



## Gestion de la résidence

La gestion locative sera confiée à la société :

Novaxia - 11, rue du chevalier de Saint-Georges - 75 008 Paris

Le gestionnaire est un professionnel qui a les moyens de gérer un bien immobilier et d'en assurer la location (panneaux, annonces, visite du bien etc...).

- Il est sur place
- Il suit le calendrier de livraison afin d'anticiper la mise en location
- Il est au fait du marché et des dernières règlementations.

### MISSIONS DU GESTIONNAIRE

Par le mandat, il a la responsabilité d'assurer :

- La gestion du bien (la livraison, la recherche du locataire, les états des lieux, les baux...)
- La perception des loyers et leur reversement au propriétaire

### Les garanties

Le promoteur offre les garanties de carence locative et de revente du bien dans les conditions spécifiées ci-après.

Le gestionnaire peut offrir des garanties supplémentaires sur demande, fournies par l'assureur GENERALI – L'EQUITE, à savoir :

- Loyers impayés
- Dégradations locatives
- Vacance locative...

### LES COTISATIONS :

En contrepartie de ces prestations, gestion du bien et prime d'assurance incluse, le gestionnaire percevra des une rémunération à hauteur de 7% TTC des encaissements. Les primes d'assurance relatives aux garanties loyers impayés et vacance locative s'élèvent à 3,90% TTC des loyers émis.

La garantie carence locative et la garantie de revente sont offertes par le promoteur.

**MANDAT DE GESTION n°****Entre les soussignés :****Acquéreur**

Nom :	
Date et lieu de naissance :	
Profession :	
Domicile :	
N° de téléphone :	

**Co-acquéreur**

Nom :	
Date et lieu de naissance :	
Profession :	
Domicile :	
N° de téléphone :	

Ci-après désigné « **LE MANDANT** »,**Et**

Raison sociale :	NOVAXIA
Adresse :	11 rue du Chevalier Saint Georges 75008 PARIS
Type de société :	SARL au Capital de 2.739.000€
Rc – Siret – Ape :	RCS PARIS B491 385 613
Carte professionnelle :	CARTE PROF. PARIS n° 5821
Caisse de garantie :	COVEA RISK

Ci-après désigné, « **LE MANDATAIRE** »,**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :**

Le Mandant, agissant en qualité de propriétaire, confère par les présentes à NOVAXIA, qui l'accepte, mandat exclusif de location, irrévocable durant toute la période de validité du présent mandat de gestion et mandat d'administrer le(s) bien(s) suivant(s) :

**DESIGNATION DES LOCAUX**

Adresse :	10-18, rue Paul Bert, 93 170 Bagnole
Description :	
Type :	
Caves :	
Parking :	
Garage :	

Meublé Libre 

--

## POUVOIR DU MANDATAIRE

Le Mandant donne pouvoir au Mandataire de:

### LOCATION

---

- Gérer le bien désigné ci-dessus,
- Rechercher des locataires par toute action de publicité (presse - Internet - affichage - diffusion de fichier...) en exclusivité,
- Louer le bien, le relouer, passer et renouveler les baux par écrit, aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera à propos,
- Donner ou accepter tous congés, dresser ou faire dresser états des lieux, signer tous baux et accords.
- Le mandant s'engage à faire connaître par écrit au mandataire, s'il existe une limitation dans la fixation du loyer ou un plafonnement des ressources du locataire.
- Le mandant autorise expressément le mandataire à :
- Encaisser, percevoir, sans limitation, les sommes représentant les loyers, charges, indemnités d'occupation, prestations, cautionnements, subventions, avances sur travaux et plus généralement tous biens, en délivrer quittances, sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence normale de l'administration des biens d'autrui, en donner quittance, reçu et décharges.
- Percevoir, sans limitation, les sommes représentant indemnités, dommages et intérêts éventuellement alloués dans le cadre de procédures contentieuse, amiable, règlement de sinistres et autres.
- Réduire, si nécessaire, le loyer en cas de non-relocation, après le congé du locataire et avec l'accord du mandant.
- Dans le cadre de la garantie vacance locative, réduire le loyer de 8% dans le cas où, si après 6 mois de mise en location, le bien ne trouve pas de locataire.

### GESTION

---

Le mandant autorise expressément le mandataire à accomplir, pour son compte et en son nom, tous actes d'administration, notamment:

- Faire exécuter toutes réparations de coût inférieur ou équivalent à 1000€ HT et plus importantes mais urgente tout en avisant le mandant, en régler les factures, prendre toutes mesures conservatoires.
- Faire exécuter tous travaux après accord du mandant, sauf urgence et en régler les factures.
- Etablir ou faire établir, aux frais du mandant, tous les diagnostics obligatoires ainsi que tous

--

documents indispensables à l'information du locataire notamment ceux prévus dans le cadre des dispositions de l'ordonnance du 8 juin 2005, de l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ainsi que le document relatif à l'état des risques naturels et technologiques conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement. Le mandataire ne pourra être tenu pour responsable du défaut d'annexion au contrat de bail de ce document, si le bien objet des présentes est loué sans son concours.

- Substituer, faire appel à tout concours et faire tout ce qu'il jugera utile dans le cadre de la gestion du bien.
- A effectuer tout paiement constituant la conséquence de la gestion du bien objet du présent mandat.
- Procéder à la révision des loyers.
- En cas de difficultés, et à défaut de paiement par les débiteurs, d'exercer toutes poursuites judiciaires, faire tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous tribunaux et toutes commissions administratives, se concilier ou requérir jugements, les faire signifier et exécuter, se faire remettre tous titres et pièces, et donner ou retirer quittances ou décharges.
- Représenter le mandant devant toutes administrations publiques ou privées, associations de locataires, déposer et signer toutes pièces, engagements et contrats, solliciter la délivrance de tous certificats ou autres, notamment les certificats d'urbanisme, le tout relativement au bien géré.
- Procéder à tous règlements dans le cadre de la même administration et notamment des charges de copropriété.
- Représenter le mandant auprès des fournisseurs, souscription et résiliation des contrats nécessaires à la gérance du bien confié.
- Dans le cas où une assurance « loyers impayés » a été souscrite, mandater l'assurance afin qu'elle exerce toute action découlant du contrat de location à l'égard du locataire en cas de sinistre garanti et dans les limites des Conditions Générales et Particulières du contrat souscrit.
- Le Mandataire bénéficiera du montant de l'indemnité due au titre de la clause pénale incluse dans le contrat de location signé avec le preneur.
- Remettre au mandant les éléments pour lui permettre de rédiger sa déclaration annuelle de revenus fonciers, la déclaration de TVA, et le cas échéant, les éléments servant à la détermination de la contribution sur les revenus locatifs.

## REEDITION DES COMPTES

Le mandataire rendra compte de sa gestion tous les 3 mois (et au moins une fois l'an), en un état détaillé de tout de ce qu'il aura reçu et dépensé et procédera tout les mois au versement d'un acompte correspondant à environ 70% du loyer encaissé.

Dans l'hypothèse où, le solde serait débiteur, le mandant s'oblige à lui rembourser tous frais et avance pour l'exécution du présent mandat, dès réception des comptes.

## REMUNERATION DU MANDATAIRE

Le mandataire aura droit pour son administration courante à une rémunération fixée à 7 % TTC calculée sur le montant des encaissements.

Les garanties vacance locative et garantie loyers impayé, souscrites auprès de GENERALI – L'EQUITE sur demande d'adhésion du propriétaire, s'élèvent à 3,90 % TTC des loyers émis.

En cas de travaux ou interventions approuvés par le mandant, le mandataire percevra des honoraires calculés sur le montant des travaux HT suivant barème :

- Jusqu'à 300 € HT : Forfait de 20€ HT soit 24€ TTC
- Supérieur à 300 € HT: 4% HT soit 4.78% TTC (sur le montant TTC des travaux)

Ces rémunérations sont à la charge entière du mandant, TVA en sus, et seront déduit du compte rendu de gérance.

