ASSURTRESO : PROTECTION JURIDIQUE, FRAIS DE CONTENTIEUX ET GARANTIE DES CHARGES IMPAYEES DE LA COPROPRIETE

Pourquoi souscrire une protection juridique et une garantie des charges impayées pour votre immeuble ?

Les bons payeurs ne supportent plus la part des défaillants, la copropriété n'a plus à renoncer aux travaux nécessaires à son entretien ou à sa conservation.

SAA vous propose de garantir le budget de vos copropriétés :

Avec ASSURTRESO vous avez la garantie d'une trésorerie stable grâce à une avance définitive de trésorerie et une prise en charge des phases amiables et des frais judicaires.

Important :

- **Avance de la trésorerie**
- **Absence de franchises**
- **Pas de frais de contentieux**

Les charges prises en comptes :

- Charges courantes
- Travaux / provisions spéciales
- Cotisation aux fonds de travaux

Plafond de garantie :

- pour les copropriétés inférieures à 200 lots = 50% du budget prévisionnel
- pour les copropriétés supérieures à 200 lots = 25% du budget prévisionnel

Un contrat simple à mettre en place :

- **Remplissez la demande d'étude jointe, un devis vous est envoyé sous 48H,**
- **Faites voter la garantie en Assemblée Générale**
- **Retournez le devis signé, et en retour, vous recevez votre certificat d'adhésion**

CONDITIONS DU CONTRAT :

- Seules peuvent être garanties les copropriétés de **plus de 4 lots**
- Sont exclus :
  - les copropriétés dont seul un copropriétaire possède la majorité des tantièmes
  - Les copropriétés en difficulté
  - Les copropriétés avec résidence de service hôtelière
  - Les copropriétés avec + de 50% de lots en commerce
  - Les copropriétés de + de 200 lots débitrice de + de 10% du budget annuel
  - Les copropriétés de – de 200 lots débitrice de + de 15% du budget annuel
  - Le copropriétaire débiteur au moment de la souscription de la garantie – qui sera automatiquement réintégré quand il aura régularisé et réglé régulièrement 2 trimestres de charges
  - Les copropriétés en état d'insalubrité ou de péril

En cas de sinistre :

Le sinistre est constitué à partir de **2 trimestres de charges impayées**. Les trimestres suivants seront appelés auprès du débiteur et déclarés à l'assureur en cas de défaillance **sans limitation de durée**.
Le règlement intervient sous 8 jours. L'assureur est subrogé dans le recouvrement et l'encaissement des charges. L'indemnité d'assurance doit être placée sur le compte du propriétaire afin d'éviter la saisine de la commission de surendettement.

La protection juridique :

Les frais d'avocat sont pris en charge en cas de procédure en défense ou en demande. Le SDC conserve le libre choix de l'avocat.
La protection juridique couvre l'ensemble des domaines relatifs au droit de la copropriété :

- Non-respect du règlement de copropriété,
- Litiges concernant les travaux sur parties communes
- Contentieux prud'homal
- Troubles du voisinage
- Contestation d'AG
- Frais de contentieux

Les garanties :

Reportez-vous aux conditions générales ci-jointes.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :

La durée de validité des devis appelés « projet » sont de 2 mois. Bien entendu, vous pouvez nous adresser vos demandes de réactualisation de ceux-ci avant le vote en Assemblée Générale.

Une fois le « projet » retourné signé avec la date d'effet souhaitée, nous vous adressons sous 48H votre contrat appelé « certificat d'adhésion » qui vaut souscription du contrat.

Le paiement de la prime peut être adressé directement à l'adresse figurant sur l'avis d'échéance émis par ASSURCOPRO SUD que vous recevez quelques jours après l'obtention du certificat d'adhésion.

Pour en savoir plus et obtenir un devis, contactez :

Priscillia POLUS
Tél : 01.70.64.41.82
Mail : p.polus@saa-assurance.fr

NOTICE D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE
CONTRAT ASSURTRESO

La présente notice d'information a pour objet de satisfaire aux obligations d'information dans le cadre de la vente à distance prévues par l'article L112-2-1 du code des assurances.

Un exemplaire des « Conditions Générales », comprenant un tableau des montants et limites de garanties sont par ailleurs joints et détaillent les droits et obligations découlant du contrat proposé auxquels nous vous invitons à vous reporter.

Les informations concernant le prix (montant de la prime Toutes Taxes d'Assurances comprises), ainsi que les garanties, la durée de validité des informations fournies, les modalités de conclusion du contrat et de paiement de la prime figurent sur les documents joints sur le site www.socaf.fr rubrique : ASSURTRESO et sur le devis que nous vous adressons.

I - ASSUREUR:

Votre Contrat est souscrit auprès de CFDP ASSURANCES Société Anonyme au capital de 1 600 000 €, RCS LYON 958 506 156 B, Entreprise régie par le code des assurances – Siège social : Immeuble de l'Europe – 62 rue de Bonnel – 69003 LYON.

II - INTERMEDIATION:

SAA Suffren Assurances Associés, Société Anonyme à conseil d'administration de courtage d'assurance au capital de 500 000 € entièrement libéré – siège : 26 avenue de Suffren 75015 Paris- Garantie Financière et assurance conformes à la législation RCS PARIS 392 382 768 - N° registre des intermédiaire – ORIAS – 07 019 210. Autorité chargée du contrôle : ACPR, 61 rue Taitbout - 75436 Paris Cedex 9. L'exactitude de ces renseignements peut être vérifiée auprès de l'ORIAS, 1 rue Jules Lefebvre 75431 Paris Cedex 09 (www.orias.fr).
Co-courtage DISTRIBUTEUR EXCUSIF : ASSURCOPRO SAS au capital de 109 134.86 € - courtier en assurance RCS Paris 327 834 685 – APE 6622 Z – siège : 33 rue Marbeuf – 75008 Paris – ORIAS N°07001384 (www.orias.fr) Garantie Financière et assurance de responsabilité civile professionnelle conforme aux articles L 530-1 et L 530-2 du code des assurances. Soumis au contrôle de l'ACPR – 61 rue Taitbout - 75436 Paris Cedex 9.

III - LIENS ET DISTRIBUTION:

SAA Suffren Assurances Associés est filiale à 99.9% de la caisse de garanties financières SOCAF qui délivre des garanties à ses sociétaires, professionnels de l'immobilier.

IV - MODALITES DE SOUCRIPTION:

SAA – Suffren Assurances Associés prend en compte la souscription à réception du « projet » accepté par l'assuré, daté et signé par celui-ci qui vaut demande de garantie. La date de prise d'effet des garanties est celle demandée par l'assuré et qui figure sur ce même document.
A réception du « projet » signé, SAA procède à l'enregistrement du contrat et à l'envoi du certificat d'adhésion qui vaut attestation, conforme aux indications figurant sur le document précité et qui constate l'engagement des parties.

