



# Présentation des GARANTIES Protection Juridique destinées aux adhérents de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers

---

28/09/2021

M. Lapôtre  
VIGIE Assurances et Courtage



## Service conseils

### Les garanties d'Assurances

**LA PROTECTION DE VOS BIENS IMMOBILIERS LOCATIFS**

**LA FISCALITE DE VOS BIENS IMMOBILIERS LOCATIFS**

**LES RELATIONS AVEC LES LOCATAIRES / LES PROCEDURES EN RESILIATION DE BAIL ET D'EXPULSION**

**LE RECOUVREMENT DE VOS CREANCES LOCATIVES**

### Les garanties financières

**Le Tarif**

**Prise d'effet**

## L'Assuré

La personne physique,  
la SCI à caractère familial,  
ou la SARL

qui **adhère au Syndicat UNPI** souscripteur, affilié à l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers,  
pour une durée identique à celle de son adhésion syndicale,  
et qui est **propriétaire en France d'un bien immobilier donné en location ou à vocation locative d'une surface maximum de 2000 m2**

## Service conseils

L'Assureur fournit à l'Assuré par téléphone, son **avis de principe** sur toute question d'ordre juridique, administratif ou social portant sur les domaines d'intervention garantis de **8h00 à 19h30** (horaires de France métropolitaine), du **lundi au samedi**, à l'exception des jours fériés  
Cette prestation téléphonique ne peut faire l'objet d'échanges écrits.

## Les garanties (1/2)

### LA PROTECTION DE VOS BIENS IMMOBILIERS LOCATIFS

L'Assureur intervient dans le cadre des Litiges de l'Assuré :

- portant atteinte à son **droit de propriété** immobilière, tels que les conflits relevant de la mitoyenneté, des servitudes, du droit de l'urbanisme ou du contentieux de l'expropriation,
- consécutifs à **l'achat ou la vente** de son bien immobilier locatif,
- rencontrés lors de **travaux d'entretien, de réparation**, de rénovation ou d'embellissement sur ses biens immobiliers locatifs, et dont le montant cumulé ne dépasse pas 20 000 euros TTC par Année d'assurance

L'Assureur prend également en charge les Litiges opposant l'Assuré :

- dans le cadre de tout recours visant à la réparation pécuniaire de son Préjudice s'il est victime de **dommages matériels ou corporels** à la suite d'un Accident, ou d'une agression à l'occasion de la gestion locative de ses biens immobiliers situés en France
- lorsqu'il est victime d'une **infraction pénale**, à l'occasion de la gestion locative de ses biens immobiliers situés en France

Sont garantis les litiges concernant les biens immobiliers locatifs et

- le **syndicat des copropriétaires** ou son **syndic**,
- un **service public**,
- le **gestionnaire du bien** immobiliers locatifs
- un **Tiers** y compris ses **voisins** :
  - en cas de nuisance ou de trouble de voisinage,
  - en cas de dommages matériels subis par son bien immobilier locatif ou par les biens meubles qui s'y trouvent, et pour lesquels il n'est pas indemnisé,

## Les garanties (2/2)

### LA FISCALITE DE VOS BIENS IMMOBILIERS LOCATIFS

L'Assureur intervient dans le cadre des Litiges de l'Assuré avec l'administration fiscale :

- suite à la notification d'une proposition de rectification visant ses revenus locatifs dans le cadre de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, à condition que celle-ci soit postérieure d'au moins **quatre-vingt-dix (90) jours** à son adhésion syndicale,
- suite à un Litige relatif aux impôts locaux de son patrimoine immobilier locatif.

### LES RELATIONS AVEC LES LOCATAIRES / LES PROCEDURES EN RESILIATION DE BAIL ET D'EXPULSION

L'Assureur intervient à l'occasion des Litiges avec le locataire de l'Assuré dans le cadre des droits et obligations découlant du contrat de bail.

À ce titre, sont garantis, notamment, les Litiges :

- portant sur le contenu et l'interprétation du contrat de bail,
- faisant suite à la rupture du contrat de bail,
- relatifs au non-paiement des Loyers et à l'expulsion du locataire défaillant.

