



COPROLITIS

LA DOUBLE PROTECTION JURIDIQUE ET FINANCIÈRE DES COPROPRIÉTÉS

CONDITIONS GÉNÉRALES

CONDITIONS GÉNÉRALES COPROLITIS

SOMMAIRE

| | |
|--|---|
| ARTICLE 1 : DÉFINITIONS | 2 |
| ARTICLE 2 : LA GARANTIE | 2 |
| ARTICLE 3 : LES ENGAGEMENTS DE L'ASSUREUR | 2 |
| ARTICLE 4 : VOS OBLIGATIONS | 3 |
| ARTICLE 5 : LES MONTANTS CONTRACTUELS DE PRISE EN CHARGE | 3 |
| ARTICLE 6 : LES EXCLUSIONS ET FRAIS EXCLUS | 4 |
| ARTICLE 7 : LE FONCTIONNEMENT DE VOTRE CONTRAT | 4 |
| ARTICLE 8 : LA PROTECTION DE VOS INTÉRÊTS | 5 |
| ANNEXE CONTENTIEUX RECOUVREMENT DE CHARGES | 7 |
| ANNEXE GARANTIE DE CHARGES IMPAYÉES | 8 |

ARTICLE 1 : DÉFINITIONS

“Est une opération d'assurance de protection juridique toute opération consistant, moyennant le paiement d'une prime ou d'une cotisation préalablement convenue, à prendre en charge des frais de procédure ou à fournir des services découlant de la couverture d'assurance, en cas de différend ou de litige opposant l'assuré à un tiers, en vue notamment de défendre ou représenter en demande l'assuré dans une procédure civile, pénale, administrative ou autre ou contre une réclamation dont il est l'objet ou d'obtenir réparation à l'amiable du dommage subi.” (Article L127-1 du Code des Assurances).

LE SOUSCRIPTEUR : le syndic de copropriété agissant au nom et pour le compte des bénéficiaires dont il est le représentant légal.

LE BÉNÉFICIAIRE : le syndicat de copropriétaires, tel que défini par les lois et décrets numéros 65-557 du 10/07/1965, 67-223 du 17/03/1967, 85-1470 du 31/12/1985, 2000-1208 du 13/12/2000 – dite Loi SRU – représenté(s) par son ou leur syndic.

L'ASSUREUR : CFDP Assurances, 1 place Francisque Regaud, 69002 Lyon - SA au capital de 1 600 000 € - RCS Lyon 958 506 156 B, société régie par le Code des assurances.

LE TIERS OU AUTRUI : toute personne étrangère au présent contrat.

LE LITIGE OU DIFFÉREND : une situation conflictuelle causée par un évènement préjudiciable ou un acte répréhensible conduisant le syndicat des copropriétaires à faire valoir un droit contesté, à résister à une prétention ou à se défendre devant une juridiction.

Le présent contrat est régi par le Code des Assurances.

ARTICLE 2 : LA GARANTIE

Par ce contrat, l'assureur s'engage :

A assister et à apporter au syndicat des copropriétaires les moyens de résoudre son litige ou différend et l'opposant à un tiers, notamment :

- un fournisseur ou un prestataire de services,
- un gardien ou un préposé de la copropriété,
- un voisin ou une copropriété voisine,
- un copropriétaire ou un locataire d'un copropriétaire,
- toute personne ayant causé des dommages à l'immeuble en copropriété...

....ou lorsque le syndicat des copropriétaires est poursuivi devant un tribunal civil, administratif ou pénal.

En matière fiscale, l'intervention de l'assureur se limite à la prise en charge des frais de représentation devant les juridictions administratives lorsque toutes les procédures amiables et précontentieuses ont été épuisées.

ARTICLE 3 : LES ENGAGEMENTS DE L'ASSUREUR

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

3.1 À vous écouter et vous fournir des renseignements juridiques par téléphone. Au numéro qui vous est dédié, des juristes qualifiés sont à votre écoute du lundi au vendredi.

3.2 À vous rencontrer, sur simple rendez-vous, dans la délégation la plus proche de vous parmi les 50 implantations réparties sur tout le territoire.