V - DROIT A RENONCIATION

Vous disposez d'un droit de renonciation pendant un délai de 14 jours à compter de la date de souscription du contrat.
Le contrat ne peut donc produire d'effet avant l'expiration de ce délai, sauf accord exprès de votre part. Dans ce cas, la preuve de cet accord est matérialisée par la «date d'effet proposée» figurant sur le « projet » signé par vous et qui sera reprise dans l'attestation d'assurance. Dans le cas ou vous renoncez au contrat dans le délai prévu, vous serez redevable d'un montant de prime proportionnel à la durée de la garantie écoulée entre la date de prise d'effet des garanties et date d'envoi de la renonciation (montant de la prime x nombre de jours / 365).

Le renvoi du « projet » dûment signé par vos soins vaut souscription au contrat. Le contrat est souscrit pour une durée minimale d'un an renouvelable par tacite reconduction.

La notification de la renonciation doit être effectuée auprès de SAA – service ASSURTRESO – 26 avenue de Suffren – 75015 Paris, par lettre recommandée avec accusé de réception ; Le modèle de lettre de renonciation figure ci-dessous :

MODELE DE LETTRE DE RENONCIATION

Lettre Recommandée avec Accusé de réception Contrat numéro : porter les références du contrat et le numéro d'adhésion
Monsieur le Directeur,
Je porte à votre connaissance que j'exerce le droit de renonciation prévu par l'article L112 -2-1-II- 1° du code des assurances. concernant le contrat d'assurance en référence souscrit le [date] ;
Cette renonciation prend effet à compter de la date d'envoi de la présente, le cachet de la poste faisant foi.
Veuillez agréer, Monsieur le Directeur mes salutations distinguées
Signature

VI -LEGISLATION

La loi applicable au contrat est la loi française.

VII – RECLAMATIONS

Toute réclamation concernant le contrat et son application peut être adressée à Suffren Assurances Associés – service réclamations – 26 avenue de Suffren 75015 Paris.

VII- NATURE DE L'INFORMATION :

Tous les renseignements fournis dans les présents documents ont un caractère commercial.

PREAMBULE ET DEFINITIONS GENERALES

Le présent contrat associe des garanties de CHARGES IMPAYEES et des garanties de PROTECTION JURIDIQUE (Article L127-1 du Code des Assurances), les premières étant indissociables des secondes.

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

L'ASSUREUR : Cfdp Assurances.

LES BENEFICIAIRES : Le(s) syndicat(s) de copropriétaires, tel(s) que défini(s) par les Lois et Décrets numéros 65-557 du 10/07/1965, 67-223 du 17/03/1967, 85-1470 du 31/12/1985, 2000-1208 du 13/12/2000 – dite Loi SRU, 2014 -366 du 24/03/2014, représenté(s) par son ou leur syndic – **désigné(s) par « vous »** dans la présente notice.
Sont également considérés comme bénéficiaires, les membres du conseil syndical, exclusivement en cette qualité et dans les conditions décrites à l'article 2.2 ci-dessous.

LE TIERS / AUTRUI : Toute personne étrangère au présent contrat.

Art.1 – LES GARANTIES DE CHARGES IMPAYEES

1.1 – LES DEFINITIONS

LE SINISTRE : L'impayé, par un copropriétaire débiteur de charges garanties, et déclaré à l'assureur.

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

LES CHARGES GARANTIES :

- Les dépenses courantes sur lesquelles l'assemblée générale des copropriétaires est appelée à voter le budget prévisionnel (Article 14-1 de la Loi 65-557, modifié par l'article 75-1 de la Loi 2000-1208 du 13/12/2000 dite SRU), constituées des dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs, d'honoraires et frais de syndic.
- Les dépenses régulièrement votées en assemblée générale et occasionnées par des travaux de conservation, d'entretien ou d'amélioration des parties communes et d'éléments d'équipements communs existants.
- Les provisions spéciales, régulièrement votées en assemblée générale en vue de l'exécution ultérieure de ces travaux.

1.2 – LA GARANTIE

L'assureur vous verse le montant des charges garanties, ayant fait l'objet d'appels de fonds postérieurement à la date d'effet de la garantie et impayées par un débiteur tel que défini à l'article 1.1, sans limitation de durée.

1.2.1 – LES CONDITIONS DE GARANTIE

Aucune garantie ne vous sera accordée pour :

- les charges des copropriétaires qui étaient déjà débiteurs au moment de la souscription tant qu'ils n'ont pas régularisé leur arriéré et procédé au règlement régulier de leur quote-part de charges pendant au moins 2 trimestres consécutifs. Ne seront pas pris en compte les éventuels retards de paiement de charges ou d'acomptes sur charges dont la mise en recouvrement est intervenue pour la première fois pendant le trimestre au cours duquel le présent contrat aura pris effet, à condition que ces retards aient été régularisés avant l'appel de charges suivant.

- les charges afférentes à un lot, objet d'une mutation à titre onéreux, lorsque, lors de cette mutation, l'opposition prévue par l'article 20 de la Loi 65-557 du 10/07/1965, modifiée par l'article 55 de la Loi 2014-366 du 24/03/2014 n'a pas été faite sur le prix de vente ou d'adjudication, pour les charges exigibles à la date de la mutation.

- les charges afférentes à un lot dont le copropriétaire est frappé par un jugement de liquidation judiciaire (Loi du 25/01/1985) et pour lesquelles les déclarations nécessaires n'ont pas été effectuées, dans les délais fixés par la loi, auprès des mandataires judiciaires désignés par le jugement.

- les copropriétés comportant moins de 4 lots principaux.

- les copropriétés comportant des lots principaux à usage de résidence hôtelière ou de résidence de service.

- les copropriétés dans lesquelles un seul propriétaire possède la majorité des tantièmes.

- les copropriétés comportant plus de 50% des tantièmes en locaux commerciaux.

- les immeubles faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril après la seconde mise en demeure de la mairie demeurée infructueuse.

- les copropriétés de plus de 200 lots principaux dont les comptes, lors du dernier exercice clos, présentent un arriéré supérieur à 10% du montant global du budget prévisionnel, tel que défini à l'article 14-1 de la Loi 65-557, modifié par l'article 75-1 de la Loi 2000-1208 du 13-12-2000 dite SRU.

- les copropriétés de moins de 200 lots principaux dont les comptes, lors du dernier exercice clos, présentent un arriéré supérieur à 15% du montant global du budget prévisionnel, tel que défini à l'article 14-1 de la Loi 65-557, modifié par l'article 75-1 de la Loi 2000-1208 du 13-12-2000 dite SRU.

- les copropriétés en difficultés placées sous mandat ad'hoc, administration provisoire ou mesures de sauvegarde.