Le mandataire aura droit à des honoraires de location et de rédaction de bail qui, à l'exception des baux commerciaux ou professionnels, et seront partagés par moitié entre le locataire et le bailleur, conformément à l'article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

- Locaux d'habitation :

- Honoraires de location : 2 mois de loyer HC HT reparti à 50 % entre propriétaire et locataire.

## DUREE

Le présent mandat est donné pour une durée de trois an, à compter de ce jour ou dans le cas d'un logement neuf à compter de la livraison de ce dernier. Il se renouvellera ensuite par tacite reconduction, à défaut de résiliation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois mois avant chaque renouvellement. Toutefois, la reconduction est limitée à 29 ans.

Si le propriétaire souhaite la résiliation du mandat en cours d'année, le mandataire aura droit à une

indemnité fixée au prorata des honoraires restants à percevoir jusqu'à la date du renouvellement.

Par dérogation expresse à l'article 2003 du code civil, le décès du mandant n'emportera pas la résiliation du présent mandat qui se poursuivra avec les ayants droit du mandant, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Au cas où le mandant souhaiterait vendre ou reprendre à des fins personnelles le logement concerné et ceci conformément à la législation en vigueur, il lui appartient d'avertir le mandataire 6 mois au moins avant l'échéance du bail. Cette décision sera formalisée par lettre recommandée avec accusé de réception.

### COMMUNICATION DES DOCUMENTS

Le mandant s'oblige à joindre au présent mandat tous documents nécessaires à la location du bien désigné et en particulier : copie des 4 premières pages du titre de propriété, RIB, plans, pièces d'identité...

### SIGNATURE DES PARTIES

Fait et signé à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ exemplaires originaux

<p>LE MANDANT, Signature précédée de la mention manuscrite <b>« lu et approuvé »,</b> <b>« bon pour pouvoir »</b></p>	<p>LE MANDATAIRE, Signature précédée de la mention manuscrite <b>« lu et approuvé »,</b> <b>« bon pour pouvoir »</b></p>
---	--

Novaxia – SARL au capital de 2.739.000 € - RCS Paris B 491 385 613 APE 741 G

# ATTESTATION D'ASSURANCES garanties locatives

Nous soussignés, Cabinet **INSOR**,  
agissant par délégation de la Société d'assurances :

**L'ÉQUITÉ Assurances**  
Société Anonyme au Capital de 15.569.320 €  
Entreprise régie par le Code des Assurances  
7 Boulevard Haussmann  
75442 PARIS CEDEX 09

attestons par la présente que la Société :

**NOVAXIA**  
11, rue du Chevalier Saint Georges  
75008 PARIS

a souscrit pour le compte de ses clients investisseurs la police d'assurance couvrant les risques de loyers impayés et d'absence de locataire portant le n°500565 prenant effet à partir de la date de livraison du programme immobilier désigné ci-dessous :

### Résidence GREEN 18

10-18 rue Paul Bert -  
93170 Bagnolet

### TABLEAU DES GARANTIES SOUSCRITES

Garanties	Montant	Franchise
<b>Loyers et charges impayés</b>	<b>Indemnisation sans limitation de durée et sans limitation de montant</b> (maximum 3.000 € par mois)	<b>Aucune</b> si un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer hors charges a été versé.
<b>Détériorations immobilières</b> Dommages matériels Pertes immatérielles	<b>Maximum de 8.000 €</b> par sinistre, dont : 4 fois le montant du loyer mensuel 2 fois le montant du loyer mensuel	
<b>Contentieux</b> y compris frais d'expulsion ou de recouvrement	<b>Illimité</b>	
<b>Absence de Locataire</b> <b>Carence Locative (1<sup>ère</sup> occupation)</b> La date de début de franchise s'entend au plus tôt à partir du mois qui suit la date de réception des parties communes et privatives sans réserves mentionnées dans le Procès Verbal de livraison, de nature à gêner la location. <b>Vacance Locative (relocations)</b> A partir de la fin du préavis de résiliation du bail précédent ou de la récupération des locaux après un départ furtif.	<b>100% du revenu locatif, pendant 4 mois</b> déduction faite du coût du mandat de gestion et de l'assurance  <b>100% du dernier loyer, pendant 6 mois</b> déduction faite du coût du mandat de gestion et de l'assurance	<b>2 mois</b>  <b>2 mois</b>
<b>Plafond Global des garanties : 80.000 € par sinistre</b>		

La présente attestation ne peut pas engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Elle ne vaut que sous réserve du paiement des cotisations périodiques à la charge du promoteur, son mandataire ou des investisseurs assurés.

Le taux de cotisation est à ce jour de **3,90 %** TTC des loyers et charges émis.

Les garanties sont également liées à l'existence, au moment du sinistre, du mandat de gestion donné par l'investisseur assuré à NOVAXIA, l'administrateur de biens agréé par INSOR.

Pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Paris, le 8 septembre 2011.

Pour le Cabinet,

  
 Courtage d'assurances  
 12 rue Déodat de Séverac  
 75017 PARIS  
 Tél. : 01 44 40 84 40 Fax : 01 44 40 84 41  
 SARL au capital de 25 000 €  
 RCS PARIS B 430 320 745



# CASH BACK IMMO<sup>©</sup> | Garantie de Revente

## Demande d'adhésion

au contrat Groupe N°AC470860 et AC470859 souscrits par INSOR auprès de la Compagnie L'EQUITE



Correspondances :

**INSOR**  
12 rue Déodat de Séverac  
75017 Paris  
ORIAS N° 07001564 - www.orias.fr

### ACQUÉREURS(S) ADHÉRENT(S)

Mme  Me  M.  Nom : \_\_\_\_\_ Prénom \_\_\_\_\_ Date de naissance \_\_\_\_\_  
Mme  Me  M.  Nom : \_\_\_\_\_ Prénom \_\_\_\_\_ Date de naissance \_\_\_\_\_  
Adresse \_\_\_\_\_ Code Postal \_\_\_\_\_ Ville \_\_\_\_\_

### DÉSIGNATION DU BIEN À ASSURER

Nom de la résidence \_\_\_\_\_ Bâtiment \_\_\_\_\_ N° du lot \_\_\_\_\_ Etage \_\_\_\_\_  
Adresse \_\_\_\_\_ Code postal \_\_\_\_\_ Ville \_\_\_\_\_  
Destination du bien :  Habitation Principale ou Résidence Secondaire  Investissement locatif  
Type de bien :  Appartement  Maison individuelle  
Valeur d'acquisition du bien immobilier (frais de notaire inclus) : \_\_\_\_\_ €  
Coût éventuel des travaux (avec justificatifs) : \_\_\_\_\_ €

### LES GARANTIES

**Effet de la garantie :** Pour les acquisitions neuves : à la première des deux dates suivantes : La date du Procès Verbal de réception définitive des travaux, ou la date de prise de possession (remise des clés).

Pour les autres biens immobiliers : A la date de l'acte notarié ou du jugement d'adjudication définitive.

La garantie est acquise sous réserve que l'une des conditions ci-après soit remplie :

- que le bien, objet de la garantie, soit totalement achevé et habitable,
- que l'acquéreur ou le co-acquéreur ait pris possession du bien.

Faits générateurs de la garantie	Durée des garanties	
	Résidence Principale ou Secondaire	Investissement Locatif
Décès accidentel	OUI   5 ans	OUI   9 ans
Perte Totale et Irréversible d'Autonomie	OUI   5 ans	OUI   9 ans
Divorce	OUI   5 ans	OUI   5 ans
Perte d'emploi	OUI   5 ans	OUI   9 ans
Mutation professionnelle	OUI, résidence principale uniquement   5 ans	NON

**Montant de la garantie :** Indemnisation jusqu'à **20 %** du prix d'achat dans la limite de **30.000 €**.

### DÉCLARATIONS DES ASSURÉS

Je demande à bénéficier des garanties du présent contrat au titre du bien immobilier désigné ci-dessus, et déclare être âgé(e) de moins de **65 ans** à la date de signature du présent document, ne pas être en instance de divorce ou de licenciement économique.

