



# ANNULATION VENTE IMMOBILIÈRE

Conditions Générales d'Assurance n° 21/2008

**Le présent contrat collectif est régi par le Code des Assurances**

## ARTICLE 1 – DÉFINITIONS

### Souscripteur :

L'Agence Immobilière souscriptrice du présent contrat.

### Assuré :

Le souscripteur et/ou le vendeur désigné par le souscripteur.

### Assureur :

#### **DAS Assurances Mutuelles**

Société d'assurance mutuelle à cotisations fixes

RCS LE MANS 775.652.142

#### **DAS**

Société anonyme au capital de 60.660.096 €

RCS LE MANS 442.935.227

Sièges sociaux : 34 Place de la République – 72045 LE MANS Cedex 2

Entreprises privées régies par le Code des Assurances

Ces sociétés sont dénommées ensemble l'Assureur ou DAS dans les présentes Conditions Générales et sont soumises à l'Autorité de Contrôle des Assurances et des Mutuelles – 61, rue Taitbout, 75436 PARIS cedex 9.

Elles sont représentées par Monsieur Michel LAGRANGE, Direction Technique et Exploitation.

### Courtier :

Le Cabinet Bernard et Didier FAURE

26, avenue de la résistance

93340 LE RAINCY

N°ORIAS 07021937

### Sinistre :

Abandon de la vente avant la date de régularisation de l'acte définitif, résultant **d'un événement garanti** survenu en cours de validité de la garantie :

- Soit à la suite de l'utilisation de la clause de dédit du compromis ou de la promesse de vente, régularisé postérieurement à la prise d'effet du présent contrat,
- Soit à la suite de la non réalisation de la condition suspensive relative au prêt immobilier demandé auprès d'un organisme de crédit immobilier, mentionné dans le compromis ou la promesse de vente régularisé postérieurement à la prise d'effet du présent contrat.

### Événement garanti :

Événement soudain, imprévisible, touchant l'acquéreur et trouvant son origine dans une cause extérieure aux parties, non mentionnée aux conditions suspensives du compromis ou de la promesse de vente.

## I – LES GARANTIES

### ARTICLE 2 – OBJET DE LA GARANTIE

L'assureur garantit l'assuré de la perte pécuniaire correspondant aux frais et honoraires restant à sa charge, en cas d'annulation de la vente immobilière :

- intervenue après la signature du compromis ou de la promesse de vente assorti(e) de conditions suspensives et d'une clause de dédit,
- résultant d'un événement garanti.

### ARTICLE 3 – LIMITES DE GARANTIE

L'assureur indemnise la perte pécuniaire supportée et justifiée par l'assuré dans la limite de 1.000 € par sinistre.

### ARTICLE 4 – EXCLUSIONS

#### Sont toujours exclus les sinistres :

- connus de l'assuré au moment de la demande de garantie,
- intervenant d'un commun accord entre le vendeur et l'acquéreur,
- intervenant pendant le délai de rétractation de 7 jours à compter de la réception de la lettre notifiant l'acte à l'assuré ou après l'expiration de la durée de validité de la garantie,
- consécutifs à :
  - une contestation portant sur l'immeuble,
  - la mise en cause de l'assuré pour défaut de conseil et d'information,
  - la non-réalisation d'une des conditions suspensives du compromis ou de la promesse pour laquelle la garantie a été souscrite, excepté le refus non plaisant du prêt par l'organisme de crédit sollicité,
  - une mise en cause du vendeur de mauvaise foi.

## ARTICLE 5 – DÉCLARATION DE SINISTRE

L'assuré doit déclarer par écrit à l'assureur tout sinistre susceptible d'ouvrir droit à garantie dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les 15 jours – sauf cas fortuit ou de force majeure – à l'adresse suivante : DAS – services sinistres immobiliers – 34 Place de la République 72045 Le Mans Cedex.

L'assuré devra fournir les documents suivants :

- la copie de la confirmation de garantie délivrée par le courtier,
- la copie du compromis ou de la promesse de vente signée dans ses locaux ou devant notaire,
- la copie du courrier d'envoi de la lettre S.R.U. (loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain),
- une attestation notariée ou une déclaration sur l'honneur du défaut de régularisation de l'acte définitif,
- un courrier ou une attestation de l'organisme de prêt précisant le motif de l'annulation de la vente.

L'assuré doit communiquer à l'assureur toutes pièces et tous éléments de preuves nécessaires à la conduite du dossier. A défaut, l'assureur serait déchargé de toute obligation de garantie.