1.2.2 – LES ENGAGEMENTS DE L'ASSUREUR

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

L'assureur s'engage :

- **A vous indemniser** du montant correspondant au solde débiteur **dans un délai de 8 jours ouvrés** à compter de la réception du dossier complet selon les modalités suivantes :
  - **dans la limite de 50%** du montant total des charges annuelles budgétées au sens de l'article 14-1 de la Loi 65-557, modifié par l'article 75-1 de la Loi 2000-1208 du 13/12/2000 dite SRU, dans l'hypothèse où un ou plusieurs copropriétaire(s) présente(nt) un compte de charge débiteur,
  - **dans la limite de 25%** de ce même montant, pour un seul copropriétaire ou pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux.

Quand le plafond de garantie est atteint sur un exercice, la prise en charge des charges définies au paragraphe « CHARGES GARANTIES », dépassant ce plafond pourra être reportée sur l'exercice budgétaire suivant, dans la limite des mêmes plafonds mentionnés ci-dessus, sous réserve du renouvellement du contrat.

Par dérogation, lorsque par application des règles ci-dessus, le montant garanti est inférieur à 15 000 €, ce montant sera doublé en cas de vote de travaux ou de provisions spéciales mentionnées au paragraphe « CHARGES GARANTIES ».

- **A exercer tous les recours** à l'encontre du débiteur.

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

- **A vous informer** sur le résultat des recours.

- **A vous rendre compte chaque année** des statistiques sinistres de votre copropriété.

1.2.3 – VOS OBLIGATIONS

Vous vous engagez :

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

- **A mettre en demeure le débiteur** au maximum **30 jours** après la date d'exigibilité de la seconde échéance trimestrielle impayée, par lettre recommandée avec accusé de réception.

- **A déclarer le sinistre à l'assureur** dans les **60 jours** suivant la date d'envoi au débiteur de la mise en demeure avec accusé de réception, restée infructueuse, en matière de charges courantes. Ce délai est réduit à **30 jours** suivant la date d'envoi au débiteur de la mise en demeure avec accusé de réception, restée infructueuse lorsqu'il s'agit de provisions spéciales appelées pour le financement de travaux urgents ou futurs faisant l'objet d'un calendrier spécifique.

- **A fournir lors de la déclaration de sinistre**, dans le but de ne pas faire obstacle à la subrogation prévue à l'article 1-3 de la présente notice :
  - l'imprimé de déclaration de sinistre dûment complété, comprenant l'identité complète du débiteur avec notamment sa date de naissance et ses coordonnées bancaires,
  - la mise en demeure avec accusé de réception sus visée,
  - l'extrait de compte individuel de charges du débiteur pour les 12 derniers mois à compter de la déclaration de sinistre,
  - le décompte individuel de charges du débiteur afférentes à l'exercice clos précédant l'arrêt des paiements,
  - le procès-verbal d'assemblée générale ayant approuvé les comptes clos et voté le budget prévisionnel avec ventilation des différents postes et relevé général des dépenses,
  - tout document visé par les lois et décrets régissant le recouvrement des charges communes et destiné à :
    - constater le montant de la part contributive incombant au débiteur,
    - justifier de la réception (sauf cas fortuit ou de force majeure) par le défaillant de la mise en demeure de payer restée sans effet,
    - mettre en œuvre les voies d'exécution et l'inscription des suretés prévues par loi à l'encontre du défaillant,
  - le budget prévisionnel de l'exercice.

- **A fournir en cours de sinistre**, afin que l'assureur puisse exercer les recours :
  - le procès-verbal comprenant l'approbation des comptes clos et le vote du budget prévisionnel à chaque changement d'exercice comptable de la copropriété,
  - la quittance subrogative régularisée lors du premier versement d'indemnité. La garantie cesse si la subrogation ne peut, de votre fait, plus s'opérer en faveur de l'assureur.

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

- **A faire part** à l'assureur de tout évènement ou information propre à faciliter l'exercice du recours (avis lors des mutations de lots, employeur connu, références bancaires…).

- **A demander l'autorisation de l'assemblée générale** pour faire procéder à la saisie immobilière du lot du débiteur et à fournir le procès-verbal de cette décision**. La garantie cesse en cas de rejet de la résolution autorisant la saisie immobilière.**

- **A constituer, dans le cadre des diligences exceptionnelles**, le dossier à transmettre à l'auxiliaire de justice.

- **A informer l'assureur** de tout changement de syndic dans les **30 jours** de sa survenance (révocation par l'assemblée générale, démission ou nomination d'un administrateur provisoire).

LA GARANTIE NE SERA PAS ACQUISE SI LE NON-RESPECT D'UNE DE VOS OBLIGATIONS CAUSE UN PREJUDICE A L'ASSUREUR.

1.2.4 – LES EXCLUSIONS SPECIFIQUES

L'ASSUREUR NE PREND JAMAIS EN CHARGE :

- **LES CHARGES NE CORRESPONDANT PAS A LA DEFINITION DE L'ARTICLE 1-1 « LES CHARGES GARANTIES » DE LA PRESENTE.**
- **LES CHARGES ET APPELS DE FONDS CONCERNANT LES TRAVAUX LIES A L'ADJONCTION D'ELEMENTS OU EQUIPEMENTS NOUVEAUX (A L'EXCEPTION DES ASCENSEURS ET DES TRAVAUX DE SURELEVATION), A LA CONSTRUCTION, RECONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE, AUX AFFOUILLEMENTS DU SOL ET AUX ETUDES TECHNIQUES.**
- **LES CHARGES AFFERENTES A DES LOTS INVENDUS RESTES PROPRIETE DU PROMOTEUR CONSTRUCTEUR, MARCHAND DE BIENS OU RENOVATEUR.**
- **LES CHARGES AFFERENTES A UN LOT APPARTENANT A DES PERSONNES MORALES DE DROIT PUBLIC, A DES SOCIETES D'ECONOMIES MIXTES OU A DES ASSOCIATIONS REGIES PAR LA LOI DE 1901.**
- **LES CHARGES CORRESPONDANT AUX COUTS DES TRAVAUX DECIDES PAR L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE, NOMME EN APPLICATION DE L'ARTICLE 29-1 DE LA LOI 65-557 DU 10/07/1965, MODIFIE PAR L'ARTICLE 81-11 DE LA LOI SRU AINSI QU'AUX PROVISIONS SPECIALES APPELEES PAR CELUI-CI EN VUE DE LEUR EXECUTION ULTERIEURE.**
- **LES DETTES FAISANT L'OBJET DE MORATOIRES LEGAUX OU CONVENTIONNELS.**
- **LES INTERETS DE RETARD ET LES FRAIS MIS CONVENTIONNELLEMENT A LA CHARGE DU DEBITEUR.**
- **LES CHARGES AFFERENTES A DES LOTS EN JOUISSANCE A TEMPS PARTAGE OU EN LOCATION ACCESSION.**
- **LES CHARGES RESULTANT D'UN DEFAUT D'ASSURANCE MULTIRISQUE INCENDIE ET RISQUES DIVERS OU DOMMAGES OUVRAGE DE LA COPROPRIETE.**

1.3 – LA SUBROGATION

L'assureur est subrogé, conformément aux dispositions de l'article L121-12 du Code des Assurances, à concurrence de l'indemnité qu'il a payée, dans vos droits et actions contre toute personne physique ou morale défaillante au paiement des charges.
Si la subrogation ne peut plus s'opérer en faveur de l'assureur de votre fait, alors qu'elle aurait été possible, la garantie cesse d'être engagée.

