assuré puisse justifier d'une urgence à les avoir demandés.

Les frais engagés antérieurement à la déclaration du sinistre demeurent exclus de la garantie.

Nous ne présentons jamais de réclamations relatives aux dommages subis par les biens de l'assuré lorsqu'elles sont fondées sur l'inexécution ou la mauvaise exécution d'un contrat par le tiers responsable (hormis le cas de malfaçon visé ci-avant au § 1 « Objet de la garantie »).

Exclusions

Nous ne garantissons pas :

- les litiges issus d'une situation ou d'un événement générateur antérieur à la date d'effet du présent contrat et conduisant l'assuré ou le lésé à faire valoir un droit, à résister à une prétention ou à se défendre devant une juridiction répressive,

- les litiges qui nous seraient déclarés postérieurement à la résiliation du présent contrat,

- les amendes, indemnités, condamnation au paiement des frais et dépens au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile et dommages intérêts mis à la charge de l'assuré,

- le recouvrement des charges autres que celles avancées par nous au titre de la garantie des charges communes,

- les litiges opposants le syndicat de copropriété et le syndic ;

- les litiges relatifs aux dommages visés à l'article « Exclusions communes » du chapitre A des Dispositions Générales ainsi qu'aux dommages causés à autrui, notamment du fait des biens immobiliers.

- les litiges relatifs aux dommages subis par l'assuré lorsqu'ils sont fondés sur l'inexécution ou la mauvaise exécution d'un contrat par le tiers responsable (hormis le cas de malfaçon visé à l'article Objet de la garantie)

1.2 .Modalités de gestion

Conformément aux dispositions des articles L.322-2-3 et R.127-1 du Code, les sinistres relevant de la présente garantie sont traités par un service spécialisé distinct des autres services de notre compagnie.

1.3. Désaccord entre l'assuré et l'assureur

En cas de désaccord entre l'assuré et nous au sujet de mesures à prendre pour régler un 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 forme de cette faculté sont à notre charge. 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 qui lui avait été proposée par nous ou la tierce personne mentionnée à l'alinéa précédent, nous l'indemnisons des frais exposés pour l'exercice de cette action dans la limite du montant de la garantie.

1.4. Disposition particulière aux sinistres mettant en jeu nos intérêts d'assureur Responsabilité Civile

Conformément aux dispositions de l'article L.127-6 du Code, les dispositions ci-dessus concernant les modalités de gestion des sinistres, le libre choix de l'avocat ou du mandataire qualifié et les procédures visant le cas de conflit d'intérêts et de désaccord entre l'assuré et nous ne s'appliquent pas lorsque la défense ou la représentation de l'assuré dans toutes procédures judiciaires ou administratives s'exerce en même temps dans notre intérêt d'assureurs Responsabilité Civile.

1.5. Déclarations de sinistres mettant en jeu la garantie Protection Juridique

L'assuré doit nous transmettre tous éléments constatant le trouble de jouissance, la malfaçon ou le dommage causé à l'immeuble en précisant les caractéristiques techniques, les causes et conséquences, notamment par constat d'huissier, rapport d'un homme de l'art, devis descriptif et évaluatif des réparations éventuellement nécessaires.

1.6. Obligations en cas de litige

En cas de litige garanti, l'assuré doit :

1 - **Sous peine de déchéance** nous déclarer les litiges dans les 30 jours ouvrés, à compter de celui où il en aura connaissance, à moins d'impossibilité par cas fortuit ou de force majeure. Toutefois, la déchéance prévue au présent alinéa ne peut être opposée que si nous établissons que le retard dans la déclaration nous a causé un préjudice.

2 - Nous indiquer dans les plus brefs délais les circonstances du litige, ses causes connues ou présumées, la nature et le montant approximatif des dommages, le nom et l'adresse de l'auteur présumé, des victimes ou des témoins.

3 - Déposer plainte si nous le demandons.

4 - Nous transmettre dès réception, tous avis, lettres, conventions, assignations, actes judiciaires.

Faute par l'assuré de remplir les formalités prévues aux § 2 et 4 ci-dessus, à moins d'impossibilité par cas fortuit ou de force majeure, nous aurons droit à une indemnité proportionnelle au dommage que ce retard pourrait nous causer.

