

## Assurance du Propriétaire Non Occupant ORPI

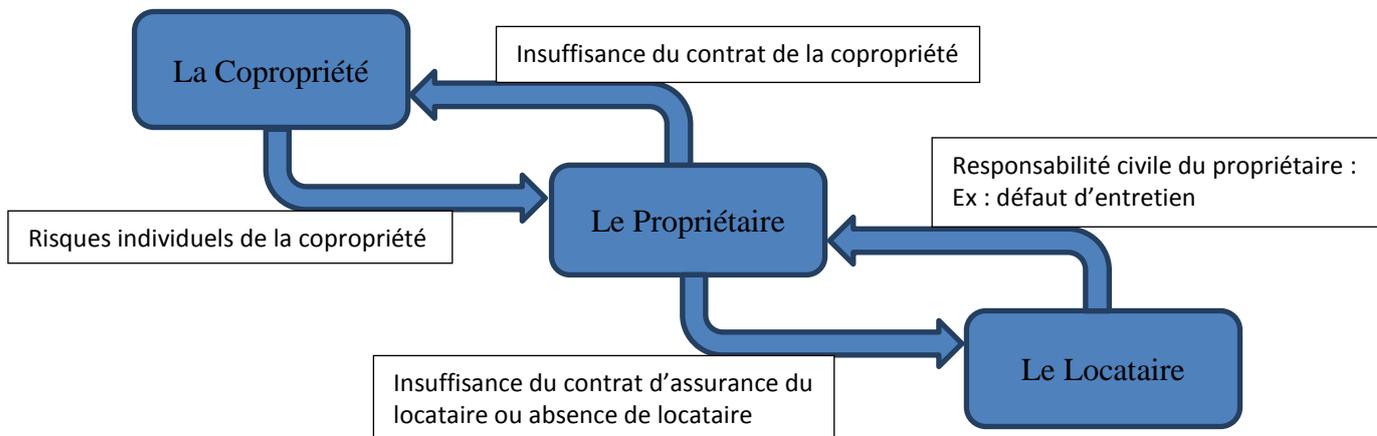
La nécessité de ce type de contrat n'a pas toujours été une évidence. Les copropriétaires bailleurs s'estimaient suffisamment couverts par le contrat d'assurance de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier. Celui-ci couvrait, en effet, toutes les parties "immeuble" par nature ou par destination y compris à l'intérieur des parties privatives !

Aujourd'hui, la plupart du temps, il exclu la responsabilité du copropriétaire non occupant lorsque les locaux sont inoccupés, ou lorsque le locataire n'est plus assuré, ou encore lorsque la présomption de responsabilité du locataire ne joue pas - par exemple en cas de vice de construction !

Beaucoup de contrats ne couvrent pas non plus les embellissements ainsi que les aménagements personnels des copropriétaires occupants ou non occupants.

Par ailleurs la nouvelle législation qui va autoriser les locataires assurés à résilier sans préavis leur contrat en cours de période, va interdire tout contrôle fiable du propriétaire ou de son représentant.

### Un contrat en 3 dimensions



### Les Domaines d'intervention les plus importants

**A/ La Responsabilité civile du locataire vis-à-vis du propriétaire (copropriété) et La responsabilité civile du locataire à l'égard des voisins et des tiers lorsque le locataire n'est pas ou plus assuré, ou lorsque le contrat du locataire ne couvre plus : Exemple, lors d'un sinistre dégât des eaux survenant en période de préavis reçu ou donné.**

**B/ La responsabilité du propriétaire vis-à-vis du locataire**

• Le propriétaire est légalement obligé de louer son bien en bon état et donc, de faire, pendant toute la durée du bail, toutes les réparations nécessaires, à l'exception des réparations dites locatives. La responsabilité du propriétaire-bailleur peut donc être mise en cause si un sinistre est dû à un vice de construction ou à un défaut d'entretien. De même le propriétaire peut être déclaré responsable à l'égard de ses locataires du trouble de jouissance consécutif à des dommages matériels résultant d'un incendie ou d'une explosion et dû à l'un de ses locataires.

**C/ La responsabilité et/ou les dommages subis par le copropriétaire en cas d'absence ou d'insuffisance du contrat de la copropriété.**

#### D/Les risques individuels de la copropriété

- au titre de la Responsabilité Civile que peut encourir la collectivité immobilière à l'égard des copropriétaires ou associés ou des tiers. - du fait de l'application ou de l'interprétation du règlement de jouissance ou de copropriété ; - du fait d'une faute ou d'une omission dans l'exercice des droits et obligations attachés à sa qualité de personne morale par les lois et règlements en vigueur, en vue de l'administration, de l'entretien et de la conservation de l'immeuble collectif.
- au titre de la Responsabilité contractuelle que peut encourir la collectivité immobilière à l'égard de ses préposés.
- **Les charges impayées par des membres de la copropriété et les franchises restant à la charge du copropriétaire du fait du contrat d'assurances de la copropriété**