3.3 À vous informer sur vos droits et les mesures nécessaires à la sauvegarde de vos intérêts.

3.4 À vous conseiller sur la conduite à tenir devant un différend.

3.5 À 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.

3.6 À 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, notamment pour permettre au Conseil Syndical de jouer pleinement son rôle de contrôle et d'assistance lors du compte-rendu de sa mission à l'assemblée générale des copropriétaires (articles 22 et 27 du décret 67-223 du 17/03/1967, modifiés par le décret 2004-479 du 27/05/2004).

Lorsque toute tentative de résolution du litige sur un terrain amiable a échoué ou lorsque votre adversaire est assisté par un avocat, et dans tous les cas lorsqu'en principal le montant des intérêts en jeu est supérieur à 300 €, l'assureur s'engage :

3.7 À vous faire représenter par l'auxiliaire de justice de votre choix.

3.8 À prendre en charge dans la limite de 30 000 € par sinistre et selon les montants contractuels indiqués à l'article 6 :

- les frais et honoraires des avocats et experts,
- les frais de procès comprenant notamment les frais d'huissiers, d'expertise judiciaire.

Les montants contractuels garantis sont doublés en défense, sauf si vous êtes attiré en justice pour avoir enfreint les dispositions des lois du 10 juillet 1965, du 31 décembre 1985 et du 13 décembre 2000, ou pour avoir résisté sans raison valable à la demande légitime d'autrui.

3.9 À 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 pour vous défendre, vous représenter ou servir vos intérêts, vous avez la liberté de le choisir.

Vous choisissez donc en toute liberté et indépendance l'avocat chargé de vos intérêts ; l'assureur intervient seulement pour donner son accord sur le principe de la saisine mais ne désigne pas d'avocat à votre place. 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.

Vous avez la maîtrise de la direction du procès en concertation avec l'avocat que vous avez choisi.

Lors de la Saisine de l'avocat, celui-ci est tenu en application des règles déontologiques de sa profession, de vous faire signer une convention d'honoraires afin de vous informer des modalités de détermination de ses honoraires et de l'évolution prévisible de leur montant.

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 30 jours après réception des justificatifs et interviendra Hors Taxe si vous récupérez la TVA, Toutes Taxes Comprises dans le cas contraire.

3.10 À vous répondre et traiter votre demande, dans toutes les hypothèses, dans les plus brefs délais.

ARTICLE 4 : VOS OBLIGATIONS

Vous vous engagez :

4.1 À déclarer le sinistre à l'assureur dès que vous en avez connaissance, sauf cas de force majeure.

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 et transmettre toutes les informations utiles telles que avis, lettres, convocations, actes d'huissier, éventuelles assignations... et si besoin procès-verbal d'assemblée générale, règlement de copropriété.

4.2 À relater les faits et circonstances avec la plus grande précision et sincérité.

4.3 À fournir, dans les délais prescrits par la loi ou les règlements, tous documents à caractère obligatoire.

4.4 À établir par tous moyens la réalité du préjudice que vous alléguiez : l'assureur ne prend jamais en charge les frais de rédaction d'actes, d'expertises, les constats d'huissier, les frais liés à l'obtention de témoignages, d'attestations ou de toutes autres pièces justificatives destinées à constater ou à prouver la réalité de votre préjudice, à identifier ou à rechercher votre adversaire, diligents à titre conservatoire ou engagés à votre initiative.

4.5 À ne prendre aucune initiative sans concertation préalable avec l'assureur. Si vous prenez une mesure, mandatez un avocat ou tout auxiliaire de justice sans 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 5 : LES MONTANTS CONTRACTUELS DE PRISE EN CHARGE (TVA INCLUSE)

| PLAFONDS, FRANCHISE ET SEUIL (sauf dispositions particulières) | |
|---|----------|
| Plafond maximum de prise en charge TTC par litige | 30 000 € |
| Dont plafond pour : Démarches amiables | 1 000 € |
| Expertise judiciaire | 3 000 € |
| Seuil d'intervention | 300 € |
| Franchise | 0 € |