Les paiements qui pourraient vous être alloués au titre de l'exécution volontaire du débiteur ou par sa condamnation à titre principal, reviennent de plein droit à l'assureur pour les sommes faisant l'objet d'une ou plusieurs quittances subrogatives. A défaut de paiement, aucune indemnité complémentaire ne pourra être versée et une action en justice en répétition des sommes indûment conservées pourra être introduite après une mise en demeure de nous restituer les fonds restée infructueuse.

Les indemnités qui pourraient vous être allouées au titre des articles 700 du Code de Procédure Civile, 375 et 475-1 du Code de Procédure Pénale, L761-1 du Code de Justice Administrative et 75-1 de la loi du 10 juillet 1991, ainsi que les dépens et autres frais de procédure reviennent de plein droit à l'assureur à hauteur des sommes qu'il a effectivement déboursées et après que vous ayez été prioritairement désintéressé si des frais et honoraires sont restés à votre charge.

Art.2 – LES GARANTIES DE PROTECTION JURIDIQUE

2.1 – LES DEFINITIONS

LE SINISTRE OU LE LITIGE : Toute situation conflictuelle causée par un événement préjudiciable ou un acte répréhensible vous conduisant à résister à une prétention, ou à faire valoir un droit légitime à l'égard d'un tiers.

2.2 – LES DOMAINES D'INTERVENTION

L'assureur vous assiste et vous apporte les moyens de résoudre votre litige, sur un plan amiable d'abord, devant les Tribunaux ensuite, lorsque :

- vous subissez un préjudice susceptible de donner lieu à réparation, du fait d'un tiers dont la responsabilité est établie.
- vous êtes poursuivi devant un tribunal civil ou pénal.
- un des membres du Conseil Syndical est poursuivi devant les tribunaux répressifs, pour des faits relevant de son activité de conseiller syndical ou est victime de préjudice corporel du fait d'un tiers.

2.2.1 – LES ENGAGEMENTS DE L'ASSUREUR

L'assureur prend en charge les frais et honoraires des auxiliaires de justice intervenus pour vous défendre dans la limite d'un plafond de 30 000€ par sinistre :

- Dans le cadre de la phase amiable : L'assureur vous fait assister par un expert ou un huissier (dont les frais seront à sa charge à concurrence des montants contractuels de prise en charge) si cela est utile à la résolution du Litige.

- Dans le cadre de la phase judiciaire : L'assureur :
  - organise votre recours ou votre défense en respectant le libre choix de votre défenseur,
  - prend en charge les frais et honoraires de la procédure dans la limite des montants contractuels de prise en charge,
  - peut faire l'avance, en cas d'expertise judiciaire, des honoraires de l'expert au-delà de la prise en charge contractuelle de 6000 € TTC.

  Dans ce cas vous vous engagez à le rembourser du dépassement en fin d'instance, quelle que soit l'issue du litige.

LES MONTANTS CONTRACTUELS DE PRISE EN CHARGE

BAREME APPLICABLE AUX HONORAIRES D'AVOCAT ET D'EXPERT	TTC
Consultation d'Experts	315 €
Assistance préalable à toute procédure pénale Assistance à une instruction ou à une expertise judiciaire	368 €
Protocole de transaction, arbitrage Démarches amiables	578 €
Démarche au Parquet *(forfait)*	210 €
Médiation conventionnelle ou judiciaire	578 €
Tribunal de Police, Correctionnel : Sans constitution de partie civile Avec constitution de partie civile	 578 € 893 €
Commissions diverses	473 €
Tribunal d'Instance, Juridiction de Proximité, Juge de l'exécution	945 €
Tribunal de Grande Instance, Tribunal Administratif, Tribunal de Commerce, Autres juridictions du 1er degré	1 155 €
Conseil de Prud'hommes : Conciliation Bureau de jugement	 525 € 840 €
Référé Expertise Référé d'heure à heure Référé	735 € 945 € 840 €
Incidents d'instance et demandes incidentes, Ordonnance sur requête Recours devant le 1er Président de la Cour d'Appel	525 €
Cour ou juridiction d'appel	2 170 €
Cour de Cassation, Conseil d'Etat, Cour d'Assises	2 300 €
Juridictions de l'Union Européenne, Juridictions étrangères *(Monaco)*	1 050 €
PLAFONDS, FRANCHISE ET SEUIL D'INTERVENTION	**TTC**
Plafond maximum de prise en charge par Litige : *Dont plafond pour :* *Expertises amiables* *Expertises judiciaires*	**30 000 €** *1 100 €* *6 000 €*
Seuil d'intervention judiciaire	305 €
Franchise	Néant

Les montants sont cumulables et représentent le maximum des engagements par intervention ou juridiction.
Ces montants comprennent les frais habituels inhérents à la gestion d'un dossier (frais de copie, de téléphone, de déplacement, de postulation…) et constituent la limite de la prise en charge même en cas de pluralité ou de changement d'avocat.
Les honoraires sont réglés une fois la prestation effectuée.

2.2.2 – VOS OBLIGATIONS

Par votre contrat, vous donnez mandat à l'assureur d'agir en votre nom pour l'exercice de tout recours amiable.

Dans tous les cas c'est à vous qu'il incombe d'établir, par tous moyens, le principe du préjudice que vous alléguez. Par conséquent, **l'assureur ne prendra jamais en charge les frais de rédaction d'actes, les frais d'expertises, les constats d'huissier, les frais liés à l'obtention de témoignages, d'attestations ou de toutes autres pièces justificatives destinées à constater ou à prouver la réalité de votre préjudice ou diligentés à titre conservatoire ou engagés à votre initiative.**

Vous avez la maîtrise de la direction du procès en concertation avec l'avocat que vous avez choisi. Toutefois, vous vous engagez à ne prendre aucune initiative sans concertation préalable avec l'assureur. Si vous prenez une mesure (telle qu'une transaction-désistement), mandatez un avocat ou tout auxiliaire de justice sans en avoir avisé l'assureur et obtenu son accord, les frais exposés restent à votre charge. Néanmoins, si vous justifiez d'une situation d'urgence caractérisée nécessitant la prise immédiate d'une mesure conservatoire, l'assureur vous rembourse dans la limite des montants contractuels garantis, les frais et honoraires des intervenants que vous avez mandatés sans avoir obtenu son accord préalable.