Toute modification à cette déclaration survenant avant la signature de l'acte notarié d'achat du bien immobilier entraînera l'exclusion de la garantie pour l'événement générateur concerné.

**Je reconnais avoir reçu un exemplaire de la présente Demande d'adhésion ainsi que des Conditions Générales N° EQ/IN/RE001 auxquelles le contrat se réfère, et en accepter les termes.**

Je certifie l'exactitude et la sincérité des déclarations ci-dessus, et reconnais avoir été informé(e) que toute fausse déclaration, omission ou inexactitude entraîne les sanctions prévues aux articles L 113.8 (nullité du contrat) et L 113.9 (réduction des indemnités) du Code des Assurances.

Je reconnais avoir été avisé(e) que les informations fournies dans le présent document me donnent un droit d'accès au fichier et aux rectificatifs prévus par la Loi Informatique et Libertés (Loi du 6 Janvier 1978).

Fait à \_\_\_\_\_ Le \_\_\_\_\_ en deux exemplaires originaux (ou trois en cas de coacquéreur).

**Signature de l'Acquéreur**  
Précédée de la mention "lu et approuvé"

**Signature du Coacquéreur**  
Précédée de la mention "lu et approuvé"

Pour être validée, la Demande d'adhésion doit être signée, ainsi que la Notice d'informations jointe.



L'ÉQUITÉ, Entreprise régie par le code des assurances,  
SA au capital de 15 569 320 € RCS PARIS B 572 084 697 00034  
7, Bd Haussmann – 75442 PARIS Cedex 09  
Société appartenant au Groupe Generali immatriculé sur le registre  
italien des groupes d'assurances sous le n°026

INSOR – Cabinet de courtage d'assurances, concepteur gestionnaire du présent contrat  
ORIAS N°07001564 www.orias.fr  
Siège social : INSOR 12 rue Déodat de Séverac 75017 PARIS  
RCS PARIS B 432 320 745 - Sarl au capital de 25.000 EUR -

Ce contrat est souscrit auprès de la Compagnie d'Assurances L'ÉQUITÉ, entreprise régie par le code des assurances, SA au capital de 15 569 320 € – RCS PARIS B 72 084 697 00034 – 7, Bd Haussmann – 75442 PARIS Cedex 09 par l'intermédiaire de INSOR, SARL de courtage d'assurances au capital de 25000 € 12 rue Déodat de Séverac – 75017 PARIS. N° ORIAS 07 001 564 (www.orias.fr).

### DEFINITIONS

**Accident garanti** : Toute atteinte corporelle, survenant postérieurement à la date de prise d'effet de l'adhésion, provenant d'un fait imprévisible, soudain et extérieur à l'Assuré.

**Assuré/Adhèrent** : La ou les personnes physiques ayant adhéré à l'assurance, désignées sur la Demande d'adhésion, et/ou sur le Certificat d'adhésion, acquéreur ou coacquéreurs des biens.

**Assureur** : La Compagnie L'ÉQUITÉ.

**Bénéficiaires** : Le ou les Assurés. En cas de décès, le conjoint non séparé de corps judiciairement ou pacsé ou à défaut, les ayants droits.

**Biens assurés** : Résidence principale ou secondaire, maison individuelle ou en appartement, neuf ou ancien, à l'usage exclusif d'habitation ou mixte professionnel (mi-habitation/mi-professionnels lorsque la partie à usage d'habitation reste majoritaire), destinés au logement de l'Assuré ou à but locatif. Le bien assuré comprend les locaux à usage d'habitation, ainsi que les garages privés, places de stationnement, et locaux annexes qui y sont attachés.

**Cotisations** : Sommes dues par l'assuré au titre des présentes garanties et de leurs exécutions.

**Décès suite à un accident garanti** : Décès suite à une atteinte corporelle non intentionnelle de la part de l'assuré et provenant de l'action soudaine d'une cause extérieure.

**Déchéance** : Perte du droit à garantie résultant de l'inexécution par l'Assuré de ses obligations après la survenance du sinistre. La déchéance prive l'Assuré de tout droit à indemnité.

**Divorce** : Rupture du mariage constatée par le prononcé du jugement définitif de divorce. Est également considéré comme un divorce, la rupture du Pacte Civil de Solidarité (PACS) justifiée par son enregistrement en marge de l'acte original par le greffier ayant enregistré l'acte original. Est également considéré comme un divorce, la séparation d'un couple de concubins coacquéreurs pouvant justifier d'au moins 5 ans de vie commune au jour de la séparation et 3 ans de vie commune avant l'adhésion.

**Indemnité** : Montant de l'indemnisation à la charge de l'assureur. Lorsque le bien immobilier est la propriété de plusieurs coacquéreurs, le montant de l'indemnité sera réparti en fonction des apports de chacun lors de l'acquisition.

**Perte Totale et Irréversible d'Autonomie suite à un accident garanti** : Un assuré est considéré comme atteint de perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA) lorsque suite à un accident garanti, il se trouve atteint d'une invalidité permanente totale d'un taux supérieur ou égal à 66 % (par application du barème de la Sécurité Sociale) et se trouve dans l'impossibilité totale et irréversible de se livrer à toute occupation ou activité rémunérée, ou lui procurant gain ou profit. L'Assuré doit en outre, recourir définitivement à l'assistance d'une tierce personne pour l'accomplissement des actes ordinaires de la vie et, s'il est assuré social, se voir accorder le bénéfice par la Sécurité Sociale d'une rente de 3<sup>ème</sup> catégorie.

**Mutation professionnelle** : Changement de lieu de travail d'un salarié titulaire d'un contrat à durée indéterminée (CDI) exclusivement à l'initiative de l'employeur et imposé par lui.

**Perte financière** : Différence entre le prix d'achat du bien immobilier, payé par l'Assuré et justifié par l'acte authentique d'achat (frais de notaire inclus) et la valeur égale au prix de revente TTC de ce même bien payé par le nouvel acquéreur authentifié par l'acte notarié.

**Prix d'achat du bien immobilier** : Prix d'achat TTC (frais de notaire inclus) du bien payé par l'assuré et justifié par l'acte notarié constatant cette mutation.

**Prix de revente du bien immobilier** : Prix de revente TTC du bien payé par son nouvel acquéreur, justifié par l'acte notarié constatant cette mutation.

**Perte d'emploi** : Licenciement après la période d'essai, d'un salarié titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée, et ouvrant droit à un revenu de remplacement.

Pour les travailleurs non-salariés, il s'agit de l'arrêt de son activité professionnelle directement consécutif à la liquidation judiciaire de son entreprise.

**Reprise avantage fiscal** : perte du bénéfice fiscal attaché à l'investissement locatif.

**Sinistre** : Événement générateur susceptible de déclencher l'application de la garantie.

**Souscripteur** : Le présent contrat est réservé aux **Souscripteurs** désignés sous ce nom sur le Certificat d'adhésion, ce peut être :

Soit le ou les propriétaires, personne(s) physique(s), ainsi que les personnes physiques représentant une personne morale, âgées de moins de 65 ans au jour de l'adhésion.

Soit les organismes de prêt, leurs partenaires distributeurs, les promoteurs constructeurs ou tout autre réseau participant à la promotion et à la distribution du présent contrat.

**Souscripteur pour compte** : L'assurance peut être contractée en vertu d'un mandat général ou spécial ou même sans mandat, pour le compte d'une personne désignée sous la définition de l'Assuré, seul titulaire et bénéficiaire du présent contrat et dont l'exécution lui est dévolue.

**Travaux de gros œuvre** : Travaux liés aux structures porteuses du bâtiment notamment le clos et le couvert.

**Travaux de second œuvre** : Travaux liés aux structures intérieures du bâtiment et principalement la partie fonctionnelle de celle-ci.

