

**NOTICE D'INFORMATION DU CONTRAT  
D'ASSURANCE LOCASSUR AXA 20880516698**

**LOYERS IMPAYES – DETERIORATIONS IMMOBILIERES –  
PROTECTION JURIDIQUE**

Contrat d'assurance **LOCASSUR** (ci-après désigné "Contrat") souscrit par la **S.A.S TYRELL de BAGNEUX** (ci-après dénommée "Souscripteur") pour le compte de ses clients propriétaires bailleurs ayant confié la gestion de leur bien immobilier, auprès de **AXA France IARD** (ci-après dénommé "Assureur"), entreprise régie par le Code des Assurances par l'intermédiaire du Cabinet **BESSE Immobilier & Construction**, société de courtage en assurances.

Ce document est un résumé des garanties du contrat collectif LOCASSUR AXA qui se compose :

- Des Conditions Générales LOCASSUR AXA version 01/2018 ;
- Des Conditions Particulières 20880516698 ;
- Du Bulletin Individuel d'Adhésion adressé à l'Assuré.

Les Conditions Générales du contrat collectif sont disponibles auprès du Souscripteur sur simple demande à tout moment et sans frais.

**I - DEFINITIONS**

**Le Souscripteur :** L'Administrateur de Biens, titulaire de la carte professionnelle, agissant pour le compte des propriétaires-bailleurs lui ayant délégué la gestion de leurs biens par un mandat de gérance

**L'Assuré :** Personne physique ou morale, propriétaire d'un logement donné à bail, ayant signé un mandat de gérance avec le souscripteur et qui figure sur les bordereaux mensuels transmis par le Souscripteur au Courtier Gestionnaire.

**L'Assureur : AXA France IARD**

Société Anonyme au capital de 214 799 030 €  
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche, 92727 NANTERRE Cedex RCS NANTERRE 722 057 460 - Entreprise régie par le Code des Assurances

**Locataire :** Occupant d'un local donné à bail par un propriétaire. Le locataire demeure tiers au présent contrat.

**Courtier Gestionnaire : CB.IPL (commerciallement dénommée « BESSÉ Immobilier & Construction »)**

Ecrire à : 46 bis rue des Hauts Pavés BP 80205 44 002 Nantes cedex 01

SAS au capital de 75 450 €-Siège social : 135 Boulevard Haussmann 75008 Paris RCS Paris 433 869 427

Conseil et courtier en assurances  
(exerçant conformément à l'article L520-1-2b) du Code des assurances) n°Orias 07 019 245 - [www.orias.fr](http://www.orias.fr)

**Lots garantis :**

- Les locaux à usage exclusif d'habitation et leurs accessoires : garages privés, caves ou places de stationnement ;
- Les locaux à usage professionnel ou mixte, **à l'exclusion de tout bail commercial ;**
- Les meublés dont les baux sont d'au moins un an ;
- Les meublés dont les baux sont d'au moins 9 mois si le locataire a la qualité d'étudiant ;
- Les garages isolés (box fermés) ;
- Les logements de fonction.

**Indemnités d'occupation :** Indemnités prévues par le juge en compensation des loyers, après acquisition de la clause résolutoire.

**Quittancement :** On entend par « quittancement » les sommes dues au titre du bail et définies ci-après : le loyer principal en cours, les charges et leur régularisation, les taxes éventuelles, et/ou les indemnités d'occupation fixées par le tribunal.

**Premier terme impayé :** On entend par « premier terme impayé » le quittancement, tel que défini ci-dessus, qui n'est

pas intégralement payé par le locataire à la date d'exigibilité prévue au bail (art.1728 du Code Civil).

**Mise en garantie du lot :** On entend par « mise en garantie du lot », la protection des revenus locatifs attachés au lot déclaré bénéficiant des garanties souscrites au contrat.

**Conditions de mise en garantie :**

Le respect des conditions contractuelles de solvabilité du locataire et de son éventuelle caution exigées pour l'application des garanties est vérifié par l'Administrateur de biens, Souscripteur, lors de l'adhésion au contrat.

Les obligations du Souscripteur en matière de vérification de la solvabilité des locataires et de leurs cautions, le cas échéant, sont fixées aux articles 6.1. et 6.2. des Conditions Générales du contrat.

**II - OBJET DU CONTRAT**

Le présent contrat, régi par le Code des Assurances, a pour objet de :

- Garantir les propriétaires bailleurs contre les loyers impayés ;
- Garantir le bien contre les détériorations immobilières que pourrait causer le locataire ;
- Faire bénéficier au propriétaire bailleur d'une protection juridique dans le cadre des litiges pouvant l'opposer à son locataire à l'exception des conflits pris en charge au titre des garanties Loyers Impayés et/ou Détériorations Immobilières ;

**III - LES GARANTIES**

**1. LOYERS IMPAYÉS**

**DÉFINITION DE LA GARANTIE**

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait du non-paiement des **loyers, charges et taxes prévus au bail et/ou des indemnités d'occupation éventuellement fixées par le tribunal.**

Les pertes pécuniaires garanties se composent :

- Du quittancement émis ayant servi de base au calcul de la prime sachant que les régularisations de charges et taxes devront être réclamées au locataire dans un délai maximum de 2 ans suivant l'exercice concerné. Passé ce délai, celles-ci ne seront pas couvertes par le présent contrat ;
- Des frais de contentieux y afférents (huissier, avocat ...) ;
- Des frais liés à la procédure d'expulsion : dommages matériels pour ouverture des locaux, frais pour l'utilisation de la force publique, frais de garde meubles, frais de déménagement du locataire à l'occasion de son expulsion dans la limite de deux mois de loyers hors charges maximum.