| MONTANT MAXIMUM DE REMBOURSEMENT | En recours (€ TTC) | Endéfense (€ TTC) |
|---|-----------------------|----------------------|
| Consultation d'experts (notaires, architectes, consultants...) | 200 € | 400 € |
| Démarches amiables : Intervention amiable | 180 € | 360 € |
| Protocole ou transaction | 550 € | 1 100 € |
| Assistance préalable à toute procédure pénale | | |
| Assistance à une instruction ou à une expertise judiciaire | 350 € | 700 € |
| Expertise amiable | 500 € | 1 000 € |
| Démarche du parquet (forfait) | 120 € | 240 € |
| Médiation conventionnelle ou judiciaire, arbitrage | 400 € | 800 € |
| Tribunal de Police | | |
| Juridiction de proximité statuant en matière pénale | 460 € | 920 € |
| Tribunal correctionnel | 460 € | 920 € |
| Commissions diverses | 350 € | 700 € |
| Tribunal d'Instance | | |
| Juridiction de proximité statuant en matière civile | 650 € | 1 300 € |
| Tribunal de Grande Instance | | |
| Tribunal de Commerce | | |
| Tribunal Administratif | 900 € | 1 800 € |
| Autres juridictions du premier degré | | |
| Référé, Référé d'heure à heure | 650 € | 1 300 € |
| Conseil de prud'hommes : Référé, Bureau de Conciliation, Départage | 450 € | 700 € |
| Bureau de jugement | 750 € | 1 500 € |
| Ordonnance du Juge de la mise en état | 400 € | 800 € |
| Ordonnance sur requête (forfait) | 300 € | 600 € |
| Cour ou Juridiction d'Appel | 900 € | 1 800 € |
| Recours devant le 1 ^{er} Président de la Cour d'Appel | 450 € | 900 € |
| Cour de Cassation | | |
| Conseil d'État | 1 800 € | 3 600 € |
| Cour d'Assise | | |
| Juge de l'exécution | 600 € | 1 200 € |

ARTICLE 6 : LES EXCLUSIONS ET FRAIS EXCLUS

Votre contrat vous offre les garanties décrites à l'article 3 pour tout ce qui n'est pas exclu ci-dessous :

6.1 Les exclusions

L'assureur n'intervient jamais pour :

- Les litiges dont les manifestations initiales sont antérieures et connues de vous à la prise d'effet du contrat ou qui présentent une probabilité de survenance à la souscription.
- Les litiges en rapport avec une violation intentionnelle des obligations légales ou incontestables, une faute, un acte frauduleux ou dolosif commis volontairement par vos représentants légaux contre les biens et les personnes en pleine conscience de leurs conséquences dommageables et nuisibles.
- Les litiges relevant d'une garantie due par une compagnie d'assurance dommages ou responsabilité civile (sauf opposition d'intérêt ou refus injustifié d'intervenir de celle-ci) ainsi que ceux relevant du défaut de souscription par vous d'une assurance obligatoire.
- Les litiges trouvant leur origine dans des dommages causés par des armes, engins et tout combustible nucléaire, produit ou déchet radioactif ou par toute autre source de rayonnement ionisant.
- Les litiges vous opposant à l'URSSAF.
- Les litiges relevant du droit de l'urbanisme.
- Toute action relative à la contestation de la propriété d'un bien immobilier appartenant au syndicat des copropriétaires et notamment les litiges de bornage ou actions pétitoires (demeurent garantis les litiges de voisinage et de mitoyenneté).
- Les litiges relevant du droit de la construction lorsqu'une assurance dommage ouvrage aurait dû être souscrite et qu'elle ne l'a pas été.
- Les litiges collectifs du travail ou relatifs à l'expression d'opinions politiques, religieuses, philosophiques ou syndicales.
- Toute action en défense ou en recours n'ayant pas de rapport avec la copropriété ou l'usage des bâtiments concernés.
- Toute action de défense ou de recours contre le syndicat de copropriété.
- Toute action intéressant les copropriétaires individuellement. Les actions en défense ou en recours à l'encontre d'un ou plusieurs copropriétaires demeurent garanties.
- Toute action concernant la rédaction ou la modification du règlement de copropriété, sauf si elle nécessite la mise en cause d'un tiers professionnel (notaire, avocat ou expert) intervenu dans cette modification (application du barème de remboursement et d'un plafond spécifique de 1800 € TTC).
- Toute action concernant le recouvrement des charges de copropriété (sauf convention contraire et dérogatoire).