### ACCEPTATION DE LA DEMANDE

**Au vu de la Demande d'adhésion dûment complétée, datée et signée et du paiement de la cotisation d'assurance, l'Assureur notifie l'acceptation de la Demande par l'envoi d'un Certificat d'adhésion.**

**Attention** : Une copie du Certificat d'adhésion devra être produite en cas de sinistre.

### OBJET DE LA GARANTIE

**Le présent contrat garantit à l'Assuré ou à ses bénéficiaires :**

- la **perte financière subie lors de la revente du bien immobilier assuré, défini sur le Certificat d'adhésion, lorsque la revente est consécutive à l'un des faits générateurs de la garantie, désignés au chapitre ci-après. Par PERTE FINANCIERE, on entend la différence entre :**

- le **prix d'achat TTC du bien immobilier** qui comprend :

*Pour les maisons individuelles neuves :*

- le prix d'achat du terrain tel qu'il ressort de l'acte notarié certifiant cet achat ;

- le prix convenu de la maison tel qu'il figure sur le contrat de construction, augmenté d'éventuels avenants, et constaté lors du procès verbal de réception des travaux.

*Pour les autres biens immobiliers :*

- le prix du bien neuf ou ancien sans travaux tel qu'il ressort de l'acte notarié certifiant cet achat ;

- le prix du bien ancien avec travaux, tel qu'il ressort de l'acte notarié certifiant cet achat, augmenté des travaux justifiés par factures et effectués dans les 24 mois qui suivent l'acquisition et réalisés au moment de la revente.

Le prix d'achat tient compte des frais de notaire indispensables à l'acquisition du bien, à l'**exclusion de tout autre frais.**

L'Assuré s'engage, sous peine de sanction en cas de sinistre, à respecter la législation et la réglementation en matière de construction, et ce en particulier en ce qui concerne la souscription d'une assurance Dommage Ouvrage et le respect des normes de construction en vigueur au moment de la réalisation des travaux (neuf ou réhabilitation).

**Ne sont jamais pris en compte, dans la fixation du prix d'achat du bien immobilier, les travaux de gros œuvre exécutés par l'Assuré.** Toutefois, les matériaux ayant servi aux travaux de second œuvre, justifiés par factures, pourront être pris en compte mais ne pourront excéder 10% de l'ensemble des travaux réalisés.

- et le **prix de revente TTC du bien immobilier** payé par le nouvel acquéreur, authentifié par l'acte notarié de vente ou par le jugement d'adjudication définitive.

**Dans tous les cas, le prix de revente ne pourra être inférieur au prix du marché pour un bien de standing équivalent dans la même zone géographique. Si tel était le cas, c'est la différence entre le prix d'achat et le prix du marché, estimée à dire d'expert, qui serait prise en considération pour la détermination de la perte financière.**

Le prix du marché est déterminé par référence aux prix de vente habituellement pratiqués dans le voisinage pour des biens immobiliers comparables.

Ces références doivent être représentatives de l'ensemble des prix de vente habituellement constatés pour des biens immobiliers comparables, situés dans la même zone géographique et comportant des caractéristiques similaires, notamment en ce qui concerne la qualité et l'époque de construction du bien immobilier, son état, sa surface habitable, son nombre de pièces principales, ses éléments d'équipements.

Le prix d'achat et le prix de revente s'entendent en monnaie courante.

### TERRITORIALITE

Seuls sont garantis les biens immobiliers situés en France métropolitaine et dans les Départements d'Outremer (DOM).

### PRISE D'EFFET DE LA GARANTIE

Sous réserve de la signature de la demande d'adhésion à l'assurance et de l'encaissement effectif de la cotisation, la garantie prend effet :

- **pour les acquisitions neuves**, à la première des deux dates suivantes :

- la date du procès-verbal de réception définitive des travaux,

- la date de prise de possession c'est-à-dire la remise des clefs ;

- **pour les autres biens immobiliers**, à la date de l'acte notarié ou la date du jugement d'adjudication définitive.

### FAITS GENERATEURS DE LA GARANTIE

Sous réserve des exclusions communes à l'ensemble des faits générateurs et des exclusions spécifiques, les faits générateurs pris en considération pour la mise en oeuvre de la garantie du présent contrat sont :

**a) - Le Décès suite à un accident garanti**

Tout décès accidentel de l'assuré, avant son 70<sup>ème</sup> anniversaire, survenant immédiatement ou dans les douze mois suivant l'accident. Si le décès intervient dans les douze mois suivant l'accident, il doit être la conséquence immédiate de ce dernier.

**b) - la perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA) suite à un accident garanti**

Tout accident garanti ayant provoqué la reconnaissance de l'état de Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA) au bénéfice de l'Assuré, soit immédiatement soit dans les 24 mois suivants ; la reconnaissance de la Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA) devant pour être garantie, être reconnue avant le 70<sup>ème</sup> anniversaire de l'Assuré.

Si la reconnaissance de l'état de Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA) intervient dans les 24 mois suivant l'accident, elle doit être la conséquence immédiate de ce dernier.

Un assuré est considéré comme atteint de Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA) lorsque suite à un accident garanti, il se trouve atteint d'une invalidité permanente totale d'un taux supérieur ou égal à 66 % (par application du barème de la Sécurité Sociale) et se trouve dans l'impossibilité totale et irréversible de se livrer à toute occupation ou activité rémunérée, ou lui procurant gain ou profit.

L'Assuré doit en outre, recourir définitivement à l'assistance d'une tierce personne pour l'accomplissement des actes ordinaires de la vie et, s'il est assuré social, se voir accorder le bénéfice par la Sécurité Sociale d'une rente de 3<sup>ème</sup> catégorie.

Si l'Assuré est non salarié ou non assujéti à la Sécurité Sociale ; il doit présenter une invalidité assimilable au cas mentionnés ci-avant, reconnu par voie d'expertise médicale.

L'Assureur se réserve dans tous les cas le droit de faire examiner, à ses frais, l'Assuré par un médecin désigné par lui, afin de contrôler son état de santé.

En cas de désaccord entre le médecin de l'Assuré et le médecin de l'Assureur sur l'état d'invalidité, les parties intéressées choisiront un troisième médecin pour les départager et, faute d'entente sur ce choix, la désignation sera faite par le Président du Tribunal de Grande Instance du domicile de l'Assuré.

L'Assureur et l'Assuré supporteront par moitié les frais de nomination et le montant des honoraires du troisième médecin.

Les conclusions du troisième médecin s'imposeront aux parties, sous réserve des recours qui pourraient être exercés par les voies de droit.

**c) - La perte d'emploi**

Est considéré comme avoir subi une Perte d'emploi au sens du présent contrat tout Assuré, salarié en vertu d'un contrat de travail à durée indéterminée, licencié après la période d'essai par son employeur, et qui bénéficie du revenu de remplacement prévu par les articles L 351.1 à L 351.26 du Code du travail, sous réserve que l'Assuré soit âgé de moins de 55 ans au jour de l'envoi de la lettre de licenciement et toujours bénéficiaire de la garantie à cette même date.

Par extension, est également considéré comme avoir subi une perte d'emploi tout Assuré pris en charge par un centre de formation professionnelle et bénéficiant à ce titre de l'allocation de formation.

Si l'assuré est travailleur non salarié, il s'agit de la liquidation judiciaire de son entreprise. L'entreprise doit avoir au moins 36 mois continu d'existence à la date de cessation de paiement.

**Paraphé(s) :**

La déclaration de cessation doit intervenir en tout état de cause avant la date de la mise en retraite ou préretraite de l'Assuré.

### DELAI DE CARENCE :

Seules seront prises en considération les pertes d'emploi constatées par l'envoi d'une lettre de licenciement ou matérialisées par le jugement définitif prononçant la liquidation judiciaire de l'entreprise de l'Assuré, intervenant après l'expiration d'un délai de carence égal à douze mois décomptés à partir de la date d'effet de la garantie.