2.2.3 – LES EXCLUSIONS SPECIFIQUES

L'ASSUREUR N'INTERVIENT JAMAIS POUR :

- **LES LITIGES COLLECTIFS DU TRAVAIL, OU LES CONFLITS RELATIFS A L'EXPRESSION D'OPINIONS POLITIQUES, RELIGIEUSES, PHILOSOPHIQUES OU SYNDICALES.**
- **LES LITIGES RELEVANT DU DROIT DE L'URBANISME, DU BORNAGE OU DE L'EXPROPRIATION.**
- **TOUTE ACTION EN DEFENSE OU EN RECOURS N'AYANT PAS DE RAPPORT AVEC LA COPROPRIETE OU L'USAGE DES BATIMENTS CONCERNES.**
- **TOUTE ACTION EN DEFENSE OU EN RECOURS CONTRE LE SYNDIC EN EXERCICE OU CONTRE LE SYNDIC SOUSCRIPTEUR DU CONTRAT.**
- **TOUTE ACTION INTERESSANT LES COPROPRIETAIRES INDIVIDUELLEMENT.**
- **TOUTE ACTION CONCERNANT LA MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE SAUF SI LA MODIFICATION EST RENDUE NECESSAIRE PAR LA LOI.**
- **LES LITIGES EN RAPPORT AVEC UNE VIOLATION INTENTIONNELLE DES OBLIGATIONS LEGALES OU INCONTESTABLES, UNE FAUTE, UN ACTE FRAUDULEUX OU DOLOSIF COMMIS VOLONTAIREMENT PAR VOS REPRESENTANTS LEGAUX CONTRE LES BIENS ET LES PERSONNES EN PLEINE CONSCIENCE DE LEURS CONSEQUENCES DOMMAGEABLES ET NUISIBLES.**
- **LES LITIGES RELEVANT D'UNE GARANTIE DUE PAR UNE COMPAGNIE D'ASSURANCE DOMMAGES OU RESPONSABILITE (SAUF OPPOSITION D'INTERET OU REFUS INJUSTIFIE D'INTERVENIR DE CELLE-CI) AINSI QUE CEUX RELEVANT DU DEFAUT DE SOUSCRIPTION PAR VOUS D'UNE ASSURANCE OBLIGATOIRE.**
- **LES LITIGES DONT LES MANIFESTATIONS INITIALES SONT ANTERIEURES ET CONNUES DE VOUS A LA PRISE D'EFFET DU CONTRAT OU QUI PRESENTENT UNE PROBALITE D'OCCURRENCE A LA SOUSCRIPTION.**
- **LA PRISE EN CHARGE DES FRAIS ET HONORAIRES DES PROCEDURES DONT L'ENJEU NE DEPASSE PAS UNE SOMME DE 305 € TTC.**

Cfdp Assurances : SA. au Capital de 1 600 000 € - RCS LYON 958 506 156 B
Entreprise régie par le Code des Assurances
Siège social : Immeuble l'Europe – 62 Rue de Bonnel - 69003 LYON

2.3 – LA SUBROGATION

Les indemnités qui pourraient vous être allouées au titre des articles 700 du Code de Procédure Civile, 375 et 475-1 du Code de Procédure Pénale, L761-1 du Code de Justice Administrative et 75-1 de la loi du 10 juillet 1991, ainsi que leurs équivalents devant les juridictions monégasques, les dépens et autres frais de procédure reviennent de plein droit à l'assureur à hauteur des sommes qu'il a effectivement déboursées et après que vous ayez été prioritairement désintéressé si des frais et honoraires sont restés à votre charge.

2.4 – LA PROTECTION DE VOS INTERETS

2.4.1 – LE SECRET PROFESSIONNEL

(Article L127-7 du Code des Assurances)
Les personnes qui ont à connaître des informations que vous communiquez pour les besoins de votre cause, dans le cadre du contrat d'assurance de protection juridique, sont tenues au secret professionnel.

2.4.2 – L'OBLIGATION A DESISTEMENT

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

2.4.3 – LE DESACCORD OU L'ARBITRAGE

(Article L127-4 du Code des Assurances)
En cas de désaccord entre vous et l'assureur au sujet de mesures à prendre pour régler un différend, cette difficulté peut être soumise à l'appréciation d'une tierce personne désignée d'un commun accord par les parties ou, à défaut, par le président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés.
Les frais exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à la charge de l'assureur. Toutefois, le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, peut en décider autrement lorsque vous avez mis en œuvre cette faculté dans des conditions abusives.
Si vous avez engagé à vos frais une procédure contentieuse et obtenez une solution plus favorable que celle qui vous avait été proposée par l'assureur ou par la tierce personne mentionnée à l'alinéa précédent, l'assureur vous indemnise des frais exposés pour l'exercice de cette action, dans la limite des montants contractuels garantis.

2.4.4 – LE CONFLIT D'INTERETS

(Article L127-5 du Code des Assurances)
En cas de conflit d'intérêts entre vous et l'assureur ou de désaccord quant au règlement du litige, vous bénéficiez du libre choix de l'avocat (ou de toute autre personne qualifiée par la législation ou la réglementation en vigueur pour vous défendre) et de la possibilité de recourir à la procédure de désaccord ou d'arbitrage.

Art.3 – LES DISPOSITIONS GENERALES COMMUNES

3.1 – LE FONCTIONNEMENT DU CONTRAT

3.1.1 – DANS LE TEMPS

Le contrat est conclu pour une durée de 12 mois à compter de la souscription. Il se renouvelle d'année en année par tacite reconduction sauf résiliation.

3.1.2 – DANS L'ESPACE

- Pour la garantie de l'article 1 : en France et Principauté de Monaco.
- Pour la garantie de l'article 2 : en France Métropolitaine.

3.1.3 – LA COTISATION

Elle se calcule à partir d'une cotisation de référence déterminée par l'assureur à la souscription du contrat, en fonction du nombre de m² développés ou du nombre de lots principaux de l'immeuble en copropriété.
Elle est payable d'avance par tous moyens à votre convenance.
En cas de non-paiement de la cotisation (Article L113-3 du Code des Assurances), l'assureur peut, par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception dans les 10 jours qui suivent l'échéance, réclamer la cotisation impayée.
La garantie est alors suspendue après un délai de 30 jours. Le contrat est résilié 10 jours après l'expiration de ce délai.

3.1.4 – L'EVOLUTION DE LA COTISATION

La cotisation est adaptée chaque année dans les mêmes conditions que le tarif de souscription et pourra être révisée en cas de modification des éléments du risque ayant servi à sa détermination.

3.1.5 – LA RESILIATION

Le contrat peut être résilié :

- **Par le souscripteur ou l'assureur** :
  - A la date d'échéance principale, chaque année, par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de 2 mois (Article L113-12 du Code des Assurances).
  - Avant la date d'échéance dans l'un des cas et conditions prévus par l'article L113-16 du Code des Assurances.

- **Par l'assureur** :
  - En cas d'aggravation du risque en cours de contrat (Article L113-4 du Code des Assurances).
  - En cas d'omission ou de déclaration inexacte de votre part (Article L113-9 du Code des Assurances).
  - En cas de non-paiement de la cotisation (Article L113-3 du Code des Assurances)
  - Après sinistre (Article R113-10 du Code des Assurances). Dans ce cas, vous pouvez résilier les autres contrats souscrits auprès de l'assureur dans le délai d'1 mois de la notification de la résiliation.