Si la partie adverse est condamnée aux dépens de l'instance, ou lorsque l'assuré obtient une indemnité en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile, ou de l'article 475-1 du Code de Procédure Pénale, l'assuré s'engage à nous en réserver le montant à concurrence des sommes exposées par nous au titre des frais de procédure.

L'assuré ne peut conduire lui-même une action extrajudiciaire ou judiciaire avant de nous en avoir informé. En cas d'urgence, le syndic prendra néanmoins la mesure conservatoire sous réserve de nous en aviser, le tout restant à la charge exclusive de l'assuré.

Nature des Garanties	Montant dans la limite, par sinistre, de :
Frais judiciaires ou d'expertise judiciaire	150 fois l'indice
Honoraires TTC	
■ **d'assistance à expertise**	1 fois l'indice
■ **de répresentation ou arbitrage dans les relations assuré - assureur**	1 fois l'indice
■ **par plaidoirie ou intervention à l'audience devant:**	
- le juge des référés ou de la mise en état	1 fois l'indice
- le Tribunal d'Instance ou le Juge de Proximité	1 fois l'indice
- le juge de l'Exécution	1 fois l'indice
- le Conseil des Prud'hommes	
- Conciliation	0,5 fois l'indice
- Jugement	1 fois l'indice
- le Tribunal de Grande Instance	1,5 fois l'indice
- Juridictions Pénales	1,5 fois l'indice
- Cour d'Appel	1,5 fois l'indice
- Cour de Cassation ou Conseil d'Etat	3 fois l'indice

CHAPITRE 2

GARANTIE DES CHARGES COMMUNES DE COPROPRIÉTÉ

2.1. Objet de la garantie

Nous garantissons dans les limites et conditions ci-après le paiement des indemnités représentatives du recours éventuel de l'assuré à l'encontre de copropriétaires ou d'associés de société immobilière à raison de la défaillance de ceux-ci pour le règlement de leur exacte part contributive aux charges définies ci-après grevant l'immeuble collectif et communes à l'ensemble des copropriétaires ou associés sans exception.

Au sens du présent chapitre le sinistre, c'est-à-dire la défaillance d'un copropriétaire ou associé, est constitué par le fait que deux échéances trimestrielles ou une échéance semestrielle, consécutives de charges définies ci-après et postérieures à la date d'effet du présent contrat, demeurent impayées.

2.2. Définition des charges communes garanties

Les charges communes garanties au titre du présent contrat sont constituées par :

■ d'une part :

les dépenses courantes d'administration et de fonctionnement des services communs de l'immeuble garanti, sous réserve qu'elles aient été régulièrement décidées ou engagées dans les limites de leur compétence par les représentants légaux de la collectivité assurée,

■ d'autre part :

a) le coût des travaux d'entretien, de conservation ou d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement communs, régulièrement votés par l'Assemblée Générale des copropriétaires ou associés,

b) les provisions spéciales, votées dans les mêmes formes, en vue de l'exécution ultérieure de ces travaux, **à la condition expressément convenue**, en ce qui concerne les travaux et provisions visées en a) et b) ci-dessus, que leur montant cumulé mis en recouvrement dans l'exercice budgétaire de la collectivité assurée, n'excède pas, dans l'exercice considéré, 20% des charges normales de fonctionnement définies au 1er alinéa du présent article.

Exclusions

Nous ne garantissons pas les défaillances :

• au paiement de charges ne répondant pas à la définition qui en est donnée ci-contre,

• au règlement de comptes de charges déjà liquidés et mis en recouvrement à la date d'effet du présent contrat,

• à l'amortissement des emprunts contractés par l'assuré,

• aux dettes faisant l'objet de moratoires légaux ou conventionnels,

• aux coûts des travaux décidés par l'administrateur provisoire, nommé en application de l'article 29-1 de loi 65-557 du 10 juillet 1965, ainsi qu'aux provisions spéciales appelées par celui-ci en vue de leur exécution ultérieure,

• afférentes à des lots invendus, restant appartenir au promoteur constructeur, marchand de biens ou rénovateur,

• afférentes à un lot, objet d'une mutation à titre onéreux, lorsque, lors de cette mutation, l'opposition régulière prévue par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 n'a pas été faite sur le prix de vente ou d'adjudication, pour les charges, provisions sur charges, appels de fonds spéciaux ou fonds de réserve, exigibles à la date de la mutation,

• au paiement des charges résultant de dommages causés à autrui, notamment du fait des biens immobiliers.