### d) - Le Divorce

Au titre du présent contrat, on entend par divorce, la rupture du mariage, dans les 5 ans suivant la date d'effet de la garantie, démontrée par le prononcé du jugement définitif de divorce, la date du divorce étant la date du jugement.

Est également considérée comme un divorce, la rupture du Pacte Civil de Solidarité démontrée par l'enregistrement en marge de l'acte original par le greffier ayant enregistré l'acte initial.

Est également considéré comme un divorce, la séparation d'un couple de « concubins coacquéreurs » démontrée par un justificatif du domicile de chacun des concubins après la séparation.

### e) - La Mutation professionnelle uniquement pour les assurés ayant acquis une résidence principale

Au titre du présent contrat, on entend par mutation professionnelle un changement de lieu de travail, exclusivement à l'initiative de l'employeur de l'Assuré et imposé par lui, à condition que le nouveau lieu de travail soit distant de plus de 50 kilomètres du bien immobilier constituant sa résidence principale, objet de la garantie du présent contrat.

La mutation professionnelle est certifiée par la production d'une lettre signée de l'employeur signifiant à l'Assuré sa mutation, son nouveau lieu de travail et la date d'effet de la mutation.

Ne peuvent bénéficier de cette garantie que les Assurés nés lors d'une « délocalisation » totale ou partielle d'un site industriel ou d'une unité de production, ou les Assurés sous contrat de travail à durée indéterminée ayant au moins 1 an d'ancienneté chez l'employeur.

### DELAI DE CARENCE :

Seules seront prises en considérations les mutations professionnelles constatées après l'expiration d'un délai de carence de 6 mois à compter de la date d'effet du présent contrat.

f) – La reprise de l'avantage fiscal : perte du bénéfice fiscal attaché à l'investissement locatif suite à un fait générateur garanti.

## EXCLUSIONS SPECIFIQUES

Outre les exclusions communes à l'ensemble des faits générateurs, sont exclus avec toutes leurs conséquences :

### Au titre du Décès et de la Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA) les accidents

- causés par le suicide ou la tentative de suicide de l'Assuré ;
- causés par les armes et explosifs dont la détention est interdite par la législation ou la réglementation en vigueur, dès lors qu'ils sont volontairement manipulés par des personnes assurées ;
- occasionnés par l'état d'ivresse lorsque le taux d'alcoolémie est égal ou supérieur à celui légalement admis dans le pays où a lieu l'accident ;
- occasionnés par l'absorption de drogues, stupéfiants, substances analogues et médicaments non prescrits médicalement ;
- résultant de sa participation volontaire à une rixe (sauf cas de légitime défense), à un délit intentionnel, à un crime, à des émeutes, grèves et mouvements populaires ;
- résultant de la pratique d'un sport en tant que professionnel ainsi que de la participation même en tant qu'amateur à des courses de véhicules à moteur ou à des sports réputés dangereux tels que plongée sous-marine avec bouteille, alpinisme, varappe, spéléologie, sports de combat ;; nautisme en off shore ou in shore ;
- résultant de la pratique de tous les sports aériens (y compris le vol libre ou le parachutisme) ;
- entraînant le décès ou la reconnaissance de l'état de PTIA de l'Assuré, postérieurement à son 70ème anniversaire.

### Au titre de la Perte d'emploi :

- les démissions volontaires, légitimes ou non, même si elles sont indemnisées par les ASSEDIC ou les caisses équivalentes pour les agents non titulaires de l'Etat et des Collectivités Territoriales ;

- les Assurés en contrat de travail à durée déterminée, en période d'essai ou sous emplois temporaires et saisonniers ;

- toute forme de cessation d'activité dont la réglementation implique la non recherche d'un nouvel emploi, tels que contrats de solidarité, contrats F.N.E., mise en préretraite et mise en retraite ;

- les licenciements atteignant le conjoint ou les enfants d'un chef d'entreprise lorsque ce dernier les emploie, sauf si le licenciement est concomitant à la liquidation judiciaire de l'entreprise ;

- les licenciements survenus avant le terme du délai de carence de 12 mois compris entre la date d'effet de la garantie et la date d'envoi de la lettre recommandée de licenciement ;

- les licenciements n'ouvrant pas droit au revenu de remplacement sauf pour les travailleurs non salariés ;

- Les assurés âgés de plus de 55 ans au jour d'envoi de la lettre de licenciement.

### Au titre du Divorce ou de la rupture du Pacte Civil de Solidarité ou de la séparation du couple de concubins coacquéreurs :

- dont la demande introductive d'instance aura été régulièrement enregistrée au greffe du tribunal avant la date de prise d'effet des garanties du présent contrat ou dans les 365 jours qui suivent cette date,

- prononcés après la cinquième année à compter de la prise d'effet de la garantie et au delà.

### Au titre de la mutation professionnelle :

Les biens immobiliers à usage de résidence secondaire ou à but locatif.

- Lorsque le salarié avait connaissance de la mutation avant la souscription.

- Lorsque le nouveau lieu de travail est distant de moins de 50 kilomètres du bien immobilier constituant la résidence principale, objet de la garantie du présent contrat.

- Lorsque le salarié exerce son activité professionnelle dans une entreprise exclusivement familiale, dans la Gendarmerie Nationale, dans l'armée, dans le corps des Sapeurs-Pompiers, en tant que magistrat ou enseignant dans la fonction publique.

### Au titre de la reprise de l'avantage fiscal :

- En cas de vente anticipée du bien acquis dans le cadre des lois Périssol, de Robien, Besson ou Scellier, suite au décès, à l'invalidité ou au licenciement de l'un des acquéreurs, l'avantage fiscal est maintenu et aucune indemnité ne sera versée.

- La garantie intervient en cas de vente anticipée suite au divorce ou à la mutation professionnelle, cas pour lesquels l'avantage fiscal est pris en compte et au plus pour les trois dernières années dans la limite de l'indemnisation maximale prévue sur le Certificat d'adhésion.

## CONDITIONS D'ACQUISITION DE LA GARANTIE

Sous réserve des exclusions communes à l'ensemble des faits générateurs et des exclusions spécifiques, la garantie est acquise à l'Assuré, sous conditions :

- que l'Assuré réunisse les éléments lui permettant de revendiquer cette qualité : adhésion à l'assurance et paiement de la prime d'Assurance ;

- que le fait générateur de la garantie survienne postérieurement à la date d'effet de la garantie et qu'il ait fait l'objet d'une notification à l'assureur pendant la période de validité du contrat ;

- que la revente intervienne dans les 18 mois suivant la notification précédente ;

- que le bien immobilier ait fait l'objet d'au moins trois mandats de vente (non exclusifs) à des professionnels de l'immobilier

Sous peine d'être déchu de son droit à l'indemnité, l'assuré ne doit pas avoir refusé une offre au moins égale au prix d'achat du bien immobilier.

### Par date de survenance du fait générateur, on entend :

- pour le Décès suite à un accident garanti : la date du décès ;

- pour la reconnaissance de l'état de Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA) suite à un accident garanti : la date de reconnaissance de cet état par voie d'expertise médicale.

- pour la mutation professionnelle : la date d'effet de la mutation ;

- pour la perte d'emploi à l'expiration du délai de carence : le jour d'envoi de la lettre de licenciement ou le jour du jugement prononçant la liquidation judiciaire de l'entreprise de l'Assuré ;

- pour le divorce : la date du jugement définitif ;

- pour la rupture du Pacte Civil de Solidarité (PACS): la date de l'enregistrement en marge de l'acte original par le greffier ayant enregistré l'acte initial.

- pour la rupture du couple de concubins coacquéreurs, la date à laquelle les concubins ne sont plus domiciliés à la même adresse.

Par ailleurs, pour la mise en jeu des garanties du contrat, la survenance des différents faits générateurs devra intervenir :

- pour le décès suite à un accident garanti: avant le 70ème anniversaire de l'Assuré ;

- pour la reconnaissance de l'état de Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA) : avant le 70ème anniversaire de l'Assuré ;

- mutation professionnelle : avant le 55ème anniversaire de l'Assuré ;

- perte d'emploi : avant le 55ème anniversaire de l'Assuré.