- **Par le souscripteur** : en cas de diminution du risque (Article L113-4 du Code des Assurances).

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

3.1.6 – LA PRESCRIPTION

La prescription est l'extinction d'un droit résultant de l'inaction de son titulaire pendant un délai défini par la loi.
Toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par 2 ans à compter de l'événement qui y donne naissance (Article L114-1 du Code des Assurances).
Toutefois, ce délai ne court en cas de réticence, omission, déclaration fausse ou inexacte sur le risque couru, que du jour où l'assureur en a eu connaissance, ou en cas de sinistre, que du jour où les intéressés en ont eu connaissance, s'ils prouvent qu'ils l'ont ignoré jusque-là.
Quand l'action de l'assuré contre l'assureur a pour cause le recours d'un tiers, le délai de la prescription ne court que du jour où ce tiers a exercé une action en justice contre l'assuré ou a été indemnisé par ce dernier.
La prescription ne court pas ou est suspendue contre celui qui est dans l'impossibilité d'agir par suite d'un empêchement résultant de la loi, de la convention ou de la force majeure. La prescription est interrompue par une des causes ordinaires d'interruption de la prescription et par la désignation d'experts à la suite d'un sinistre.
L'interruption de la prescription de l'action peut, en outre, résulter de l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée par l'assureur à l'assuré en ce qui concerne l'action en paiement de la prime et par l'assuré à l'assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité (Article L114-2 du Code des Assurances).
Les causes ordinaires d'interruption de la prescription sont : la demande en justice, l'acte d'exécution forcée, la reconnaissance du droit par le débiteur.
Un nouveau délai de 2 ans court à compter de l'acte interruptif de prescription ; il peut être suspendu ou interrompu dans les mêmes conditions que le premier.

3.2 – LES EXCLUSIONS GENERALES

L'ASSUREUR N'INTERVIENT JAMAIS POUR LES LITIGES :

- **EN RAPPORT AVEC UNE VIOLATION INTENTIONNELLE DES OBLIGATIONS LEGALES OU INCONTESTABLES, UNE FAUTE, UN ACTE FRAUDULEUX OU DOLOSIF COMMIS**

VOLONTAIREMENT PAR VOS REPRESENTANTS LEGAUX CONTRE LES BIENS ET LES PERSONNES EN PLEINE CONSCIENCE DE LEURS CONSEQUENCES DOMMAGEABLES ET NUISIBLES.

- **TROUVANT LEUR ORIGINE DANS UNE CATASTROPHE NATURELLE AYANT FAIT L'OBJET D'UN ARRETE MINISTERIEL OU PREFECTORAL, UNE GUERRE CIVILE OU ETRANGERE, UNE EMEUTE, UN MOUVEMENT POPULAIRE, UNE MANIFESTATION, UNE RIXE, UN ATTENTAT, UN ACTE DE VANDALISME, DE SABOTAGE OU DE TERRORISME OU LES DOMMAGES OCCASIONNES PAR TOUTE DECISION D'UNE AUTORITE ADMINISTRATIVE OU JUDICIAIRE.**
- **TROUVANT LEUR ORIGINE DANS DES DOMMAGES CAUSES PAR DES ARMES, ENGINS ET TOUT COMBUSTIBLE NUCLEAIRE, PRODUIT OU DECHET RADIOACTIF OU PAR TOUTE AUTRE SOURCE DE RAYONNEMENT IONISANT.**
- **DE NATURE FISCALE OU DOUANIERE.**

3.3 – LA PROTECTION DES INTERETS

3.3.1 – L'EXAMEN DES RECLAMATIONS

Une réclamation est une déclaration actant le mécontentement d'un client envers un professionnel. Une demande de service ou de prestation, d'information, de clarification ou d'avis, n'est pas une réclamation.
Toute réclamation concernant le contrat, sa distribution ou le traitement d'un dossier, peut être formulée :

- par priorité auprès de votre interlocuteur habituel,
- et si sa réponse ne vous satisfait pas, auprès du *Service Relation Client* de l'assureur :
  - par courrier : CFDP Service Relation Client – Immeuble l'Europe – 62 Rue de Bonnel - 69003 LYON,
  - ou par mail à relationclient@cfdp.fr.

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

3.3.2 – LA LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

En application de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, il est précisé que les données à caractère personnel recueillies sont obligatoires pour conclure le présent contrat et, qu'à ce titre, elles feront l'objet d'un traitement dont le responsable est l'assureur, ce qu'acceptent expressément les personnes sur lesquelles portent les données.
Ces données pourront être utilisées par l'assureur pour les besoins de la gestion des services souscrits en exécution du présent contrat.
Ces données pourront être communiquées à des tiers pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires.
Vous avez le droit d'obtenir communication de vos données auprès de l'assureur, d'en exiger, le cas échéant, la rectification, et de vous opposer à leur utilisation à des fins de prospection, notamment commerciale.

3.3.3 – L'AUTORITE DE CONTROLE

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

AssurTréso

GARANTIE DES CHARGES IMPAYÉES

RECOMMANDÉ PAR GROUPE SO.CA.F. CAUTIONS ASSURANCES FORMATIONS

POUR UNE ETUDE PERSONNALISEE :

LE SYNDIC :

Nom :

Adresse :

Code Postal/Ville :

Tél. :

Email :

Numéro de sociétaire SOCAF

LA COPROPRIÉTÉ :

Nom de la copropriété :

Adresse :

Code Postal/Ville :

Nombre de lots principaux :

Dont nombre de lots en commerce:

(Minimum : 4 lots principaux et - 50% de commerces)

DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

Fait à :

Le :

Signature du syndic :

CACHET DU SYNDIC

DEMANDE A RETOURNER À : Suffren Assurances Associés
Mme Priscillia Polus - 26 Avenue de Suffren - 75015 Paris
EMAIL : p.polus@saa-assurance.fr

AssurCopro SAS - 33 rue Marbeuf - 75008 Paris - Tél. : +33 (0)1 47 27 07 07 - Fax : +33 (0)1 47 27 01 78 - AssurCopro SAS au capital de 109 134,86 € - Courtier en Assurance RCS Paris 327 834 685 - APE 6622 Z - N° ORIAS N° 07 001 384 - www.orias.fr - SAA ,immatriculé au RCS Paris sous le n°392382768 - Orias 07 019 210 - Garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle conformes aux articles L 530-1 et L 530-2 du code des assurances. Soumis au contrôle de l'ACPR - 61, rue Taitbout - 75436 Paris Cedex 9. En cas de réclamation : Service réclamation du Cabinet ASSURCOPRO - 33, rue Marbeuf - 75008 PARIS - Tél. : 01 47 27 14 31 - Délai d'accusé réception des réclamations : 10 jours. Délai de traitement des réclamations : 2 mois.