6.2 Les frais exclus

Que ce soit en recours ou en défense, l'assureur ne prend jamais en charge :

- Les frais engagés sans son accord préalable.
- Les amendes, les cautions, les consignations pénales, les astreintes, les intérêts et pénalités de retard.

- Toute somme de toute nature à laquelle le syndicat des copropriétaires pourrait être condamné à titre principal.
- Les frais et dépens exposés par la partie adverse et que le syndicat des copropriétaires doit supporter par décision judiciaire.
- Les sommes au paiement desquelles le syndicat des copropriétaires pourrait être éventuellement condamné 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.
- Les sommes dont le syndicat des copropriétaires pourrait légalement redevable au titre de droits proportionnels.
- Les honoraires de résultat.

ARTICLE 7 : LE FONCTIONNEMENT DE VOTRE CONTRAT

7.1 Dans le temps

Le contrat est conclu pour 12 mois à compter de la souscription.

Il se renouvelle d'année en année par tacite reconduction, sauf résiliation. La garantie est due sans délai de carence pour tout litige survenu entre la prise d'effet des garanties et l'expiration du contrat, à condition que vous n'ayez pas eu connaissance de la situation conflictuelle avant la souscription.

Reprise du passé : Nonobstant la période de validité du contrat décrite ci-dessus, l'assureur accepte de gérer, sur un plan amiable seulement, les litiges dont les éléments constitutifs sont antérieurs à trois mois maximum de la prise d'effet du présent contrat. Les frais d'intervenants et mandataires extérieurs restent, dans tous les cas, à la charge exclusive du bénéficiaire.

7.2 Dans l'espace

La garantie s'exerce en France Métropolitaine.

7.3 La cotisation

Celle-ci est fixée par l'assureur à la souscription du contrat et est payable d'avance par tous moyens à votre convenance.

La cotisation peut être révisée à chaque échéance de votre contrat.

En cas de non paiement de la cotisation l'assureur peut, par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception dans les 10 jours qui suivent l'échéance, réclamer la cotisation impayée.

La garantie est alors suspendue après un délai de 30 jours. Le contrat est résilié 10 jours après l'expiration de ce délai.

7.4 La résiliation

Le contrat peut être résilié :

Par le souscripteur ou l'assureur

- À la date d'échéance principale, chaque année, par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de 2 mois.

• Avant la date d'échéance dans l'un des cas et conditions prévus par l'article L113-16 du Code des Assurances.

Par l'assureur

• En cas d'aggravation du risque en cours de contrat (Article L113-4 du Code des assurances),

• En cas d'omission ou de déclaration inexacte de votre part (Article L113-9 du Code des assurances).

- Après sinistre (Article R 113-10 du Code des assurances). Dans ce cas, vous pouvez résilier les autres contrats souscrits auprès de l'assureur dans le délai d'1 mois de la notification de la résiliation.

Par le souscripteur

- En cas de diminution du risque si l'assureur ne consent pas à une réduction en conséquence du montant de votre cotisation. La résiliation prend effet d'un mois après votre demande de résiliation.
- En cas d'augmentation de la cotisation : vous pouvez résilier le contrat dans un délai de 15 jours à compter du jour où vous avez eu connaissance de votre nouvelle cotisation. La résiliation prendra effet un mois après l'expédition de votre lettre recommandée.

De plein droit

- En cas de retrait de l'agrément de l'assureur
- En cas de destruction ou de disparition totale de la copropriété assurée si l'assemblée générale des copropriétaires ne décide pas de sa reconstruction dans les 2 ans à compter de la destruction ou de la disparition.

7.5 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'assurances sont prescrites par deux ans à compter de l'évènement qui y donne naissance (Article L114-1 du Code des Assurances).

Toutefois, ce délai ne court :

- 1) En cas de réticence, omission, déclaration fautive 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. 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 L 114-2 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 ans court à compter de l'acte interruptif de prescription; il peut être suspendu ou interrompu dans les mêmes conditions que le premier.