**CONDITIONS DE LA GARANTIE**

Le respect des conditions contractuelles de solvabilité du locataire et de son éventuelle caution exigées pour l'application des garanties est vérifié par l'Administrateur de biens, lors de l'adhésion au contrat.

**Lors d'un sinistre et en cas de non-respect de ces conditions, l'Assureur pourra opposer à l'Assuré un refus de garantie**

**PLAFOND DE GARANTIE**

L'Assureur règle les indemnités dans les limites d'un plafond de **50.000 € TTC** et pour un quittancement maximum mensuel de **3.000 € TTC.**

## DUREE DE LA GARANTIE

### La garantie loyers impayés a une durée illimitée et cesse dans les cas suivants :

- A la date de remise des clés (par les locataires) ou de reprise des lieux (départ furtif) ;
- En cas d'expulsion et de procédure devant le Juge de l'Exécution statuant sur le sort des meubles, la garantie Loyers Impayés cesse à la date de la décision du Juge de l'Exécution dans la limite de 6 mois à compter du procès-verbal d'expulsion ;
- En cas de décès du locataire, la garantie loyers impayés cesse au jour du décès du locataire, le certificat de décès faisant foi. Ne sont pas garantis les frais de procédure relatifs à la récupération du bien ;
- En cas de scellés de logement imposés par les forces de l'ordre, la garantie cesse au jour de la pose des scellés.
- A la date de résiliation du mandat de gestion
- En cas de cession du portefeuille par le Souscripteur sauf en cas de poursuite du présent contrat par le reprenneur pour l'ensemble des lots précédemment assurés à la cession.

## 2. DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

### DÉFINITION DE LA GARANTIE

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des pertes pécuniaires consécutives à :

- **Des dégradations et destructions des biens immobiliers exclusivement, imputables au locataire dans le cadre des articles 1730 et 1731 du Code Civil ;**
- Des frais d'huissier relatifs à l'établissement de l'état des lieux de sortie à concurrence de la part imputable au locataire (50%), en cas d'indemnisation au titre de la garantie détériorations immobilière du présent contrat et dans les cas suivants : refus du locataire de signer l'état des lieux de sortie contradictoire, départ furtif du locataire ;
- Des frais de contentieux y afférent.

### CONDITIONS DE LA GARANTIE

Le respect de l'établissement d'un état des lieux d'entrée et d'un état des lieux de sortie, conditions nécessaires à l'application de la garantie "Détériorations Immobilières" est assuré par l'Administrateur de Biens.

### PLAFOND DE GARANTIE

L'Assureur règle les indemnités dans les limites d'un plafond de **7.700 € HT** vétusté déduite.

**garantie supplémentaire n'est pas cumulable avec les autres cas d'inoccupation.**

Dans tous les cas, l'indemnisation cesse à la date de signature du nouveau bail et au plus tard à la fin de la période de garantie.

\*\*\*

## 3. PROTECTION JURIDIQUE

**La gestion de cette garantie est confiée au service Protection Juridique de AXA ASSURANCES.**

### DÉFINITION DE LA GARANTIE

**L'Assureur : AXA Assurances.**

**Conflit :** opposition d'intérêts, différend ou litige au sens de l'article L127-1 du Code des Assurances conduisant l'assuré à faire valoir un droit contre un tiers lorsqu'il subit un préjudice, ou à faire défendre ses droits, à l'amiable ou devant une juridiction.

**Affaire :** conflit entraînant la saisine d'une juridiction par des parties qui s'opposent sur des mêmes faits afin que leurs positions soient tranchées et ce, quels que soient les

développements procéduraux mis en œuvre devant cette juridiction.

**Intérêts en jeu :** le montant en principal du conflit, hors pénalités de retard, intérêts et demandes annexes. S'agissant de contrats dont l'application s'échelonne dans le temps et avec une périodicité convenue et dont le montant du conflit est supérieur à **400 € HT**.

**Dépens taxables :** part des frais engendrés par un procès que le tribunal met à la charge de l'une des parties, qui est le plus souvent la perdante.

### OBJET DE LA GARANTIE

L'Assuré est garanti pour tout conflit ayant son origine dans l'exécution du contrat de location des locaux assurables, **à l'exception des conflits pris en charge au titre de la garantie Loyers Impayés et Détériorations Immobilières.**

Dans le cadre du présent contrat, l'Assureur recherche une solution amiable satisfaisante dans un délai raisonnable. Lorsqu'aucune solution amiable satisfaisante ne peut être envisagée avec l'adversaire, et si la procédure judiciaire est opportune, l'affaire est portée devant les juridictions.

Les actions garanties doivent résulter de l'application des règles de droit et ne pas être atteintes par la prescription.

### INTERVENTION D'UN AVOCAT

Lorsqu'il est fait appel à un avocat et **sous réserve de l'accord préalable de l'Assureur sur la procédure à mettre en œuvre :**

- L'Assuré peut saisir directement l'avocat de son choix et négocier avec lui le montant de ses frais et honoraires tout en maintenant informé l'Assureur ;
- L'Assuré, peut s'il le souhaite, choisir l'avocat proposé par l'Assureur.

En tout état de cause sont pris en charge les honoraires d'un seul avocat par procédure.