### LE RECOUVREMENT DE VOS CREANCES LOCATIVES

L'Assureur peut procéder au recouvrement des Loyers impayés, dans la mesure où :

- ces créances sont certaines dans leur principe et leur montant,
- **deux termes** de loyers successifs sont impayés,
- la première échéance de Loyer impayée est postérieure de plus de **quatre-vingt-dix (90) jours** à son adhésion syndicale.

La garantie s'applique à condition que, dans un délai maximum de trente (30) jours suivant le premier terme impayé, l'Assuré ait adressé à son locataire défaillant une lettre recommandée de mise en demeure, visant le règlement du Loyer ainsi que la clause résolutoire du bail.

Lorsque l'Assureur prend en charge le dossier, l'Assuré doit l'informer :

- des autres termes impayés au moyen d'un relevé détaillé,
- de tout paiement total ou partiel effectué directement auprès de lui par le locataire y compris pendant le cours du Litige au plus tard dans les quinze (15) jours de la réception du paiement.

## Les exclusions

La garantie ne s'applique pas :

- aux Litiges ne relevant pas des domaines d'intervention limitativement définis au chapitre « Domaines d'intervention »,
- aux Litiges que l'Assuré connaissait à la date d'effet du contrat
- aux Litiges que l'Assuré connaissait à la date d'adhésion au contrat,
  
- aux litiges qui ne concernent pas un bien immobilier donné en location ou à vocation locative,
- aux litiges qui concerne un bien immobilier donné en location ou à vocation locative situé hors de France,
- aux litiges qui concerne bien immobilier donné en location ou à vocation locative d'une surface supérieure à de 2000 m2,
- aux litiges qui concerne un bien immobilier donné en location ou à vocation locative qui ne répond pas aux exigences légales ou jurisprudentielles de décence et d'habitabilité ,
  
- aux litiges liés à la fixation du loyer en principal,
- aux litiges liés à toute procédure de renouvellement du contrat de bail, qui repose sur des faits antérieurs à l'adhésion au contrat
- aux litiges relatifs à des dommages mettant en jeu la responsabilité civile de l'Assuré :
  - lorsqu'elle est garantie par un contrat d'assurance,
  - lorsqu'elle relève d'une assurance responsabilité civile obligatoire qu'il n'a pas souscrite,
- aux procédures et réclamations découlant d'un crime ou d'un délit caractérisé par un fait intentionnel, dès lors que ce crime ou fait intentionnel est imputable personnellement à l'Assuré,
- aux actions à l'amiable ou en justice, entrant dans le cadre du recours subrogatoire de l'Assureur,
- aux contestations découlant de contraventions sanctionnées par une amende fixe ou forfaitaire,
- aux litiges découlant de l'état de surendettement ou d'insolvabilité dans lequel l'Assuré pourrait se trouver, ainsi qu'aux procédures relatives à l'aménagement de délais de paiement à la demande de l'Assuré,
- aux litiges relatifs à des travaux d'entretien, de réparation, de rénovation ou d'embellissement, dont le montant cumulé dépasse 20 000 euros TTC par période d'assurance,
- aux litiges concernant le droit de la propriété intellectuelle ou industrielle en matière de protection des droits d'auteur, dessins et modèles, logiciels, marques, brevets et certificats d'utilité,
- à toute constitution de partie civile, visant la défense d'intérêts collectifs moraux ou statutaires qui ne reposerait pas sur un préjudice réel et certain subi par une personne ayant qualité d'Assuré au titre du contrat,
- aux litiges relatifs à la gestion ou à l'administration d'une société civile ou commerciale, d'une association ou d'une copropriété,
- aux litiges relatifs au droit des personnes, de la famille, de l'adoption, des successions, du divorce ou de la séparation de corps, des contrats de mariage ou Pacs,
- aux litiges opposant l'Assuré à l'Assureur et à tout intervenant au titre du contrat y compris le Syndicat souscripteur.