7.6 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 dépenses et autres frais de procédure vous bénéficient par priorité pour les dépenses restées à votre charge, et subsidiairement à l'assureur dans la limite des sommes qu'il a engagées.

ARTICLE 8 : LA PROTECTION DE VOS INTÉRÊTS

8.1 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 dossier, peut être formulée :

- 1) par priorité auprès de votre interlocuteur habituel
- 2) si sa réponse ne vous satisfait pas, auprès du Service Relation Clientèle de CFDP Assurances :

- par courrier :

CFDP Service Relation Client - 1 place Francisque Regaud
69002 LYON

- ou par mail à relationclient@cdfp.fr

L'assureur s'engage, à compter de la réception de la réclamation, à en accuser réception sous 10 jours ouvrables, et en tout état de cause à la traiter dans un délai maximum de 2 mois.

8.2 Le désaccord ou l'arbitrage

En cas de désaccord entre vous et l'assureur 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 oeuvre 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 oeuvre 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.

8.3 Le conflit d'intérêt

En cas de conflit d'intérêt entre vous et l'assureur ou de désaccord quant au règlement du litige, l'assureur vous informe du droit mentionné à l'article L127-3 du Code des assurances (à savoir la liberté de choisir un avocat ou une autre personne qualifiée pour vous assister) et de la possibilité de recourir à la procédure mentionnée à l'article L127-4 du Code des Assurances.

8.4 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 d'assurance de protection juridique, sont tenues au secret professionnel.

8.5 L'obligation à désistement

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

8.6 La loi informatique et libertés

Conformément à la loi 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.

8.7 L'autorité de contrôle

L'autorité de contrôle de l'assureur est l'ACPR (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution), 61 rue Taitbout, 75436 Paris cedex 09.

ANNEXE CONTENTIEUX RECOUVREMENT DE CHARGES

Nous intervenons pour recouvrer les créances certaines, liquides et devenues exigibles postérieurement à la prise d'effet du contrat.

Par votre contrat, vous nous donnez tous pouvoirs de poursuivre au nom du syndicat des copropriétaires, d'effectuer toutes démarches amiables ou judiciaires, d'encaisser toutes sommes.

Vous nous autorisez la substitution dans tout ou partie des présents pouvoirs.

CE QUE NOUS GARANTISSONS

Nous intervenons sur un terrain amiable, nous vous informons sur les droits et sur les mesures nécessaires à la sauvegarde des intérêts du syndicat des copropriétaires et effectuons toutes les démarches utiles directement ou par délégation.

Si nous ne parvenons pas à recouvrer la créance sur un terrain amiable, nous nous engageons à faire représenter devant le syndicat des copropriétaires les tribunaux compétents et prenons en charge les frais de procès et les honoraires des mandataires intervenus pour exercer le recours.

Notre prise en charge s'exerce conformément aux conditions générales de notre contrat COPROLITIS.

CE QUE NOUS EXCLUONS

(Outre les exclusions prévues par l'article 6 des conditions générales du contrat COPROLITIS) :

- Nous n'intervenons jamais pour recouvrer des créances illicites.
- Nous n'intervenons jamais pour des créances dont l'origine est antérieure à la souscription du contrat.

CONDITIONS D'INTERVENTION

Nous intervenons dès lors que vous avez adressé au copropriétaire défaillant au moins deux mises en demeure restées infructueuses.

Les créances doivent être impayées depuis plus de trois mois à compter de leur date d'exigibilité.

Les créances doivent prendre naissance après une période durant laquelle le copropriétaire défaillant a été à jour de ses charges.

Nous intervenons pour autant que leur montant soit supérieur à 660 €.

Nous nous chargeons d'effectuer toutes les démarches nécessaires au recouvrement de vos créances impayées.

Notre intervention cesse à la constatation sans équivoque de l'insolvabilité du débiteur.

Notre plafond de garantie par sinistre relatif à un recouvrement de charges s'élève à 4000 €.