Par ailleurs, l'Assuré à la liberté de choisir son avocat chaque fois que survient un conflit d'intérêts entre l'Assuré et l'Assureur. Dans ce cas, les modalités et conditions de règlement des frais et honoraires de l'avocat décrites ci-dessous s'appliquent.

### SEUIL D'INTERVENTION

L'Assureur n'interviendra que si les intérêts en cause dépassent une somme de **400 € HT**.

### PLAFOND DE GARANTIE

La garantie est acquise à l'Assuré à concurrence d'un montant de **5 000 € TTC** par sinistre. En cas de procédure, les indemnités fixées par jugement et mises à la charge du locataire ou de la caution conformément à l'article 700 du Code de Procédure Civile, restent acquises à l'Assureur.

Les honoraires d'avocats sont pris en charge dans la limite des plafonds ci-après :

		MONTANTS TTC *	
<b>ASSISTANCE</b>			
- Assistance à expertise - Assistance à mesure d'instruction - Recours précontentieux en matière administrative - Représentation devant une commission administrative, civile ou disciplinaire	330 €	Par intervention	
- Assistance à transaction définitive ayant abouti à un protocole signé par les parties - Assistance à médiation ou conciliation ayant abouti et constatée par le juge	Le montant à retenir est celui qui aurait été appliqué si la procédure avait été menée à son terme devant la juridiction concernée		
<b>ORDONNANCES</b> , quelle que soit la juridiction (y compris le juge de l'exécution)			
- Ordonnance en matière gracieuse ou sur requête - Ordonnance de référé	535 € 460 €	Par ordonnance	
<b>PREMIERE INSTANCE</b> (y compris les médiations et conciliations n'ayant pas abouti)			
- Juge de proximité ayant abouti à une décision définitive	665 €	Par affaire*	
- Tribunal de police sans constitution de partie civile de l'assuré	340 €	Par affaire*	
- Tribunal de grande instance - Tribunal des affaires de sécurité sociale	1100 €	Par affaire*	
- Tribunal de commerce - Tribunal administratif	1000 €	Par affaire*	
- Conseil de prud'hommes : - Bureau de conciliation (si la conciliation a abouti) - Bureau de jugement (si la conciliation n'a pas abouti)	500 € 1000 €	Par affaire* Par affaire*	
- CIVI (Commission d'Indemnisation des Victimes d'Infractions)	725 €	Par affaire*	
- CIVI après saisine du tribunal correctionnel, de la Cour d'Assises ou suite à un protocole d'accord avec le FGA	330 €	Par affaire*	
- Autres juridictions de première instance (y compris le juge de l'exécution)	725 €	Par affaire*	
<b>APPEL</b>			
- En matière pénale	825 €	Par affaire*	
- Toutes autres matières	1145 €	Par affaire*	
<b>HAUTES JURIDICTIONS</b>			
- Cour d'assises	1660 €	Par affaire* (y inclus les consultations)	
- Cour de cassation et Conseil d'Etat	2601 €	Par affaire* (y inclus les consultations)	

\*Les montants indiqués ci-dessus en euros s'entendent TTC et sont calculés sur une TVA de 20%. Ils comprennent les frais de secrétariat, de déplacements et de photocopies. Ces montants varient en fonction de la TVA en vigueur au jour de la facturation.

#### SUBROGATION

La partie adverse peut être tenue à verser à l'Assuré des indemnités au titre des dépens ou en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure civile ou son équivalent devant les autres juridictions.

Le Code des Assurances permet à l'Assureur de récupérer ces sommes dans la limite des frais et honoraires qu'il a engagés dans l'intérêt de l'Assuré. Ce principe de récupération de somme s'appelle subrogation.

Néanmoins, si l'Assuré justifie de frais restés à sa charge, qu'il a payés dans l'intérêt de la procédure, il récupère ces indemnités en priorité.

\*\*\*

#### IV – DEDUCTION DU DEPOT DE GARANTIE LORS DU REGLEMENT FINAL : LOYERS IMPAYES ET DETERIORATIONS IMMOBILIERES

A l'occasion de chaque sinistre « Loyers Impayés » et/ou « Détériorations Immobilières », l'Assureur déduira de son règlement final un **montant équivalent au dépôt de garantie** soit :

- Deux mois de loyer initial (hors charges) pour les baux signés avant le 10/02/2008 ;
- Un mois de loyer initial (hors charges) pour les baux signés après le 10/02/2008.

**En contrepartie, l'Assuré conservera le montant du dépôt de garantie perçu lors de l'entrée dans les lieux du locataire.**

Cette déduction s'applique, même si le dépôt de garantie n'a pas été réglé lors de l'entrée dans les lieux, ne l'a été que partiellement, ou n'a pas été prévu au bail (sauf en cas d'application des dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 qui prévoient l'interdiction de demander un dépôt de garantie si le loyer est payable d'avance pour une durée supérieure à 2 mois).