Sont également exclus :

• les intérêts de retard,

• les défaillances survenues dans :

- les immeubles dont la propriété des lots est à temps partagé, ou faisant l'objet d'une location accession,

- les immeubles dont les lots à usage commercial et/ou de bureaux, existant à la date de souscription, représentent globalement plus de 25 % des tantièmes,

- les immeubles comportant des lots à usage de résidence-service (notamment résidence de personnes âgées),

- les immeubles divisés en copropriété ayant moins de 4 copropriétaires,

- les appels de fonds nécessités par la construction, la reconstruction ou la surélévation de l'immeuble collectif,

- les défaillances ayant pour origine les dommages ou événements visés à l'article « Exclusions communes » du chapitre A des Dispositions Générales.

Limites applicables à la garantie des charges

Le montant des indemnités payées par nous et afférentes aux charges d'un exercice ne pourra jamais dépasser 40 % du montant total des charges normales de fonctionnement, telles que définies ci-dessus, du dit exercice.

Le montant total des indemnités payées par nous au titre de la défaillance d'un copropriétaire ou associé et afférentes aux charges d'un exercice ne pourra jamais dépasser 25 % du montant total des charges garanties de l'immeuble collectif pour l'exercice considéré.

Lorsqu'un copropriétaire ou associé n'effectue qu'un paiement partiel de la part de charges communes lui incombant, ce versement partiel sera, pour le calcul de l'indemnité contractuelle, affecté par priorité au paiement des charges garanties telles que définies par l'article précédent.

2.3.Délai probatoire

A l'égard des copropriétaires ou associés déjà débiteurs de charges ou d'acomptes sur charges à la date de prise d'effet du présent contrat, la garantie ne prendra effet qu'après qu'ils aient réglé leur arriéré et aient payé ponctuellement leur quote-part de charges pendant deux trimestres consécutifs.

Toutefois ne seront pas pris en compte pour l'application de ce délai d'épreuve les éventuels retards de paiement des charges ou d'acomptes sur charges dont la mise en recouvrement est intervenue pour la première fois pendant le trimestre au cours duquel le présent contrat aura pris effet, à condition que lesdits retards aient été intégralement réglés avant l'appel de la provision suivante.

2.4.Étendue de la garantie dans le temps

La garantie s'applique aux charges ou acomptes sur budget prévisionnel, dont la première mise en recouvrement, effectuée dans les délais fixés à l'article « Obligations

de l'assuré », intervient entre la date d'effet mentionnée aux Dispositions Particulières et la date de résiliation, alors même que la défaillance nous serait déclarée postérieurement à la résiliation, sous réserve que cette déclaration soit faite dans les délais prévus à l'article « Déclaration de sinistres » ci-dessous.

2.5. Obligations de l'assuré en cours de contrat

L'assuré s'oblige :
a) à présenter au moins deux fois par an les appels de charges ou d'acompte sur charges aux copropriétaires ou associés,
b) à adresser, par lettre recommandée avec accusé de réception, une mise en demeure de payer à ceux des copropriétaires ou associés qui ne se seraient pas acquittés de leur part contributive, au plus tard trois mois après la présentation des comptes de charges.
Faute de se conformer aux stipulations ci-dessus, l'assuré serait déchu du bénéfice de la garantie des charges dans la mesure où les défaillances concerneraient des sommes dont le règlement n'aurait pas été réclamé dans les délais ci-dessus indiqués.

En cas de paiement par le copropriétaire défaillant ou pour son compte, effectué auprès de l'assuré postérieurement au versement de notre indemnité, ce dernier s'engage à nous rétrocéder dans un délai de 15 jours le montant des indemnités déjà perçues, pour lequel nous avons qualité d'assureur subrogé.
À défaut, aucune indemnité complémentaire ne pourra intervenir et une action en justice en répétition des sommes dues pourra être introduite quarante jours après avoir été mis en demeure de nous restituer les fonds. Les sommes non reversées produiront intérêt au taux légal à compter de ladite mise en demeure.