CETTE GARANTIE NE PEUT ÊTRE SOUSCRITE ISOLÉMENT ELLE NE PEUT L'ÊTRE QU'EN COMPLÉMENT ET SELON LES MODALITÉS DÉFINIES AUX CONDITIONS GÉNÉRALES DU CONTRAT COPROLITIS.

ANNEXE GARANTIE DE CHARGES IMPAYÉES

SOMMAIRE

| | |
|---|---|
| ARTICLE 1 : Les définitions | 8 |
| ARTICLE 2 : La garantie | 8 |
| 2.1 Les charges garanties | |
| 2.2 Les conditions de garantie | |
| ARTICLE 3 : Les engagements spécifiques de l'assureur | 8 |
| ARTICLE 4 : Vos obligations spécifiques | 9 |
| ARTICLE 5 : Les exclusions spécifiques | 9 |

ARTICLE 1 – LES DÉFINITIONS

LE SINISTRE ou LE LITIGE : l'impayé de charges garanties, déclaré à l'assureur.

LE DEBITEUR : tout copropriétaire tenu de s'acquitter des charges communes et débiteur de plus de 2 échéances trimestrielles ou 6 mois consécutifs.

LES CHARGES : les dépenses découlant de l'existence de parties communes, d'éléments d'équipements communs et de services collectifs incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

ARTICLE 2 – LA GARANTIE

L'assureur s'engage à vous verser le montant des charges garanties, ayant fait l'objet d'appels de fonds postérieurement à la date d'effet de la garantie et impayées par un copropriétaire débiteur, sans limitation de durée.

2.1 Les charges garanties :

- Les dépenses courantes sur lesquelles l'assemblée générale des copropriétaires est appelée à voter le budget prévisionnel (article 14-1 de la Loi 65-557, modifié par l'article 75-1 de la Loi 2000-1208 du 13-12-2000 dite SRU), constituées des dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs.

- Les dépenses régulièrement votées en assemblée générale et occasionnées par des travaux de conservation, d'entretien ou d'amélioration des parties communes et d'éléments d'équipements communs existants.

2.2 Les conditions de la garantie :

POUR QUE LA GARANTIE SOIT ACQUISE, IL EST IMPERATIF QUE SOIENT REUNIES LES CONDITIONS SUIVANTES :

- LE COPROPRIETAIRE, QUI PRESENTE UN SOLDE DEBITEUR AU MOMENT DE LA SOUSCRIPTION, DOIT AVOIR REGULARISE SON ARRIERE ET PROCEDE AU REGLEMENT REGULIER DE SA QUOTE-PART DE CHARGES PENDANT AU MOINS 2 TRIMESTRES CONSECUTIFS POUR QUE SOIENT GARANTIS D'EVENTUELS NOUVEAUX IMPAYES LE CONCERNANT.

- POUR LES CHARGES IMPAYEES AFFERENTES A UN LOT, OBJET D'UNE MUTATION A TITRE ONEREUX, L'OPPOSITION PREVUE PAR L'ARTICLE 20 DE LA LOI 65-557 DU 10/07/1965 DOIT AVOIR ETE FAITE SUR LE PRIX DE VENTE OU D'ADJUDICATION, POUR LES CHARGES EXIGIBLES A LA DATE DE LA MUTATION.

- SI, POUR LES CHARGES IMPAYEES AFFERENTES A UN LOT DONT LE COPROPRIETAIRE EST FRAPPE PAR UN JUGEMENT DE LIQUIDATION JUDICIAIRE (LOI DU 25/01/1985), VOUS AVEZ EFFECTUE LES DECLARATIONS NECESSAIRES, DANS LES DELAIS FIXES PAR LA LOI, AUPRES DES MANDATAIRES JUDICIAIRES DESIGNES PAR LE JUGEMENT.

- LA COPROPRIETE COMPORTE PLUS DE 4 LOTS.

- LA COPROPRIETE NE COMPORTE PAS DE LOTS A USAGE DE RESIDENCE HOTELIERE OU DE RESIDENCE DE SERVICE.

- AUCUN COPROPRIETAIRE NE POSSEDE A LUI SEUL LA MAJORITE DES TANTIEMES.