#### V – EXCLUSIONS

##### 1. LOYERS IMPAYÉS

Sont exclues les pertes pécuniaires relatives à :

- Des locations saisonnières ou temporaires d'une durée inférieure à 12 mois ;
- Des biens pour lesquels le Souscripteur n'a pas de mandat de gestion en cours de validité ;
- Un sinistre incendie, explosion, dégât des eaux, vol, catastrophes naturelles ou tout dommage pouvant porter atteinte à la jouissance des locaux par le locataire ;
- Un non versement ou une non restitution de fonds, espèces ou valeurs reçues par le Souscripteur, ses collaborateurs ou ses préposés ;
- Des locaux à usage commercial, artisanal, industriel ou agricole ;
- Des locaux loués à une Association ;
- Des locaux loués à une personne morale hors logements de fonction (selon les critères de sélection définis dans les Conditions Générales) et baux professionnels ou mixtes ;
- Une grève généralisée sur une commune, un département ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation représentative reconnue ;
- La location d'immeubles faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité, ou ne répondant pas aux critères de décence ;
- Des condamnations, dommages et intérêts, amendes, frais et dépens mis à la charge de l'Assuré par décision de justice ;
- Un locataire ayant la qualité de conjoint, d'ascendant, de collatéral, de descendant ou de concubin du propriétaire ;
- Des locaux ne répondant pas à la législation et la réglementation en vigueur dans la mesure où cette constatation est officialisée par la décision d'une juridiction compétente entraînant soit la minoration du montant du loyer ou la suspension de son paiement du fait de la non-conformité du logement ;
- Une dispense de paiement ou une réduction de loyer accordée par le propriétaire et/ou par les pouvoirs publics ou la législation ;
- Des baux portant sur des locaux sous-loués ;
- Des HLM ;
- Des personnes bénéficiant d'une immunité d'exécution ;
- Des collectivités publiques et territoriales ;
- Des baux concernant des places de stationnement non fermées ;
- Des honoraires de gestion, dépôt de garantie, frais administratifs divers ;
- Des frais d'entretien spécifiés dans le bail et opposables tant au locataire qu'au propriétaire (frais de nettoyage, enlèvement des encombrants et du mobilier, entretien chaudière, détartrage cumulus, vidange fosse septique, ramonage cheminée,...) ;

- Des régularisations de charges et taxes réclamées plus de 2 ans, suivant l'exercice concerné ;
- Un lot pour lequel la garantie est prise alors que le locataire a déjà transmis son préavis et/ou quitté les lieux ;
- Des résidences secondaires.

## 2. DETERIORATIONS IMMOBILIERES

Sont exclues les pertes pécuniaires consécutives :

- A des dommages non imputables au locataire après comparatif entre les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ;
- Au non-respect des obligations d'entretien spécifiées dans le bail et opposable tant au locataire qu'au propriétaire, (frais de nettoyage, enlèvement des encombrants et du mobilier, entretien chaudière, détartrage cumulus, vidange fosse septique, ramonage cheminée) ;
- A la dégradation du bien due à l'humidité, la condensation ou la buée ;
- A des dommages mobiliers (meubles meublants) et en général aux dommages des éléments d'équipement qui ne peuvent être enlevés ou démontés sans les détériorer ou sans détériorer leur support ;
- A l'usure normale des biens immobiliers et embellissements ;
- A des dommages matériels survenant dans des locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité ;
- A des dommages matériels directement causés par la transformation des locaux, autorisée ou effectuée par le propriétaire ;
- Aux dommages devant être couverts par un contrat « multirisques » garantissant le locataire pour le bail selon les dispositions de l'article 7-g de la loi n° 89/462 du 6 juillet 1989 ;
- A des dommages aux aménagements extérieurs au logement et notamment murs extérieurs, façades, balcons, terrasses, espaces verts, clôtures, portails, piscines, équipements électriques extérieurs ;
- A l'absence d'état des lieux d'entrée et/ou de sortie opposable au locataire (établi contradictoirement ou en cas d'impossibilité, par huissier de justice) ;
- A des dommages d'ordre esthétique ;
- A des dommages causés aux parties communes ;
- A des dommages qui concernent un lot pour lequel la garantie est prise alors que le locataire a déjà transmis son préavis et/ou quitté les lieux.

## 3. PROTECTION JURIDIQUE

Sont exclues de la garanties toute action et tout remboursement de frais relatifs à :

- Les frais engagés et dommages subis par l'Assuré consécutifs à des événements exclus par le contrat au titre des garanties Loyers Impayés et Détériorations Immobilières ;
- Les frais relatifs à des événements ayant fait l'objet d'une déchéance de garantie en Loyer Impayés et/ou Détériorations Immobilières ;
- Les litiges avec la copropriété et/ou d'autres copropriétaires ;
- Les frais pris en charge par l'assurance multirisque habitation du locataire ou multirisques immeuble du propriétaire bailleur ;
- Les litiges avec des tiers étrangers au contrat de location et avec le Souscripteur du présent contrat ;
- Les frais et honoraires liés à l'assurance multirisques habitation du locataire.

## 4. EXCLUSIONS COMMUNES A TOUS LES RISQUES

Outre les exclusions déjà prévues, sont exclus de l'application du contrat :

- Les dommages causes intentionnellement par les mandataires sociaux ou le personnel de direction du souscripteur ou avec sa complicité ;
- Les dommages causés par toute source de rayonnements ionisants ou d'origine nucléaire ;

- Les dommages causés par des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome ;
- Les dommages causés par la guerre étrangère, la guerre civile, la grève et le lock-out ;
- Les dommages causés par l'amiante ;
- Les dommages occasionnés par des inondations, tremblements de terre, raz de marée éruptions volcaniques ou autre cataclysme et catastrophes naturelles.

## VI - DECLARATION DE SINISTRE :

Celles-ci sont effectuées par l'Administrateur de Biens conformément aux pouvoirs qui lui ont été donnés par l'Assuré et qui figurent sur le Bulletin Individuel d'Adhésion.