### Par date de revente, on entend :

- la date de signature de l'acte notarié de vente ;

- ou la date du jugement d'adjudication définitive.

### PLAFOND DE LA GARANTIE

Le présent contrat garantit la perte financière subie au moment de la revente jusqu'à concurrence du plafond de la garantie stipulé au bulletin de souscription et sur le Certificat d'adhésion.

A la demande de l'Assuré et si mention en est faite sur la Demande d'adhésion et reprise sur le Certificat d'adhésion, l'assiette de la garantie peut être constituée des sommes empruntées en vue de travaux portant sur le bien désigné.

La garantie est délivrée pour le seul bien désigné sur la Demande d'adhésion.

## BENEFICIAIRES DE L'INDEMNITE D'ASSURANCE

Les bénéficiaires de l'indemnité d'assurance sont :

- en cas de Décès suite à un accident garanti, sauf désignation spéciale du bénéficiaire faite par l'Assuré : son conjoint non séparé de corps judiciairement, à défaut ses enfants nés ou à naître par parts égales entre eux, à défaut ses héritiers légaux ;

- en cas de Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA) suite à un accident garanti, de perte d'emploi et de mutation professionnelle, de perte de revenu ou de reprise de l'avantage fiscal : l'Assuré lui-même ;

- en cas de divorce ou de rupture du Pacte Civil de Solidarité (PACS) ou de séparation du couple de concubins : le (ou les) bénéficiaire(s) désigné(s) par le juge aux Affaires Familiales à la requête du ou des Assuré(s).

Dans le cadre de la revente d'un bien financé par un prêt bancaire, les prestations garanties par le présent contrat seront reversées en priorité aux organismes prêteurs dans la limite des prestations dues.

En cas de pluralité d'organismes bancaires, celles-ci seront réparties proportionnellement au capital nominal non amorti. Le reliquat sera reversé à l'assuré ou à ses ayants droits.

En cas de pluralité d'Assurés, l'indemnité d'assurance est répartie en fonction des apports de chacun lors de l'acquisition comme constatés dans l'acte notarié.

## DECHANCE

Sera déchu de tout droit à indemnité, l'assuré qui aura refusé une offre au moins égale au prix d'achat TTC du bien immobilier.

## EXCLUSIONS COMMUNES

Outre les exclusions spécifiques, les présentes exclusions communes sont applicables à l'ensemble des faits générateurs.

Sont exclues les pertes financières :

- survenues lorsque la revente du bien immobilier assuré est effectuée au tribunal à la suite de sa saisie par décision de justice ;

- survenues en cas de revente du bien immobilier assuré par l'Assuré à son conjoint, à ses frères ou sœurs, beaux-frères ou belles-sœurs, descendants ou ascendants, sauf dans le cas où l'Assuré apporterait la preuve à l'Assureur que le prix de revente correspond au prix du marché ;

- résultant d'une dégradation ou d'un défaut d'entretien manifeste du bien immobilier ;

- consécutives à un arrêté de péril pris par l'Autorité Administrative compétente, frappant le Bien assuré ;

Paraphe(s) :

- survenue lorsque la revente du Bien assuré s'est opérée avec la participation de toute personne ayant par dol ou fraude, ou par interposition frauduleuse, permis la vente du Bien assuré, en vue de mettre en jeu la garantie de manière délibérée ;
- dues à des redressements, pénalités et amendes prononcés par toute Administration ;
- issues de tout ou partie d'un changement de régime ou de taux de taxes et/ou de droit de mutation du bien immobilier ;
- dues à la désaffectation du bien ou son occupation clandestine à l'occasion de laquelle les conditions élémentaires de salubrité et d'habitabilité ne sont plus maintenues, ou dont l'état de délabrement ne permet plus un usage d'habitation ;
- consécutives à un arrêté constatant l'état de catastrophe naturelle sur la zone géographique dans laquelle est sise l'immeuble entraînant le classement du bien dans une zone rouge ou bleue suite à l'établissement d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) rendu nécessaire par la survenance de cet événement, soit entraînant le classement du terrain en zone inconstructible pour les mêmes raisons sauf si le bien existait antérieurement à la publication de ces plans ;
- dues à un vice de construction ou un vice de sol touchant le bien assuré ou sa dégradation consécutive à un sinistre ;
- résultant de la revente d'un bien immobilier occupé par un ou des membres, directs ou indirects de l'Assuré notamment ses frères et sœurs, beaux frères ou belles-sœurs, descendants ou ascendants ;
- résultant de la guerre civile ou étrangère ;
- résultant d'actes de terrorisme ou de sabotage ;
- occasionnées par la désintégration du noyau atomique ;
- occasionnées par un tremblement de terre, une inondation ou tout autre cataclysme.

### DUREE DU CONTRAT

Le contrat est conclu pour la durée ferme stipulée sur la Demande d'adhésion et sur le Certificat d'adhésion.

### SINISTRES

#### a - Définition du sinistre

Le sinistre est constitué par la survenance pendant la période de validité de la garantie, de l'un des faits générateurs précédemment cités conduisant au constat d'une perte financière lors de la revente du Bien Assuré. La chronologie de la procédure d'examen des sinistres est la suivante :

- 1 - Survenance du fait générateur : notification à l'assureur
- 2 - Notification par l'assureur quant à la prise en charge du fait générateur
- 3 - Revente du bien immobilier : notification à l'assureur

#### b - Notification de l'élément générateur

L'assuré ou le bénéficiaire doit notifier à l'assureur, par courrier recommandé avec accusé de réception, accompagné de la copie du Certificat d'adhésion, la survenance de l'événement générateur dans les trois mois qui suivent la date à laquelle il en a connaissance.

Le dossier de déclaration comprendra :

#### En cas de Décès suite à un accident garanti :

- le certificat de l'autorité médicale ayant prodigué les premiers soins, et décrivant les blessures ;
- une déclaration portant sur les circonstances de l'accident ou le nom des témoins éventuels ;
- un bulletin de décès de l'assuré mentionnant sa date de naissance ainsi que l'origine du décès ;
- le procès verbal établi par la Police Nationale ou la Gendarmerie établissant les circonstances de l'accident, à défaut les coordonnées de ce procès verbal (ainsi que la date de transmission au Parquet) ou de la main courante ;
- pièce d'identité du bénéficiaire.

#### En cas de Perte Totale et Irréversible d'Autonomie suite à un accident garanti :

- le certificat de l'autorité médicale ayant prodigué les premiers soins décrivant les blessures ;
- une déclaration portant sur les circonstances de l'accident et le nom des témoins éventuels ;
- le cas échéant, le procès verbal établi par la Police Nationale ou la Gendarmerie établissant les circonstances de l'accident, à défaut les coordonnées de ce procès verbal (ainsi que la date de transmission au Parquet) ou de la main courante ;
- un certificat du médecin traitant de l'assuré, indiquant notamment la cause et l'importance de l'invalidité, la date à laquelle elle peut être considérée comme totale et irréversible, et la nécessité de l'assistance définitive d'une

tierce personne pour effectuer les actes ordinaires de la vie ;

- pour les assurés sociaux, la notification d'attribution de la pension d'invalidité majorée pour tierce personne, émanant de la Sécurité Sociale ou de tout autre organisme assimilé.

#### En cas de perte d'emploi :

- lettre de licenciement ;
- justificatifs d'inscription aux ASSEDIC ;
- justificatifs de l'attribution du revenu de remplacement ;
- copie du jugement prononçant la liquidation judiciaire de l'entreprise de l'Assuré.