## Les garanties financières (1/2)

Nous participons **aux dépenses** nécessaires à l'exercice de vos droits si votre préjudice en principal est au moins égal à **500 euros TTC**

**6.1.1 Au plan amiable**, l'Assureur prend en charge les honoraires d'expert ou du spécialiste que l'Assureur mandate ou que l'Assuré peut mandater avec son **accord** préalable et écrit, **pour un montant de Préjudice en principal au moins égal à 500 euros TTC**, et ce, **à concurrence maximale de 1 200 euros TTC par Litige**.

**6.1.2 Au plan judiciaire**, l'Assureur prend en charge **à concurrence maximale de 24 000 euros TTC par Litige** :

- les frais de constitution du dossier de procédure engagés avec notre accord préalable et écrit, tels que les frais de **constat d'huissier** nécessaire à la conservation d'un élément de preuve,
- les frais taxables d'**huissier** de justice :
  - nécessaires pour obtenir une décision judiciaire définitive,
  - dans la limite de 800 euros TTC pour les **frais liés à la procédure d'exécution** pécuniaire et de 1 500 euros TTC pour les **frais liés à la procédure d'expulsion**,
- les frais taxables **d'expert judiciaire** directement mis à la charge de l'Assuré au titre d'une condamnation à régler une consignation ou d'une décision de taxation dans la limite de 6 000 euros TTC par Litige,
- les honoraires et les frais non taxables d'avocat dans la limite des montants fixés au tableau « Montants maximum de garantie - Honoraires d'avocat » qui suit.

## Les garanties financières (2/2)

Montants maximum de garantie - Honoraires d'avocat En euros TTC

### Assistance

- Réunion d'expertise ou mesure d'instruction 400 € (1)
- Médiation Civile ou Pénale, Commission 600 € (1)
- Réponse à une proposition de rectification fiscale 600 € (1)
- Intervention amiable 150 € (1)
- Toutes autres interventions 200 € (3)

**Procédures devant toutes juridictions** Référé ou Requête ou Ordonnance 500 € (2)

### Première Instance

- Procureur de la République 200 € (3)
- Tribunal de Police, Juge ou tribunal pour enfants, Juge de l'exécution 600 € (3)
- Tribunal Correctionnel 900 € (3)
- Tribunal de Commerce ou Administratif 1 200 € (3)
- Tribunal ou chambre de Proximité 850 € (3)
- Tribunal Judiciaire statuant au fond avec représentation non obligatoire par avocat 850 € (3)
- Tribunal Judiciaire statuant au fond avec représentation obligatoire par avocat 1 200 € (3)

### Cour d'Appel

- en matière pénale 850 € (3)
- autres matières au fond 1 200 € (3)

**Cours de Cassation, Conseil d'État** 2 200 € (3)

**Toute autre juridiction** 850 € (3)

### Transaction amiable

- Menée à son terme, sans protocole signé 500 € (3)
- Menée à son terme et ayant abouti à un protocole signé par les parties et agréé par l'ÉQUITÉ 1 200 € (3)

(1) par intervention  
(2) par décision  
(3) par affaire

## Le Tarif

**30 euros TTC par an**

(taxe au taux de 13,40% au 01/01/2021)

par **adhérent** au syndicat souscripteur  
qui est **propriétaire en France**  
d'au moins **un bien immobilier donné en location** ou à vocation locative  
d'une surface **maximum de 2000 m<sup>2</sup>**

Le Syndicat Souscripteur s'engage, sous peine de non garantie à tenir un registre sur lequel sera consigné l'identité de chaque adhérent.

Il mettra ces renseignements à la disposition de l'assureur à la souscription, puis chaque année, pour permettre la gestion des sinistres.

## Prise d'effet

Pour les nouveaux Adhérents :

la garantie prend effet 3 mois après le règlement de leur première cotisation au Syndicat.

Pour les Adhérents à jour de cotisation au jour de la souscription du contrat par l'UNPI :

Pas de délai de 3 mois

**Merci**  
pour votre attention