## VII - COTISATION

Les cotisations ainsi que les impôts et taxes sur les contrats d'assurances sont payables par le Souscripteur au Courtier Gestionnaire au plus tard le 30 du dernier mois de chaque trimestre civil. Le règlement est accompagné de la (des) liste(s) mensuelle(s) nominative(s) des lots garantis.

## VIII - DUREE ET RESILIATION DE L'ADHESION

L'adhésion suit la vie du contrat dont elle fait partie intégrante. **Elle est souscrite pour une durée d'un an** et se renouvelle par tacite reconduction pour la durée d'un an supplémentaire à l'échéance annuelle. Elle prend fin dans les cas suivants :

### **Résiliation par l'Assureur**

- En cas de non-paiement des primes (article L113-3 du code des assurances) ;
- En cas d'aggravation du risque (article L113-4 du code des assurances) ;
- En cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque à la souscription du contrat ;
- Après sinistre ;
- En cas de cessation d'activité ou de non renouvellement de la carte de gestion du Souscripteur.

### **Résiliation par l'Assuré**

- En cas de vente : la résiliation sera effective le lendemain de l'acte notarié ;
- À l'expiration d'un délai d'un an à compter de la première souscription sans frais ni pénalités. La résiliation prend effet un mois après que l'Assureur en a reçu notification par l'Assuré (article L113-15-1 du Code des Assurances) ;
- Chaque année, à la date d'échéance annuelle indiquée aux Conditions Particulières, moyennant un préavis de 2 mois au moins. L'Assuré (propriétaire) doit adresser une lettre recommandée à l'Assureur dans le délai prévu.

### **De plein droit**

- En cas de retrait de l'agrément de l'Assureur (article L326-12 du Code des Assurances) ;
- En cas de destruction ou disparition du bien désigné aux Conditions Particulières (article L121-9 du Code des Assurances). Cette perte ou cette disparition ne doit pas résulter d'un événement garanti ;
- En cas de réquisition du lot dans les cas et conditions prévus par la législation en vigueur ;
- En cas de résiliation du mandat de gérance entre le propriétaire bailleur et le Souscripteur. Dans cette hypothèse, l'indemnisation des sinistres en cours cesse à la date de résiliation du mandat par le propriétaire ainsi que toute action de procédure de recouvrement amiable ou judiciaire engagée à l'encontre du locataire défaillant ;
- En cas de donation du bien et libéralités hors succession directe.

**En dehors des cas de résiliation expressément prévus au présent article et dument justifiés à l'Assureur, toute cessation de l'adhésion en cours de période d'assurance entraînera le paiement de toutes les fractions de prime non échues et restant à courir jusqu'à la prochaine échéance annuelle du contrat, ce sur la base du dernier règlement effectué par le Souscripteur.**

## IX - MODIFICATION DE L'ADHESION

En cas de modification des droits et obligations de l'Assuré, le Souscripteur tel que défini à l'article 1 en informe celui-ci, par écrit, dès qu'il en a connaissance et avant la date d'entrée en vigueur des modifications.

En cas de modification du contrat collectif, de sa suspension ou de sa résiliation, le Souscripteur s'engage à en aviser l'Assuré par lettre recommandée au plus tard dans le mois d'effet de la modification du contrat, de sa suspension ou de sa résiliation.

## **X - SUBROGATION**

L'Assureur est subrogé, jusqu'à concurrence de l'indemnité payée par lui, dans les droits et actions de l'Assuré et du Souscripteur contre le locataire défaillant et les cautions éventuelles. Si la subrogation de l'Assureur ne peut plus s'effectuer du fait de l'Assuré ou l'Administrateur de Biens à qui l'Assuré a confié la gestion de ses biens, l'Assureur est déchargé de ses obligations envers l'Assuré dans la mesure où cette subrogation aurait pu s'exercer.

## **XI – INFORMATIONS LEGALES**

### **1. LOI APPLICABLE**

La loi applicable au contrat et à la relation précontractuelle est la Loi française, y compris les dispositions impératives applicables aux départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle et sous réserve, pour les risques situés dans la Principauté de Monaco, des dispositions impératives de la loi monégasque. Toute relation entre les parties se fait en langue française, ce que chaque partie accepte expressément.

### **2. REFERENCES AUX DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES**

Toutes les références à des dispositions législatives ou réglementaires contenues dans le présent document ou dans les documents auxquels il renvoie concernent des textes en vigueur au moment de leur rédaction. Dans l'hypothèse où les références de ces textes auraient été modifiées au moment de la souscription du contrat ou ultérieurement, les Parties conviennent qu'elles seront remplacées par celles des nouveaux textes de même contenu venant en substitution.

### **3. NON CUMUL DE LA GARANTIE DES LOYERS IMPAYES ET D'UNE CAUTION**

**Loi n°89-462 du 6 juillet 1989, article 22 (modifié par loi n° 2014-366 du 24 mars 2014)**

« **Le cautionnement ne peut pas être demandé, à peine de nullité, par un bailleur qui a souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives du locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti.** Cette disposition ne s'applique pas au dépôt de garantie mentionné à l'article 22.

Si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le cautionnement ne peut être demandé que :

- S'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat ;
- Ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.

Lorsqu'un cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre d'un contrat de location conclu en application du présent titre est exigé par le bailleur, celui-ci ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Le cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur s'étend également aux sommes correspondant aux aides versées au bailleur en application de l'article 24-2.

Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

NI LOCASSUR AXA 01.2018

La personne qui se porte caution fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, de la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte et de la reproduction manuscrite de l'alinéa précédent. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement. »

## **4. FACULTE DE RENONCIATION**

L'Assuré dispose de la faculté de renoncer au contrat lorsqu'il a été conclu à la suite d'une opération de démarchage ou dans les conditions d'une vente à distance.

**L'article L 112-9 alinéa 1 du Code des Assurances** énonce notamment :

« I. – Toute personne physique qui fait l'objet d'un démarchage à son domicile, à sa résidence ou à son lieu de travail, même à sa demande, et qui signe dans ce cadre une proposition d'assurance ou un contrat à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale ou professionnelle, a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception pendant le délai de quatorze jours calendaires révolus à compter du jour de la conclusion du contrat, sans avoir à justifier de motifs ni à supporter de pénalités. »

Ce droit est reconnu à l'Assuré pendant un délai de 14 jours calendaires révolus.

Ce délai commence à courir à compter du jour :

- \_ De la conclusion du contrat ;
- \_ De la réception des informations obligatoires et conditions contractuelles si cette date est postérieure, et expire le dernier jour à 24h00.

Afin de renoncer au contrat, il convient d'adresser à l'Assureur, à l'adresse figurant sur les Conditions Particulières ou votre dernier avis d'échéance, une lettre recommandée avec demande d'avis de réception suivant modèle ci-dessous :

« Je soussigné [nom, prénom] demeurant [adresse de l'Assuré] déclare renoncer au contrat d'assurance n° [numéro de contrat figurant sur les Conditions Particulières du contrat] auquel j'avais souscrit le [date de la souscription] par l'intermédiaire de [nom et adresse de l'intermédiaire ayant commercialisé le contrat]. [Date] [Signature de l'Assuré] ».

La renonciation entraîne résiliation du contrat à compter de la date de réception de la lettre recommandée.

En cas de renonciation, l'Assuré n'est tenu qu'au paiement de la partie de cotisation correspondante à la période pendant laquelle le risque a couru, cette période étant calculée jusqu'à la date de la résiliation.

## **XII – PLURALITES D'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, le Souscripteur doit le déclarer par lettre recommandée, et ce conformément aux dispositions de l'article L121-4 du Code des Assurances.

## **XIII - DECHEANCE**

**Sans préjudice du droit de l'Assureur de résilier l'adhésion, si de mauvaise foi l'Assuré ou l'Administrateur de biens à qui l'Assuré a confié la gestion de ses biens fait de fausses déclarations, emploie comme justificatif des documents inexacts ou use de moyens frauduleux, il est déchu de tout droit à indemnité pour le sinistre en cause. Dans le cas d'un règlement déjà effectué, il sera tenu de rembourser à l'Assureur toutes les sommes versées au titre de ce sinistre.**

**L'Assuré sera déchu de tout droit à indemnité sur le sinistre en cause si le Souscripteur ne remplit pas les obligations mises à sa charge au titre des conditions de mise en garantie des lots et de celles relatives à la vérification de la solvabilité des locataires.**

## **XIV - PRESCRIPTION**

Aux termes de l'article L.114-1 du Code des assurances, « toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance. Toutefois, ce délai ne court :

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

2. en cas de sinistre, que du jour ou 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 ou ce tiers a exercé une action en justice contre l'assuré ou a été indemnisé par ce dernier.

La prescription est portée à dix ans dans les contrats d'assurance sur la vie lorsque le bénéficiaire est une personne distincte du souscripteur et, dans les contrats d'assurance contre les accidents atteignant les personnes, lorsque les bénéficiaires sont les ayants droit de l'assuré décédé.

Aux termes de l'article L.114-2 du Code, 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.

Les causes d'interruption ordinaires sont les suivantes :

- toute assignation ou citation en justice, même en référé ;
- tout acte d'exécution forcée ;
- toute reconnaissance par l'assureur du droit à garantie de l'assuré ;
- toute reconnaissance de dette de l'assuré envers l'assureur ;
- une mesure conservatoire prise en application du Code des procédures civiles d'exécution.

## **XV - REQUISITION, EVACUATION, OCCUPATION DES LOCAUX**

Conformément à l'article L 160-6 du Code des Assurances, 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'état.

Les effets du contrat sont suspendus pendant la durée de l'évacuation des locaux ordonnée par les autorités ou nécessitée par des faits de guerre ou des troubles civils.

## **XVI - EXAMEN DES RECLAMATIONS / MEDIATION**

En cas de difficulté dans l'application ou l'interprétation du contrat, consultez d'abord votre interlocuteur habituel. Si la réponse ne vous satisfait pas, vous pouvez adresser votre réclamation au :

**Responsable des relations consommateurs  
AXA France IARD, 313, Terrasses de l'Arche 92727 Nanterre Cedex.**

Une réponse vous sera apportée dans le plus bref délai, lequel ne saurait excéder deux mois, sauf circonstances exceptionnelles qui vous seraient alors exposées.

Dans l'éventualité d'une persistance de la difficulté ou du différend, les coordonnées du Médiateur pourront vous être communiquées sur simple demande auprès de votre interlocuteur habituel. Exerçant sa mission en toute indépendance, le Médiateur ne peut intervenir qu'après épuisement des procédures internes de règlement des litiges opposant un particulier à l'assureur et à la condition qu'aucune action contentieuse n'ait été engagée.