#### En cas de divorce ou de rupture du Pacte Civil de Solidarité ou Séparation du couple de concubins coacquéreurs :

- la date de la demande introductive d'instance enregistrée ;
- la copie du jugement définitif du divorce ;
- l'acte d'état civil faisant apparaître en marge la transcription du divorce ;
- La copie du Pacte Civil de Solidarité faisant apparaître en marge la transcription de la rupture par le Greffier du Tribunal d'Instance ayant reçu l'acte original.
- La photocopie des rôles d'imposition de chacun des concubins concernant les trois années précédant la signature de l'acte d'achat du bien immobilier.
- Un justificatif du domicile de chacun des concubins après la Séparation.

#### En cas de mutation professionnelle :

- lettre signée de l'employeur signifiant à l'assuré sa mutation, son nouveau lieu de travail et la date d'effet de la mutation ;
- la copie du contrat de travail de l'assuré ;
- la nouvelle adresse ;
- la copie du nouveau contrat d'abonnement EDF-GDF.

Quelque soit la nature du fait générateur, l'Assureur se réserve le droit de réclamer tout document ou information complémentaire en relation avec le sinistre, qui sera nécessaire pour l'instruction du dossier.

#### Notification de l'assureur sur la prise en charge de l'événement générateur

Sous réserve que la garantie soit acquise au regard des conditions d'application de la garantie, l'Assureur devra se prononcer dans les **30 jours** qui suivent la réception du dossier complet, sur sa prise en charge de l'événement générateur considéré.

En cas de refus de prise en charge de l'événement générateur considéré, l'Assureur devra notifier ce refus à l'assuré dans ce même délai, en lui indiquant la motivation de ce refus.

#### Revente du bien immobilier : notification à l'assureur

L'assuré ou le bénéficiaire devra transmettre à l'assureur dans les **30 jours** suivant la date de la signature de l'acte notarié :

- la copie des mandats de vente délivrés aux professionnels de l'immobilier ;
- l'attestation du notaire ayant régularisé l'acte d'acquisition du bien immobilier et comportant la décomposition du prix du bien, ainsi que le justificatif de la commission du professionnel ayant permis la réalisation de l'achat ;
- l'attestation du notaire ayant régularisé l'acte de revente du bien immobilier et comportant la décomposition du prix du bien, ainsi que le justificatif de la commission du professionnel ayant permis la réalisation de la revente du bien.

### DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

#### - Informatique et liberté (Loi du 6 janvier 1978)

Les Assurés peuvent demander à l'Assureur communication et rectification de toute information les concernant, qui figurerait sur tout fichier à usage de l'Assureur, de ses mandataires, des réassureurs et organismes professionnels en écrivant à l'adresse suivante :

L'ÉQUITÉ

7 Boulevard Haussmann  
75442 Paris Cedex 09

#### - Révision des dispositions légales et réglementaires

Les garanties et la tarification du présent contrat ont été établies sur la base des lois et règlements en vigueur au moment de sa conclusion.

Les parties contractantes conviennent de les réviser, sans délai, en tout ou partie, en cas de changement de ces textes. Jusqu'à la date d'effet du nouveau contrat qui formalisera cette révision, les garanties resteront acquises sur la base du contrat en cours.

### NULLITE

Indépendamment des causes ordinaires de nullité du contrat et des causes de réduction des prestations (Art. L 113.9), le **contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'Assuré,**

**quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'Assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'Assuré a été sans influence sur le sinistre (Art L.113-8 et L.113-9 du Code).**

**Dans le cas d'un règlement déjà effectué, l'Assuré sera tenu de rembourser à l'Assureur toutes les sommes versées au titre du sinistre en cause.**

Les primes payées demeurent alors acquises à l'Assureur qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages intérêts.

### AUTRE ASSURANCE

Si les risques garantis par le présent contrat sont ou viennent à être couverts par une autre assurance, l'Assuré doit en aviser immédiatement l'Assureur par lettre recommandée (article 121-4 du Code).

L'Assuré en cas de sinistre pourra s'adresser à l'Assureur de son choix.

Les dispositions du présent article ne peuvent avoir pour effet d'accorder à l'Assuré des droits plus étendus que celui-ci tient du contrat.

### SUBROGATION

Conformément aux dispositions de l'article L121-12 du Code, l'Assureur est subrogé à concurrence de l'indemnité qu'il a payée, dans les droits et actions de l'Assuré contre toute personne physique ou morale responsable du sinistre.

L'Assureur peut être déchargé de tout ou partie de ses obligations envers l'Assuré quant la subrogation ne peut plus, par le fait de l'Assuré, s'opérer en sa faveur.

### PRESCRIPTION

Toutes les actions dérivant du contrat sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance, dans les conditions prévues aux articles L.114-1 et L.114-2 du Code.

Passé ce délai fixé par le Code des Assurances, l'Assureur, les Assurés et leurs bénéficiaires n'ont plus ni droits, ni obligations.

La prescription peut être interrompue par une des causes ordinaires d'interruption de la prescription ainsi que dans les cas ci-après.

- Désignation d'experts à la suite d'un sinistre
- Envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée par l'Assuré à l'Assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité
- Citation en justice (même en référé)
- Commandement ou saisie significatives à celui que l'on veut empêcher de prescrire.

### RECLAMATIONS

En cas de difficultés dans l'application du présent contrat, les Assurés consulteront d'abord leur interlocuteur habituel. Si sa réponse ne les satisfait pas, ils pourront adresser leur réclamation à :

L'ÉQUITÉ Service Qualité  
7-9 Boulevard Haussmann  
75009 Paris

Si le désaccord persistait après la réponse donnée par L'ÉQUITÉ, les Assurés pourront demander l'avis du médiateur. Les conditions d'accès à ce médiateur leur seront communiquées sur simple demande à l'adresse ci-dessus.

L'avis du médiateur n'engage pas les parties et chaque partie conserve le droit de saisir le tribunal compétent.

### AUTORITE DE CONTROLE

L'autorité chargée du contrôle des entreprises d'assurances qui accordent les garanties prévues par le présent contrat est la Commission de Contrôle des Assurances et des Mutuelles (ACAM) - 61 rue Taibout 75009 PARIS.

Signature(s) de(s) acquéreur(s) :



Centre de gestion :  
 Insor Gestion  
 29 rue Maurice Flandin  
 69003 LYON  
 Tél.: 04 72 61 08 40  
 Fax: 04 72 61 86 39

## BULLETIN D'ADHESION

au contrat ADMINISTRATEUR DE BIENS

### LOYERS IMPAYÉS, DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES, GARANTIES ANNEXES & ABSENCE DE LOCATAIRE

Je soussigné,

**Nom du propriétaire-Assuré** .....

**Adresse** .....

demande à adhérer à effet de la date de livraison de mon lot situé dans la résidence suivante :

Référence du lot : n° .....

**GREEN 18**  
 10-18 rue Paul Bert  
 93170 Bagnolet

au contrat n° **500565** souscrit par le Gestionnaire à qui j'ai donné mandat de gestion :

**NOVAXIA**  
 11, rue du Chevalier Saint Georges  
 75008 PARIS

Cette adhésion s'inscrit dans le cadre du contrat groupe N° AC462816 souscrit par INSOR auprès de **L'ÉQUITÉ Assurances**  
 7 Boulevard Haussmann 75442 PARIS CEDEX 09.

J'ai pris connaissance du résumé des garanties et des exclusions qui sont imprimées au verso du présent document, valant notice d'information. Le texte intégral peut être obtenu sur simple demande auprès du Gestionnaire.

J'ai noté que la cotisation d'assurance sera calculée sur la base d'un taux de **3,90 % TTC du quittancement** (loyers, charges et taxes émis). Le montant de la cotisation sera débité sur mes comptes de gestion chaque trimestre par le Gestionnaire.