2.6. Déclaration(s) de sinistre(s) mettant en jeu la garantie des charges

■ **Sous peine de déchéance**, l'assuré doit, à moins d'impossibilité par cas fortuit ou de force majeure, nous déclarer le sinistre dans les 60 jours suivant la date d'envoi au défaillant de la mise en demeure visée à l'article précédent est restée sans effet.
■ Dans le but de ne pas mettre obstacle à la subrogation prévue au chapitre D des Dispositions Générales, l'assuré doit, avant le règlement des indemnités, nous fournir si nous le lui demandons, tout document visé par les lois et décrets régis sant le recouvrement des charges communes et destiné à :
- constater le montant de la part contributive incombant au défaillant,
- justifier de la réception (sauf cas fortuit ou de force majeure) par le défaillant de la mise en demeure de payer restée sans effet,
- mettre en œuvre les voies d'exécution et l'inscription des sûretés prévues par la loi à l'encontre du défaillant et notamment l'expédition du procès verbal des décisions de l'assemblée des associés ou copropriétaires autorisant la saisie immobilière en vue de la vente du lot du défaillant (article 55 du décret modifié du 17 mars 1967) et/ou autorisant la mise en vente des parts sociales du défaillant (article 59 et suivants de la loi du 9 juillet 1991).

■ Liste des pièces à adresser obligatoirement lors de la déclaration de sinistre :
- le formulaire de déclaration de sinistre dûment complété, avec mention obligatoire des nom/prénom, date de naissance et coordonnées bancaires du copropriétaire défaillant,
- l'extrait de compte du copropriétaire défaillant remontant au premier jour de la défaillance,
- la copie des lettres de relance et de mise en demeure du copropriétaire,
- le(s) PV d'AG approuvant les comptes de l'exercice précédent et le budget prévisionnel de l'exercice en cours,
- les justificatifs de la convocation à l'AG et de la notification du PV d'AG (copies Récépissés de réception) aux copropriétaires absents et non représentés ou opposants,
- le budget prévisionnel de l'exercice en cours,
- l'état général des dépenses de l'exercice précédent,
- le décompte charge individuel du copropriétaire de l'exercice précédent,
- les appels de fonds de l'exercice précédent et de l'exercice en cours,
- le mandat de syndic en cours de validité à la date du sinistre.

2.7. Obligations de l'assuré en cas de mutation à titre onéreux

En cas de mutation des lots du défaillant dans les 12 mois suivant l'indemnisation, l'assuré s'engage à informer immédiatement l'assureur de ladite mutation afin de lui permettre, dans les délais légaux, de former opposition par acte extrajudiciaire conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. A défaut d'une telle information, l'assuré devra rembourser tout ou partie des sommes versées par l'assureur.

DÉFINITIONS

Pour l'application du présent contrat on entend par :

- Année d'assurance : c'est la période de 12 mois consécutifs s'écoulant entre chaque échéance principale.

- Assuré : la collectivité assurée,

- Assureur (désigné par « nous ») : Sada Assurances

(Société Anonyme de Défense et d'Assurance), et le cas échéant, les co-assureurs,

- Code : le Code des Assurances,

- Collectivité : le syndicat de copropriétaires ou la société immobilière d'attribution propriétaire de l'immeuble désigné aux Dispositions Particulières

- Contrat : il est souscrit par le syndic ou le gérant pour le compte de la collectivité.

Le présent contrat est régi par le Code des Assurances ainsi que par les Conditions Générales, les Conventions Spéciales et les Dispositions Particulières jointes,

- Franchise : part des dommages ou de réclamation restant à votre charge.

- Indice : indice de la Fédération Française du Bâtiment ou par l'organisme qui lui serait substitué, utilisé pour l'adapter tation des cotisations, garanties et franchises.

- Nous : SADA Assurances.

- Sinistre : conséquences dommageables d'un événement couvert par le contrat.

- Souscripteur : le preneur d'assurance.

Le souscripteur est le seul responsable du paiement des cotisations ainsi que des déclarations faites à l'occasion de la souscription de la police,

- Tiers : toute personne physique ou morale non visée au paragraphe « Exclusions ».

- Vous : l'assuré.

MES OBSERVATIONS

Ref. : MKT Tresorissimmo 04 - 01/07/2012 - Crédit photos : Thinkstock

Siège Social : 4, rue Scatisse - 30934 Nîmes Cedex 9 - Tél. 04 66 62 70 00 - Fax 04 66 38 26 60 - **www.sada.fr**
Société Anonyme de Défense et d'Assurance - Entreprise régie par le Code des Assurances - SA à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 24 721 000 € - RCS Nîmes B 580 201 127