Seuls les litiges opposant un particulier à l'Assureur sont de la compétence du Médiateur. Après avoir instruit le dossier, le Médiateur rend un avis motivé dans les trois mois. Cet avis ne lie pas les parties. Pour de plus amples informations, nous vous invitons à consulter la Charte de la Médiation de l'Assurance sur le site de l'association « La Médiation de l'Assurance ».

Vous pouvez présenter votre réclamation à l'adresse suivante : [www.mediation-assurance.org](http://www.mediation-assurance.org) ou par voie postale à : La Médiation de l'Assurance, TSA 50110, 75441 Paris Cedex 09.

## **XVII – INFORMATIQUE ET LIBERTES**

Les informations personnelles recueillies dans le cadre de la relation font l'objet d'un traitement principalement pour les finalités suivantes : gestion de la relation et animations commerciales, études statistiques, obligations légales et lutte

contre la fraude, cette dernière finalité pouvant conduire à l'inscription sur une liste de personnes présentant un risque de fraude.

Pour les mêmes finalités que celles énoncées ci-dessus, ces informations pourront être utilisées par les entités de notre groupe et pourront le cas échéant être transmises à nos partenaires, mandataires, réassureurs, organismes professionnels et fonds de garanties, sous-traitants missionnés ainsi qu'aux organismes d'assurance des personnes impliquées et aux organismes et autorités publics. Les informations médicales sont traitées dans le respect de la confidentialité médicale.

Afin de se conformer à ses obligations légales, le responsable du traitement met en œuvre un traitement de surveillance ayant pour finalité la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Conformément à la **Loi n° 78-17 du 06/01/1978 modifiée par la loi n° 2004-801 du 06/08/2004** relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de mise à jour et d'opposition, notamment pour une utilisation à des fins de prospection commerciale, aux informations vous concernant.

Vous pouvez exercer ces droits en adressant un courrier à votre Assureur à l'adresse suivante : **AXA France IARD, 313, Terrasses de l'Arche 92727 Nanterre Cedex.**

## **XVII – VOS DONNEES PERSONNELLES**

### **1. LE TRAITEMENT DE VOS DONNEES PERSONNELLES PAR BESSÉ IMMOBILIER & CONSTRUCTION**

Dans le cadre des services d'accompagnement et de conseil en assurances que vous apporte BESSE IMMOBILIER & CONSTRUCTION ainsi que pour l'exécution de vos contrats d'assurances, des données personnelles seront collectées et traitées par CB.IPL (commerciallement dénommée Bessé Immobilier & Construction - 135 boulevard Haussmann 75008 Paris).

Plus précisément, le traitement de ces données personnelles permettra à BESSE IMMOBILIER & CONSTRUCTION de vous conseiller efficacement pour l'analyse de vos besoins assurantiels, pour le placement, la gestion et l'exécution de vos contrats d'assurances ainsi que pour la gestion de vos sinistres et de vos indemnités. Vos données pourront aussi être utilisées pour permettre à BESSE IMMOBILIER & CONSTRUCTION de respecter ses obligations de vigilance (lutte contre la fraude, le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme). Elles pourront faire l'objet d'analyses et de statistiques afin d'améliorer l'accompagnement de BESSE IMMOBILIER & CONSTRUCTION, ses services et ses produits et ainsi optimiser sa relation client.

Ces traitements sont fondés sur l'exécution du contrat qui vous lie à BESSE IMMOBILIER & CONSTRUCTION, le respect de ses obligations légales de connaissance de ses clients et de vigilance, ainsi que sur l'intérêt légitime du courtier en assurances (bases juridiques).

Les données requises doivent être impérativement renseignées afin que BESSE IMMOBILIER & CONSTRUCTION puisse gérer vos demandes de souscription et l'exécution de vos contrats. En cas de fausses déclarations ou d'omissions, les conséquences peuvent être le refus de vos souscriptions, la nullité du contrat d'assurance souscrit ou la réduction des garanties.

Les données seront conservées par BESSE IMMOBILIER & CONSTRUCTION tant que le contrat est actif (éventuellement augmentée de la durée de prescription liée à toutes actions découlant de la souscription). En cas de sinistre ou de litige, la durée de conservation est prorogée jusqu'à l'écoulement des prescriptions desdites actions. Lorsqu'une obligation légale impose à BESSE IMMOBILIER & CONSTRUCTION de devoir disposer des données personnelles, elles seront conservées aussi longtemps que cette obligation légale s'impose à BESSE

IMMOBILIER & CONSTRUCTION. En l'absence de conclusion d'un contrat, les données personnelles sont conservées par BESSE IMMOBILIER & CONSTRUCTION pour une durée de 3 ans depuis le dernier contact.

Dans le cadre ci-dessus exposé, les données pourront être communiquées aux autres sociétés Bessé, aux assureurs et aux experts, à nos sous-traitants (comme nos prestataires informatiques), aux autorités publiques et à nos partenaires intermédiaires en assurances.

En outre, certaines données personnelles pourront être utilisées, mais avec l'accord exprès du titulaire, par les partenaires commerciaux de BESSE IMMOBILIER & CONSTRUCTION afin de vous proposer d'autres services et offres visant à mieux vous accompagner.