Garanties	Montant	Franchise
<b>Loyers et charges impayés</b>	<b>Indemnisation sans limitation de durée et sans limitation de montant</b> (maximum 3.000 € par mois)	<b>Aucune</b> si un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer hors charges a été versé.
<b>Détériorations immobilières</b> Dommages matériels Pertes immatérielles	<b>Maximum de 8.000 €</b> par sinistre, dont : 4 fois le montant du loyer mensuel 2 fois le montant du loyer mensuel	
<b>Contentieux</b> y compris frais d'expulsion ou de recouvrement	<b>Illimité</b>	
<b>Absence de Locataire</b> <b>Carence Locative (1<sup>ère</sup> occupation)</b> La date de début de franchise s'entend au plus tôt à partir du mois qui suit la date de réception des parties communes et privatives sans réserves mentionnées dans le Procès Verbal de livraison, de nature à gêner la location. <b>Vacance Locative (relocations)</b> A partir de la fin du préavis de résiliation du bail précédent ou de la récupération des locaux après un départ furtif.	<b>100% du revenu locatif, pendant 4 mois</b> déduction faite du coût du mandat de gestion et de l'assurance	<b>2 mois</b>
	<b>100% du dernier loyer, pendant 6 mois</b> déduction faite du coût du mandat de gestion et de l'assurance	<b>2 mois</b>
<b>Plafond Global des garanties : 80.000 € par sinistre</b>		

- Les garanties sont acquises sous réserve du paiement de la cotisation par le promoteur ou son mandataire, et de la transmission à l'assureur du présent bulletin d'adhésion **au moins deux mois** avant la date de livraison du lot désigné.
- Les garanties cessent automatiquement en cas de résiliation du mandat de gérance du bien immobilier.

Fait à .....

le .....

**Signature du Propriétaire-Assuré**

**Cachet du Gestionnaire-Souscripteur**

# GREEN 18 | Résumé des garanties (selon tableau des garanties)

## Loyers impayés, détériorations immobilières, garanties annexes et absence de locataire

Contrat Administrateur de Biens – INSOR - L'ÉQUITÉ Assurances (Groupe GENERALI) N° AC462816

### LES GARANTIES

#### GARANTIE DES LOYERS IMPAYÉS

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des loyers dus (ou des indemnités d'occupation) par un locataire défaillant.

##### Durée de la garantie :

L'Assureur garantit le remboursement des loyers (ou des indemnités d'occupation) depuis le début du premier terme impayé **jusqu'à la reprise de possession des lieux ou jusqu'au remboursement de la dette, et au plus tard, trois mois après la signification du jugement d'expulsion.**

##### Montant de la garantie :

L'indemnité à la charge de l'Assureur ne peut pas excéder 3.000 euros par mois ou l'équivalent proportionnel en nombre de jours.

Le remboursement des indemnités d'occupation est limité à un montant égal au montant du dernier loyer émis.

#### GARANTIE DES DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement :

- des dégradations ou disparitions imputables au locataire, constatées à son départ.
- des dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion
- de la perte pécuniaire correspondant au temps nécessaire à la remise en état des locaux.

#### GARANTIE DU CONTENTIEUX

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des frais de procédure engagés pour recouvrer le montant des loyers impayés par le locataire défaillant et obtenir le remboursement des détériorations immobilières. Ces frais comprennent les frais et honoraires d'huissier, d'avocat, d'avoué dont l'intervention est rendue nécessaire, ainsi que ceux visant à l'expulsion du locataire défaillant (frais d'intervention du serrurier, du Commissaire de Police, de déménagement et de garde meubles).

#### ABSENCE DE LOCATAIRE

L'Assureur garantit à l'Assuré la perte financière consécutive à l'absence de perception du loyer, résultant de la non-location des locaux.

##### 1<sup>ère</sup> occupation :

La garantie prend effet à compter du mois suivant la livraison des parties communes et privatives sans réserve de nature à gêner la location.

L'Assureur garantit le montant du revenu locatif attendu pendant la période indiquée au recto. Le revenu locatif (loyer hors charges) garanti est calculé sur la base du montant du loyer mensuel figurant sur la grille annexée au contrat du souscripteur.

##### Occupations suivantes :

Cette garantie ne peut être mise en jeu que pour les lots occupés depuis six mois consécutifs au minimum par un locataire.

En cas de changement de locataire, le propriétaire doit faire procéder, dans les meilleurs délais, à la remise en état des locaux et notamment à la réparation des dégradations figurant sur l'état des lieux établi à la sortie du locataire précédent.

La garantie intervient après expiration de la franchise dont la durée est indiquée au tableau des garanties et après une remise en état des locaux, si nécessaire. Le bailleur doit consentir une baisse du loyer d'au moins 8% si après une période de 6 mois qui suit le congé signifié par le locataire, le gestionnaire s'est trouvé dans l'incapacité de relouer l'appartement dans les mêmes conditions.

#### FRANCHISE

La garantie de l'Assureur intervient après épuisement du dépôt de garantie, égal au minimum à un montant équivalent à un mois de loyer hors charges.

#### RÈGLEMENT DES SINISTRES

L'Assureur verse au gestionnaire les indemnités acquises dès le 3<sup>ème</sup> mois suivant la fin de la période de franchise éventuelle, puis trimestriellement pour la garantie Loyers Impayés, ou Vacances Locative, et au plus tard au terme de la période d'indemnisation de quatre mois pour la garantie Carence.

### CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Le gestionnaire doit vérifier la solvabilité du locataire, constituée par le "revenu net global" qui correspond au **cumul des ressources nettes annuelles dont disposent les titulaires du bail au sens du Code Général des impôts, plus les allocations diverses et pensions perçues, imposables ou non.**

Les garanties sont liées à l'existence au moment du sinistre du mandat de gestion donné par l'assuré/propriétaire au souscripteur/gestionnaire.

### MODIFICATION DU TARIF D'ASSURANCE

Si pour des motifs de caractères techniques l'assureur est amené à modifier la cotisation applicable aux risques garantis, celle-ci sera modifiée en proportion à compter de l'échéance suivante.

### LES EXCLUSIONS

#### Exclusions communes aux garanties :

- les baux commerciaux, artisanaux, ruraux, et les locations saisonnières,
- les résidences du troisième âge, ou comprenant des services,
- les habitations louées à titre de résidences secondaires,
- les meublés dont la durée de location est inférieure à un an,
- les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, selon le Code de la Construction et de l'Habitation,
- les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non versement ou de la non restitution des fonds, effets ou valeurs reçus par le Souscripteur, ses collaborateurs ou préposés.

#### Exclusions spécifiques à la garantie des loyers impayés :

- la conséquence d'une grève généralisée sur un département ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation syndicale représentative et reconnue,
- les baux conclus entre le propriétaire et son conjoint, ses ascendants, descendants ou collatéraux.

#### Exclusions spécifiques à la garantie détériorations immobilières :

- le défaut d'entretien, l'usure normale, la vétusté, ainsi que les dommages causés aux espaces verts, aménagements extérieurs, arbres, plantations, éléments de clôture,
- les dommages au mobilier,
- les dommages causés par la transformation des locaux autorisée par le propriétaire,
- les dommages couverts par une police multirisques habitation.

#### Exclusions spécifiques à la garantie du contentieux :

- Les frais de gestion des impayés, notamment les lettres recommandées préalables à la phase contentieuse.
- les litiges dont le montant est inférieur à 228,67 €.
- les dépens, amendes et frais y relatifs, les dommages et intérêts éventuellement mis à la charge de l'Assuré par le tribunal.

#### Exclusions spécifiques à la garantie absence de locataire :

- le non renouvellement du bail du fait de l'Assuré, sauf en cas de manquement du locataire à l'une de ses obligations contractuelles,
- la vacance due à une relocation à un niveau de loyer supérieur hors évolution judiciaire,
- la vacance liée à un changement important de l'environnement du logement : nuisances du fait de la proximité d'une autoroute, d'un aéroport par exemple,
- la non conformité du logement aux normes de sécurité ou un manque flagrant d'entretien,
- l'acceptation par l'assuré d'un préavis inférieur au délai légal,
- les lots restant la propriété du promoteur,
- les lots indisponibles à la location.

FIN DE TEXTE