Pour garantir le budget des copropriétés

recommandé par

GROUPE SO.CA.F.

CAUTIONS ASSURANCES FORMATIONS

AssurTréso

La protection financière de la trésorerie de la copropriété* et la protection juridique du syndicat des copropriétaires.

(*Pour ne pas pénaliser les bons payeurs)

Les avantages :

Pour la copropriété

- La prise en charge de l'impayé est une **avance définitive de trésorerie** pour le compte du copropriétaire défaillant.
- Cette indemnisation assure à la copropriété une **régularité de fonctionnement** et la **protection indispensable** des copropriétaires bons payeurs.
- **Les frais de procédure sont pris en charge** par le contrat, qu'il s'agisse de défaillance ou de protection juridique y compris en cas d'épuisement de la garantie des charges impayées (frais d'avocat, d'expertise, de contentieux) au lieu d'être répartis dans les charges des autres copropriétaires ou de faire l'objet d'un appel de fonds complémentaire, non budgété.

Pour le Syndic

- **Renforcement de l'efficacité** dans la mise en oeuvre des procédures contentieuses.
- **Maîtrise** des charges et régularité de gestion.
- **Gestion simplifiée** ; pas d'appels de fonds complémentaires ni d'agios bancaires !
  L'assureur peut consentir au défaillant un étalement de sa dette en attendant un retour à meilleure fortune. Le syndic est dispensé de relances fastidieuses et souvent inefficaces.

AssurCopro

EFFICACITÉ - RAPIDITÉ - SIMPLICITÉ

AssurTréso

La protection financière de la trésorerie de la copropriété* et la protection juridique du syndicat des copropriétaires.

(*Pour ne pas pénaliser les bons payeurs)

Points forts :

Une définition élargie des charges garanties

- Les **dépenses courantes** votées en AG.
- Les **dépenses pour travaux** votées en AG (travaux de conservation, d'entretien ou d'amélioration des parties communes et d'éléments d'équipements communs existants, y compris travaux de surélévation.
- Les **provisions spéciales** votées en AG , en vue de l'exécution ultérieure de ces travaux.
- **La définition des charges garanties est très large, pas de distinction compliquée, source de conflit ou de déception lors d'une déclaration de sinistre.**

Quelques exclusions logiques :

Ne sont pas garanties :

- Les charges des **copropriétaires débiteurs** au moment de la souscription du contrat. Mais avec une possibilité de réintégration automatique après délai probatoire et apurement intégral de la dette.
- Les charges sur un lot objet d'une **mutation en cas d'opposition non réalisée**.
- Les charges dues par un copropriétaire en liquidation judiciaire, en cas de déclarations non effectuées dans les délais fixés par la loi auprès des mandataires judiciaires.
- Les charges afférentes à des lots invendus, restant la propriété du promoteur, marchand de biens ou rénovateur.

Quelles copropriétés peuvent être garanties ?

Peuvent bénéficier de la garantie toutes les copropriétés à usage d'habitation comportant moins de 50 % de locaux commerciaux, sauf les copropriétés :

- Comportant moins de 4 lots.
- Comportant des lots de résidence service ou hôtelière.
- Faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.
- Dont les comptes présentent un arriéré de plus de 10 % du budget annuel (copropriétés de plus de 200 lots) ou de plus de 15 % pour les copropriétés de moins de 200 lots.
- En difficulté, placées sous administration provisoire, mandat ad hoc ou mesure de sauvegarde.

Mise en œuvre :

Le montant de la garantie

- **50 %** du montant total des charges annuelles budgétées (article 14-1 de la Loi 65-557).
- **25 %** de ce même montant pour un seul copropriétaire ou pour les copropriétés de plus de 200 lots.
- Possibilité d'aménagement du montant de la garantie en cas de travaux votés hors budget.
- Montants de garantie adaptés et spécifiques pour les petites copropriétés (budget annuel inférieur à 30 000 €).

Une gestion des impayés simple et efficace

Le sinistre est constitué lorsque 2 échéances trimestrielles de charges demeurent impayées, malgré l'envoi d'une mise en demeure.

Les formalités de déclaration de l'impayé

- Le syndic doit adresser une LRAR au copropriétaire défaillant, au maximum **30 jours** après la date d'exigibilité de la seconde échéance trimestrielle.
- Il doit ensuite déclarer le sinistre à l'assureur, dans les **60 jours** suivant la date d'envoi de la LRAR restée infructueuse.
- ou :
  - ce délai peut être ramené à **30 jours** suivant la date d'envoi au débiteur de la LRAR, restée infructueuse lorsqu'il s'agit de provisions spéciales appelées sur la base d'un calendrier spécifique.

Les modalités d'indemnisation

- Le règlement sera effectué sous **8 jours** à réception de la déclaration de sinistre complète.
- Il sera accompagné d'une quittance subrogative mentionnant les sommes objet du règlement dont le retour permettra la mise en place de la subrogation conventionnelle.

Aucune autre limitation que le pourcentage contractuel mentionné.

Le prix de l'équilibre de la trésorerie

- **Cotisation mensuelle d'AssurTréso :**
  Garantie des charges + Protection juridique =
  2 € par copropriétaire et par lot (*)

(*) Cotisation mensuelle moyenne, quelle que soit la taille de l'immeuble et le montant du budget voté.

Document d'informations non contractuel - Conception : AREVE 05 56 40 20 99

Pour toute information complémentaire, contactez-nous :

p.polus@saa-assurances.fr

Tel: 01 70 64 41 82

AssurCopro

EFFICACITÉ - RAPIDITÉ - SIMPLICITÉ

AssurCopro SUD- 35 Rue ROSSINI - 06011 NICE CEDEX 1 - 04 97 03 05 00 - SAS au capital de 40 000 € - Courtier en Assurance RCS Nice 419 273 743 - APE 6622 Z - N° ORIAS N° 07 002 075 - www.orias.fr - Garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle conformes aux articles L 530-1 et L 530-2 du code des assurances.
Soumis au contrôle de l'ACPR - 61, rue Taitbout - 75436 Paris Cedex 9.
En cas de réclamation : Service réclamation du Cabinet ASSURCOPRO 33, rue Marbeuf - 75008 PARIS Tél. : 01 47 27 14 31 - Délai d'accusé réception des réclamations : 10 jours. Délai de traitement des réclamations : 2 mois.

Vous payez régulièrement vos charges,
évitez de payer celles des autres !

Mieux comprendre la garantie des charges de copropriété

Madame, Monsieur,

Ce livret d'information vous aidera à mieux percevoir l'intérêt d'AssurTréso, nouvelle garantie des charges de copropriété.

Il répond aux principales questions que le conseil syndical se pose à l'occasion de la mise en place de cette garantie.

Pour tout renseignement complémentaire,
votre syndic est à votre écoute et vous accompagnera.