L'assuré peut être déchu de son droit à garantie s'il fait, de mauvaise foi, des déclarations inexactes sur les circonstances du sinistre ou le montant de la réclamation.

A réception du dossier complet, l'assureur verse à l'assuré les indemnités dans le délai d'un mois à compter de l'expiration de la garantie.

## ARTICLE 6 – PRESCRIPTION

Toute action dérivant de ce contrat est prescrite par 2 ans à compter de l'événement qui y donne naissance (Article L. 114-1 du Code des Assurances).

L'interruption de la prescription peut 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 cotisation,
  - par l'assuré à l'assureur en ce qui concerne le règlement du sinistre,
- (Article L. 114-2 du Code des Assurances).

## II – LA VIE DU CONTRAT

### ARTICLE 7 – PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT COLLECTIF

Le présent contrat prend effet au profit du souscripteur à compter de la date d'envoi de son bulletin de souscription pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction par période annuelle à moins que l'une ou l'autre des parties ne le résilie dans les conditions fixées à l'article 11.

Le souscripteur bénéficie d'un numéro de souscription qu'il s'engage à mentionner sur toute demande de garantie adressée au courtier.

### ARTICLE 8 – PRISE D'EFFET ET DURÉE DE LA GARANTIE

La garantie est accessible au profit du souscripteur pour son compte et/ou celui du vendeur lorsque la signature, d'un compromis ou d'une promesse de vente du bien immobilier pour lequel elle justifie d'un mandat de vente, intervient du fait de son concours.

La souscription sur le site [www.assurezmavente.com](http://www.assurezmavente.com) est réservée à l'Agence Immobilière titulaire d'un numéro de souscription.

Le souscripteur se connecte sur le site le jour de la signature du compromis ou de la promesse, remplit la demande de garantie prévue à cet effet l'imprime et la retourne par voie postale au Courtier assorti du règlement de la cotisation établi par chèque à l'ordre du Courtier.

La garantie est accordée à l'expiration du délai de renonciation de 7 jours à compter de la date de première présentation de la lettre SRU, sous réserve du paiement de la cotisation correspondante.

La garantie cesse à la date de régularisation de l'acte définitif si celle-ci intervient dans les 4 mois ou au terme d'une durée ferme de 4 mois à compter de la date figurant sur la demande de garantie.

**Sous peine de déchéance de garantie, la date de la demande de garantie doit correspondre à la date de signature du compromis ou de la promesse de vente.**

## ARTICLE 9 – DÉCLARATION DU RISQUE ET SES CONSÉQUENCES

### ■ 9.1 – Déclaration du souscripteur

En fin de semaine, le souscripteur doit communiquer à l'assureur, par l'intermédiaire du Courtier, la liste des assurés, accompagnée du règlement des cotisations correspondantes, en reprenant pour chaque garantie accordée :

- n° de souscription, coordonnées du souscripteur
- la date du compromis ou de la promesse, coordonnées du vendeur et de l'acquéreur
- date du terme du délai de renonciation (début de garantie)
- date du terme de la garantie.
- désignation de(des) l'assuré(s) – agence et/ou vendeur
- montant total de la cotisation perçue

Le souscripteur doit déclarer à l'assureur les circonstances qui ont pour conséquence soit d'aggraver le risque soit d'en créer de nouveaux dans un délai de 15 jours à partir du moment où il en a eu connaissance.

### ■ 9.2 – Sanction

Toute réticence ou déclaration intentionnellement fautive dans les déclarations du risque entraîne la nullité du contrat ou de la garantie. Toute omission ou inexactitude non intentionnelle dans les déclarations du risque entraîne une réduction des sommes déboursées en proportion des cotisations payées par rapport à celles qui auraient été dues si le risque avait été exactement déclaré.

### ■ 9.2 – Déclaration des autres assurances

L'assuré doit déclarer à l'assureur les contrats souscrits ou qu'il viendrait à souscrire sur tout ou partie des mêmes risques auprès d'une autre compagnie d'assurance.

## ARTICLE 10 – COTISATION

### ■ 10.1 – Montant

Par compromis ou promesse de vente, la cotisation est fixée pour 2008 à **70 € TTC** par assuré.

### ■ 10.2 – Paiement

Le souscripteur adresse en fin de semaine à l'assureur, par l'intermédiaire du Courtier, le règlement des cotisations d'assurance correspondant aux garanties souscrites en cours de semaine.