- LA COPROPRIETE COMPORTE MOINS DE 25% DES TANTIEMES EN BAUX COMMERCIAUX.

- L'IMMEUBLE NE FAIT PAS L'OBJET D'UN ARRETE D'INSALUBRITE OU DE PERIL.

- LES COMPTES DE LA COPROPRIETE, LORS DU DERNIER EXERCICE CLOS, PRESENTENT UN ARRIERE INFERIEUR A 10% DU MONTANT GLOBAL DU BUDGET PREVISIONNEL, TEL QUE DEFINI A L'ARTICLE 14-1 DE LA LOI 65-557, MODIFIE PAR L'ARTICLE 75-1 DE LA LOI 2000-1208 DU 13-12-2000 DITE SRU.

ARTICLE 3 – LES ENGAGEMENTS SPÉCIFIQUES DE L'ASSUREUR

Lorsque, malgré les tentatives de résolution amiable et après mise en demeure dans les 30 jours suivant la date d'exigibilité de la seconde échéance impayée, le compte du copropriétaire laisse apparaître un solde débiteur,

L'assureur s'engage :

3.1 A vous verser le montant correspondant au solde débiteur dans les 15 jours à compter de la réception du dossier complet.

3.2 A vous indemniser, DANS L'HYPOTHESE OU PLUSIEURS COPROPRIETAIRES PRESENTENT UN COMPTE DE CHARGE DEBITEUR, A HAUTEUR DE 50% DU MONTANT TOTAL DES CHARGES ANNUELLES BUDGETEES AU SENS DE L'ARTICLE 14-1 DE LA LOI 65-557, MODIFIE PAR L'ARTICLE 75-1 DE LA LOI 2000-1208 DU 13-12-2000 DITE SRU ET DANS LA LIMITE DE 50 000 € TTC, ET A HAUTEUR DE 25% DE CE MEME MONTANT, POUR UN SEUL COPROPRIETAIRE DANS LA LIMITE DE 5 000 € TTC

3.3 A se substituer à vous pour exercer tous les recours à l'encontre du débiteur.

3.4 A prendre en charge les frais de procès et les coûts d'intervention des auxiliaires de justice pour recouvrer les charges auprès du débiteur.

3.5 A vous informer sur le résultat des recours.

ARTICLE 4 – VOS OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES

Vous vous engagez :

4.1 A présenter au moins 4 fois par an les appels de charges ou acomptes sur charges aux copropriétaires, sauf si l'assemblée générale des copropriétaires a décidé d'un autre cadencement.

4.2 A mettre en demeure le copropriétaire défaillant au minimum 30 jours après la date d'exigibilité de la seconde échéance trimestrielle impayée, par lettre recommandée avec accusé de réception.

4.3 A déclarer le sinistre à l'assureur dans les 60 jours suivant la date d'envoi au débiteur de la mise en demeure avec accusé de réception, restée infructueuse.

4.4 A fournir lors de la déclaration de sinistre :

- la mise en demeure avec accusé de réception visée à l'article 4.2,
- le décompte individuel de charges du débiteur pour les 12 derniers mois avant la déclaration de sinistre,
- le décompte individuel de charges du débiteur afférentes à un exercice clos,
- le procès-verbal d'assemblée générale ayant approuvé les comptes clos et voté le budget prévisionnel avec ventilation des différents postes et relevé général des dépenses,
- tout document visé par les lois et décrets régissant le recouvrement des charges communes et destiné à constater le montant de la part contributive incombant au débiteur, si l'assureur vous en fait la demande.

4.5 A fournir en cours de sinistre, afin que l'assureur puisse exercer les recours :

- la quittance subrogative que nous vous adressons lors du premier versement de charges,
- le procès-verbal comprenant l'approbation des comptes clos et le vote du budget prévisionnel à chaque changement d'exercice comptable de la copropriété.

4.6 En cas de règlement partiel par le débiteur, postérieurement à l'indemnisation, vous devez rétrocéder l'intégralité du règlement à l'assureur, sauf si le débiteur mentionne clairement le poste sur lequel il entend que son acompte soit affecté, conformément à l'article 1253 du Code Civil, et que ce poste n'a pas fait l'objet de l'indemnisation.