### **Les extensions ORPI**

- Les dommages subis par : Les **embellissements, Les cuisines intégrées, appareillages électriques et électrodomestiques, climatiseurs, éléments de décoration ou de confort, immeubles par destination, cheminées, Les antennes et paraboles privatives, etc.**
- **Les sanctions ne sont pas applicables lorsque l'inobservation des obligations de sécurité est le fait des locataires.**
- **Le vol des embellissements, aménagements et équipements, le bris de glace intérieur en l'absence de garantie du locataire ou entre deux locataires**
- **La garantie est étendue à la responsabilité** pouvant incomber personnellement à l'assuré :  
- en sa qualité de membre du Conseil Syndical  
ou du fait des petits travaux d'entretien des biens assurés qu'il effectuerait lui-même, sous réserve que ces travaux ne concernent pas le gros œuvre de l'immeuble collectif
- **La garantie des parties privatives vacantes, notamment en attente de relocation ou de vente,**
- **L'absence de franchise sauf les franchises légales obligatoires**
- **La renonciation à recours contre l'administrateur de biens, souscripteur du contrat**
- **Le paiement d'honoraires de gestion des sinistres à l'Administrateur en dégâts des eaux et Incendie à hauteur de 10 % de la valeur de l'indemnité.**

#### **PRIX :**

- 70€ TTC par an, selon le principe de la gestion des contrats **LOYERS IMPAYES**, à charge du propriétaire pour les lots en copropriété
- 120€ TTC pour les lots isolés (pavillons).

**Honoraires :** l'Agence est libre de charger des honoraires, dans le cadre de la législation fiscale en vigueur.

Compagnie d'assurances : SADA – Distributeur CBGC NETASSURA -Gestionnaire AXELLIANCE SA

### **Bulletin d'adhésion**



**A retourner soit par fax au 05.56.29.23.75 ou par mail [j.surais@netassura.com](mailto:j.surais@netassura.com)  
ou par courrier au CABINET CBGC, 94 cours Balguerie Stuttenberg, 33300 BORDEAUX**

Ce document ne constitue en aucun cas une mise en garantie

## RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'APPORTEUR

**Nom du cabinet :** CABINET CBGC **ORIAS :** 07004096  
**Noms des responsables :** Jean Marie LAGARDE et Bruno de BIRAS  
**Adresse :** 94 cours Balguerie Stuttenberg  
**Code postal :** 33300 **Ville :** BORDEAUX  
**Tel :** 05.56.39.01.39 **Fax :** 05.56.29.23.75 **Email :** [j.surais@netassura.com](mailto:j.surais@netassura.com)

## RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE SOUSCRIPTEUR

**Raison Sociale :** .....  
**Nom :** ..... **Prénom :** .....  
**Adresse :** .....  
**Code postal :** ..... **Ville :** .....  
**Tel :** ..... **Fax :** ..... **E-mail :** .....  
**Activité :** ..... **N° carte professionnelle :** .....  
**Organisme Garantie Financière :** ..... **Montant garantie financière :** .....€  
**Nom assureur RC professionnelle :** ..... **N° contrat RC professionnelle :** .....  
**Affiliation à une chambre professionnelle :**  OUI  NON : si OUI, laquelle ? : .....  
**Effectif du service gestion :** .....

## RENSEIGNEMENTS SUR L'ENSEMBLE DES LOTS GERES

Nombre de lots gérés à usage d'habitation	
Nombre de propriétaires ou nombre de mandats de gestion	
Nombre de nouveaux lots pris en gestion par an	

**Le souscripteur s'engage à effectuer une pollicitation sur son portefeuille selon la méthode préconisée et ce dans les 3 mois à compter de son adhésion au contrat PNO.**

Le proposant certifie que les déclarations qui doivent servir à l'établissement du contrat sont exactes et sincères. Toute réticence, fausse déclaration intentionnelle, omission ou déclaration inexacte pourrait entraîner la nullité du contrat ou exposer l'assuré à supporter la charge de tout ou partie des indemnités (articles L113-8 et L113-9 du code des assurances).

Je reconnais que les informations recueillies sont nécessaires au traitement de ma demande et que ces informations peuvent faire l'objet d'un traitement informatisé par le CABINET CBGC NETASSURA.COM ainsi que par AXELLIANCE SADA pour tous les besoins de ma demande. Conformément à la loi du 6 janvier 1978 modifiée, je dispose d'un droit d'accès et de modification de toute information me concernant en m'adressant par écrit au CABINET CBGC NETASSURA.COM, 94 cours Balguerie Stuttenberg, 33300 Bordeaux ainsi qu'à AXELLIANCE SADA, 92 cours Vitton, 69006 LYON. Le CABINET CBGC NETASSURA.COM pourra communiquer certaines informations à ses partenaires afin de leur permettre de vous proposer de nouveaux produits ou offres de services. Vous pouvez vous opposer à cette communication par simple courrier adressé au CABINET CBGC NETASSURA.COM, 94 cours Balguerie Stuttenberg, 33300 BORDEAUX, les frais d'envoi vous seront remboursés.

Fait à : .....

Le : \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_

Tampon et signature :