AssurCopro

EFFICACITÉ - RAPIDITÉ - SIMPLICITÉ

Question

1

Pourquoi cette garantie est-elle indispensable aujourd'hui ?

Le non-paiement des charges est la première source de litiges en matière de copropriété. **Plus des 2/3 des contentieux** portent sur les impayés de charges.

Malgré la bonne volonté des copropriétaires, **aucune copropriété n'est à l'abri des défaillances de paiement**.

Momentanés ou définitifs, les impayés sont dus à des causes multiples : augmentation des charges pour travaux, surendettement, accident, maladie, chômage, successions litigieuses,…

Les évolutions législatives récentes (loi Alur, loi Hamon, loi Macron) rendent **plus complexes et aléatoires** les procédures de recouvrement.

AssurTréso

Question 2

Alors que le recouvrement des charges est une des missions principales du syndic, pourquoi payer une assurance supplémentaire ?

Le syndic a effectivement pour mission de recouvrer les charges de copropriété. La mise en place des **comptes séparés** impose désormais d'être encore plus exigeant sur les délais de paiement pour éviter une **insuffisance de provisions**, des **agios bancaires**, des **appels de fonds complémentaires** et, dans le pire des cas, la nomination d'un mandataire ad hoc.

Quelle que soit la diligence du syndic et malgré le concours d'un huissier ou d'un avocat, l'aboutissement des décisions de justice reste **long et incertain**.

Dans le cadre du surendettement, l'effacement des dettes de charges de copropriété était exceptionnel jusqu'en 2011. Depuis la procédure de rétablissement personnel sans redressement judiciaire est entrée en vigueur et **l'étalement ou l'effacement des dettes d'un copropriétaire défaillant est désormais de plus en plus fréquent**, au grand dam des syndicats de copropriétaires et des syndics.

La garantie des charges permet d'avancer la trésorerie, de façon rapide et définitive. Cette solution renforce l'efficacité du syndic et assure à la copropriété les ressources indispensables pour l'entretien, la réparation et la conservation des parties communes.

Prise en charge des frais de contentieux...
Mieux protéger pour dépenser moins !

Question 3

Comment la copropriété est-elle indemnisée ?

L'avance de trésorerie est-elle définitive ?

Dès lors que 2 trimestres sont impayés, l'assureur se substitue au copropriétaire défaillant en réglant immédiatement la totalité des charges dues **sans aucune franchise**.

Cette avance de trésorerie est définitive.

Sur demande du syndic, l'assureur réglera les appels de charges suivants, jusqu'au retour à meilleure fortune du débiteur.

L'assureur met en place avec le copropriétaire défaillant les mesures susceptibles d'apurer sa dette.
Il peut lui consentir des délais de paiement qui ne perturberont pas la trésorerie de la copropriété.

Cette prise en charge **évitera des appels de fonds complémentaires**, non budgétés, auprès des autres copropriétaires.

Le compte bancaire de la copropriété n'aura pas **à supporter en cas de découvert autorisé, d'agios bancaires**.

Vous payez régulièrement vos charges,

Question 4

Les copropriétaires débiteurs au moment de la souscription du contrat sont-ils garantis ?

Comme vous le savez, dans tous les contrats d'assurance la garantie ne peut pas être rétroactive.

Cependant tout copropriétaire débiteur à la souscription **sera automatiquement** réintégré dans la garantie dès qu'il aura régularisé intégralement son arriéré et procédé au règlement ponctuel de ses charges pendant 2 trimestres.

La présence d'un débiteur défaillant, non garanti au moment de la souscription, est **une raison supplémentaire** d'opter pour ce contrat de garanties des charges impayées.

En effet, **une défaillance de plus pourrait entraîner des difficultés financières** pour la copropriété, encore plus difficiles à résoudre.

évitez de payer celles des autres !

Question 5

Pourquoi se garantir lorsqu'il n'y a jamais eu d'impayé dans une copropriété ?

Une protection juridique n'est-elle pas suffisante ?

Vous n'avez probablement jamais subi d'incendie et pourtant vous avez souscrit cette garantie. Comme un incendie, l'impayé est plus facile à maîtriser s'il est pris à temps....

La souscription d'un contrat de garanties des charges impayées est une **mesure de prévention** qui va définitivement protéger les copropriétaires bons payeurs, et assurer le bon fonctionnement de la copropriété pour un coût très modique.

Un accident de paiement est toujours... imprévisible !

La part d'un copropriétaire défaillant sera supportée par les autres qui devront la payer en plus de leur quote part. De plus, les impayés de charges **empêchent parfois de réaliser des travaux nécessaires à la bonne conservation de l'immeuble...**

Une protection juridique haut de gamme est incluse dans le contrat **ASSURTRESO, en cas de litige, la copropriété n'aura pas à avancer des fonds pour les frais de contentieux.**

« Prévenir, c'est guérir » (Léonard de Vinci)

Question 6

Vous nous proposez de protéger la copropriété dès maintenant. Que se passerait-il si, lors de la prochaine Assemblée Générale, les copropriétaires ne validaient pas cette décision ?

Si, lors de la prochaine Assemblée Générale, les copropriétaires ne souhaitaient pas bénéficier de ces garanties, nous procéderions **immédiatement** et **rétroactivement** à l'annulation des garanties délivrées avec remboursement intégral de la cotisation payée (*).

(*) Sauf si une indemnisation a déjà été effectuée.

AssurTréso

Une garantie immédiate sans risque.

AssurTréso

La multirisque immeuble, aussi complète soit-elle, est aujourd'hui insuffisante pour protéger totalement les copropriétés.

ASSURTRESO
associe une garantie des charges impayées et une protection juridique haut de gamme : une grande avancée pour la « protection globale » des copropriétés.

AssurCopro SAS
33 rue Marbeuf - 75008 Paris
Tél. : +33 (0)1 47 27 07 07

AssurCopro
35, rue Rossini - CS 11631 - 06011 Nice Cedex 1
Tél. : +33 (0)4 97 03 05 00

AssurPartenaires
351 Ch. des Gourettes - BP 109 - 06371 Mouans Sartoux Cedex
Tél. : +33 (0)4 97 06 63 30

AssurCopro SAS au capital de 109 134,86 € - Courtier en Assurance RCS Paris 327 834 685 - APE 6622 Z - N° ORIAS N° 07 001 384 - www.orias.fr Garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle conformes aux articles L 530-1 et L 530-2 du code des assurances. Soumis au contrôle de l'ACPR - 61, rue Taitbout - 75436 Paris Cedex 9. En cas de réclamtion : Service réclamation du Cabinet ASSURCOPRO - 33, rue Marbeuf - 75008 PARIS - Tél. : 01 47 27 14 31 - Délai d'accusé réception des réclamations : 10 jours. Délai de traitement des réclamations : 2 mois.

AssurCopro

EFFICACITÉ - RAPIDITÉ - SIMPLICITÉ

Document d'informations non contractuel - Conception - impression : AREVE 05 56 40 20 99