4.7 Vous vous engagez à faire part à l'assureur de tout évènement ou information propre à faciliter l'exercice du recours (avis lors des mutations de lots, employeur connu, références bancaires...).

4.8 A demander, sur simple requête de l'assureur, l'autorisation de l'assemblée générale pour faire procéder à la saisie immobilière du logement du copropriétaire défaillant.

4.9 A informer l'assureur de tout changement de syndic dans les 48 heures de sa survenance (révocation par l'assemblée générale, démission ou nomination d'un administrateur provisoire).

LA GARANTIE NE PEUT JOUER SI LE NON RESPECT D'UNE DE VOS OBLIGATIONS CAUSE UN PREJUDICE A L'ASSUREUR.

ARTICLE 5 – LES EXCLUSIONS SPÉCIFIQUES

Votre contrat vous offre les garanties décrites à l'article 2 pour tout ce qui n'est pas exclu ci-dessous :

L'ASSUREUR N'INTERVIENT JAMAIS POUR :

- LES CHARGES NE CORRESPONDANT PAS A LA DEFINITION DES ARTICLES 1 ET 2.1 DES PRESENTES.
- LES CHARGES ET APPELS DE FONDS CONCERNANT LES TRAVAUX LIES A L'ADJONCTION D'ELEMENTS OU EQUIPEMENTS NOUVEAUX, A LA CONSTRUCTION, RECONSTRUCTION ET SURELEVATION DE L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE, AUX AFFOUILLEMENTS DU SOL ET AUX ETUDES TECHNIQUES.
- LES CHARGES AFFERENTES A DES LOTS INVENDUS, RESTES PROPRIETE DU PROMOTEUR CONSTRUCTEUR, MARCHAND DE BIENS OU RENOVATEUR.
- LES CHARGES AFFERENTES A UN LOT APPARTENANT A DES PERSONNES MORALES DE DROIT PUBLIC, A DES SOCIETES D'ECONOMIES MIXTES OU A DES ASSOCIATIONS REGIEES PAR LA LOI DE 1901.
- LES CHARGES CORRESPONDANT AU COUT DES TRAVAUX DECIDES PAR L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE, NOMME EN APPLICATION DE L'ARTICLE 29-1 DE LA LOI 94-624 DU 21/07/1994, MODIFIE PAR L'ARTICLE 81-11 DE LA LOI SRU AINSI QU'AUX PROVISIONS SPECIALES APPELEES PAR CELUI-CI EN VUE DE LEUR EXECUTION ULTERIEURE.
- LES DETTES FAISANT L'OBJET DE MORATOIRES LEGAUX OU CONVENTIONNELS.
- LES INTERETS DE RETARD MIS CONVENTIONNELLEMENT A LA CHARGE DU DEBITEUR.
- LES CHARGES AFFERENTES A DES LOTS EN JOUISSANCE A TEMPS PARTAGE OU EN LOCATION ACCESSION.
- LES CHARGES ENGENDREES PAR DES DOMMAGES CAUSES PAR UN TIERS SOUS L'EMPIRE D'UN ETAT ALCOOLIQUE, OU SOUS L'INFLUENCE DE SUBSTANCES OU DE PLANTES CLASSEES COMME STUPEFIANTS.
- LES CHARGES TROUVANT LEUR ORIGINE DANS DES DOMMAGES SUBIS ET/OU CAUSES PAR LES VEHICULES A MOTEUR, LES BATEAUX, CARAVANES ET LEUR CONTENU.
- LES CHARGES RESULTANT D'UN DEFAUT D'ASSURANCE MULTIRISQUE INCENDIE ET RISQUES DIVERS DE LA COPROPRIETE.

CETTE GARANTIE S'EXERCE CONFORMEMENT AUX CONDITIONS GENERALES COPROLITIS ET NE PEUT ETRE SOUSCRITE Isolement.

POUR TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE,
APPELEZ LE :



01 44 95 22 00
du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30



direction.commerciale@galian.fr

GALIAN Courtage
89, rue La Boétie - 75008 Paris
Tél. : 01 44 95 22 22 - Fax : 01 58 56 33 21

www.galian.fr