A défaut de paiement d'une cotisation ou de l'une de ses fractions dans les 10 jours de son échéance et indépendamment de son droit de poursuivre l'exécution du contrat en justice, l'assureur peut – moyennant préavis de 30 jours – suspendre la garantie par lettre recommandée adressée au souscripteur, valant mise en demeure et – 10 jours après la date de suspension – résilier le contrat (Article L. 113-3 du Code des Assurances).

### ■ 10.3 – Révision

En cas de modification pour des motifs de caractère technique du tarif appliqué par l'assureur au présent contrat, la cotisation est modifiée pour les compromis et promesses de vente conclus à compter de l'échéance du contrat qui suit la date de mise en vigueur du nouveau tarif.

L'assureur avise le souscripteur de la nouvelle cotisation. En cas de majoration, le souscripteur peut demander la résiliation du présent contrat dans le délai de 30 jours à compter de la réception de cet avis dans les formes prévues à l'article 12 des présentes Conditions Générales.

La résiliation prend effet un mois après la date du récépissé de déclaration d'expédition de la lettre recommandée.

Le souscripteur reste redevable d'une portion de la cotisation calculée d'après le tarif précédemment en vigueur et correspondant au temps écoulé entre la date de la cotisation calculée d'après le tarif précédemment en vigueur et correspondant au temps écoulé entre la date de dernière échéance de la cotisation et la date de prise d'effet de la résiliation.

## ARTICLE 11 – RÉSILIATION DU CONTRAT

Le contrat peut être résilié :

- **à l'échéance principale par le souscripteur ou par l'assureur,**
  - à l'échéance principale puis à chaque échéance annuelle, moyennant préavis de 2 mois au moins.
- **de manière anticipée, par l'assureur,**
  - en cas de non paiement des cotisations par le souscripteur (Article L. 113-6 du Code des Assurances),
  - en cas d'aggravation des risques (Article L. 113-4 du Code des Assurances),
  - en cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration des risques à la souscription ou en cours du contrat (Article L. 113-9 du Code des Assurances),

- après sinistre, le souscripteur ayant alors le droit de résilier les autres contrats souscrits par lui auprès de la compagnie dans le délai d'un mois à compter de la notification de cette résiliation (Article L. 113-10 du Code des Assurances),
  - en cas de modification par la compagnie des tarifs applicables aux risques garantis, sauf modification légale ou réglementaire.
- **de plein droit,**
- En cas de retrait de l'agrément de l'assureur (Article L. 326-12 du Code des Assurances).

Lorsque le souscripteur a la faculté de demander la résiliation du contrat, il peut le faire à son choix – soit par une déclaration faite contre récépissé au Siège Social ou chez le représentant de l'assureur dont l'adresse est indiquée aux Conditions Particulières, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée.

La résiliation par l'assureur doit être notifiée par lettre recommandée adressée au souscripteur à son dernier domicile connu ou par acte extrajudiciaire. Le délai de préavis court à partir de la date figurant sur le cachet de la poste, que la résiliation émane du souscripteur ou de l'assureur.

En cas de résiliation du présent contrat, le souscripteur s'interdit d'adresser toute demande de garantie postérieure à la date d'effet de la résiliation.

Les garanties en cours poursuivent leurs effets jusqu'au terme de l'adhésion.

## **ARTICLE 12 – INFORMAMTIQUE ET LIBERTÉ**

Les données personnelles communiquées par le souscripteur ou l'assuré sont nécessaires pour les traitements informatiques liés à la gestion de contrat et peuvent également – sauf opposition de sa part – être utilisées à des fins commerciales.

Elles pourront être utilisées par les mandataires, les réassureurs, les partenaires ou organismes professionnels de l'assureur.

Elles peuvent également faire l'objet de traitements spécifiques et d'informations aux autorités compétentes dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur notamment relatives à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Le souscripteur ou l'assuré peut à tout moment exercer ses droits d'opposition, de communication, de rectification et de suppression auprès de : DAS – Service Qualité – 34, place de la République 72045 LE MANS Cedex 2.

## **ARTICLE 12 – MÉDIATION**

En cas de difficultés dans l'application des dispositions du contrat, l'assuré consulte le Service Qualité de DAS qui l'aidera dans la recherche d'une solution.

En l'absence d'accord, il est possible de demander l'avis du médiateur dont les coordonnées sont fournies par le Service Qualité de DAS.