Conformément à la loi, chaque titulaire peut demander l'accès, la rectification, l'effacement ou la portabilité de ses données, définir des consignes relatives à leur sort après son décès, choisir d'en limiter l'usage ou s'opposer à leur traitement en écrivant par courriel à notre Délégué à la Protection des Données : dpo@besse.fr. Si le titulaire a donné une autorisation expresse à l'utilisation de certaines de ses données, il peut de la même manière la retirer à tout moment sous réserve qu'il ne s'agisse pas d'informations indispensables à l'application de son contrat. En cas de réclamation, le titulaire peut choisir de saisir la CNIL.

Le traitement des données personnelles est effectué de manière sécurisée dans le système d'information de BESSE IMMOBILIER & CONSTRUCTION. BESSE IMMOBILIER & CONSTRUCTION veille à sensibiliser et former régulièrement ses collaborateurs à la bonne préservation des données personnelles.

## **2. LE TRAITEMENT DE VOS DONNÉES PERSONNELLES PAR AXA ASSURANCES**

### **2.1 Pourquoi traitons-nous vos données personnelles ?**

La collecte et le traitement de vos données personnelles sont tout d'abord nécessaires à l'analyse de vos besoins en matière d'assurance, à l'évaluation des risques, à la tarification, à la mise en place, puis à l'exécution du contrat.

Certains traitements sont ensuite nécessaires au respect d'obligations légales, ce qui s'entend essentiellement de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou, le cas échéant, la lutte contre l'évasion fiscale ou la gestion des contrats d'assurance vie non réclamés.

Un traitement est aussi effectué à des fins de lutte contre la fraude à l'assurance. Ce traitement est opéré dans l'intérêt légitime de l'assureur et de la protection de la communauté des assurés. Il est précisé qu'une fraude avérée pourra conduire à l'inscription sur une liste de personnes présentant un risque de fraude et que cette inscription pourra bloquer toute entrée en relation contractuelle avec l'assureur pendant cinq ans.

Enfin, vos données peuvent être utilisées, avec votre accord, en vue de vous proposer des produits et services complémentaires.

### **2.2 A qui vos données peuvent-elles être transmises ?**

Vos données personnelles peuvent être adressées à nos éventuels sous-traitants, prestataires, mandataires, réassureurs et coassureurs, fonds de garantie, organismes professionnels, autorités et organismes publics, en vue de la gestion et de l'exécution de votre contrat et de la délivrance des prestations et du respect d'obligations légales ou réglementaires.

Les données relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et les données relatives à la lutte contre la fraude sont partagées avec les entités de notre groupe et les personnes concernées, dans le strict respect de la législation.

Vos données d'identification, vos coordonnées et les informations permettant de mesurer votre appétence à de nouveaux produits pourront être mises à disposition des entités

de notre Groupe, ainsi qu'à nos sous-traitants, à des distributeurs externes et partenaires commerciaux en vue de vous proposer de nouveaux produits et services.

Vos données personnelles peuvent être traitées en dehors de l'Union européenne, mais uniquement pour les finalités décrites ci-dessus au 1.1. Si la législation de l'État de destination des données ne garantit pas un niveau de protection jugé comme équivalent par la Commission européenne à celui en vigueur dans l'Union, l'assureur exigera des garanties complémentaires conformément à ce qui est prévu par la réglementation en vigueur.

### **2.3 Quelles précautions prenons-nous pour traiter vos données de santé ?**

Les données de santé sont traitées par du personnel spécialement sensibilisé à la confidentialité de ces données. Elles font l'objet d'une sécurité informatique renforcée.

### **2.4 Combien de temps vos données seront-elles conservées ?**

En l'absence de conclusion de contrat vos données seront conservées pour une durée de 3 ans. Vos données seront conservées pour la durée du contrat, augmentée de la prescription liée à toutes les actions découlant directement ou indirectement de l'adhésion. En cas de sinistre ou de litige, la durée de conservation est prorogée aussi longtemps que cette situation nécessitera le recours aux informations personnelles vous concernant et jusqu'à écoulement de la prescription de toutes les actions y attachées. En tout état de cause, lorsqu'une obligation légale ou réglementaire nous impose de pouvoir disposer des informations personnelles vous concernant, celles-ci pourront être conservées aussi longtemps que cette obligation s'impose à nous.

## **3. LES DROITS DONT VOUS DISPOSEZ**

### **3.1 De quels droits disposez-vous ?**

Vous disposez, s'agissant de vos données personnelles, d'un droit d'accès, de mise à jour, de rectification, d'opposition pour motif légitime, de limitation et de portabilité. Vous pouvez en outre vous opposer, à tout moment et gratuitement, à l'utilisation de vos données à des fins de prospection commerciale.

### **3.2 Comment pouvez-vous les faire valoir ?**

Pour l'exercice de vos droits, il convient d'adresser une demande au Délégué à la Protection des Données à l'adresse suivante : 63 chemin Antoine Pardon 69814 TASSIN CEDEX.

### **3.3 En cas de difficulté**

En cas de difficulté relative au traitement de vos informations personnelles, vous pouvez adresser votre réclamation à l'attention du Délégué à la Protection des Données de votre assureur à l'adresse suivante : 63 chemin Antoine Pardon 69814 TASSIN CEDEX.

En cas de difficulté persistante, vous pouvez porter votre demande auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL) – 3 Place de Fontenoy – TSA 80715 – 75334 PARIS CEDEX 07.

## **XVIII – AUTORITE DE CONTROLE DE L'ASSUREUR**

L'autorité chargée du contrôle de l'Assureur est l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), 4 place de Budapest, 75009 Paris.