

IMMOBILIER



## **KIT BAILLEUR INDIVIDUEL**

**Assurance des loyers impayés  
& garanties annexes pour les propriétaires**

**Conditions Générales & Conventions Spéciales**



# SOMMAIRE

## CONDITIONS GÉNÉRALES 3

|  |   |
|--|---|
| 1. Date d'effet du contrat.....                                  | 3 |
| 2. Durée du contrat .....  | 3 |
| 3. Résiliation du contrat .....                                  | 3 |
| 4. Exclusions générales .....                                    | 4 |
| 5. Déclarations à faire par le souscripteur .....                | 4 |
| 6. Sanctions .....   | 4 |
| 7. Paiement des cotisations .....                                | 4 |
| 8. Modification du tarif d'assurance .....                       | 4 |
| 9. Adaptation périodique de la cotisation et des garanties ..... | 4 |
| 10. Déchéance.....   | 5 |
| 11. Autres assurances .....                                      | 5 |
| 12. Territorialité .....   | 5 |
| 13. Subrogation .....  | 5 |
| 14. Prescription.....  | 5 |
| 15. Informatique & liberté (loi du 6 janvier 1978) .....         | 5 |
| 16. Réclamations - Conciliation – Arbitrage .....                | 5 |
| 17. Faculté de renonciation.....                                 | 5 |
| 18. Loi applicable.....  | 6 |

## CONVENTIONS SPECIALES 6

### TITRE 1 - CONVENTIONS SPECIALES LOYERS IMPAYES & GARANTIES ANNEXES 6

|   |   |
|---|---|
| Définitions spécifiques conventions spéciales loyers impayés et garanties annexes ..... | 6 |
|---|---|

#### CHAPITRE 1 - CONVENTIONS SPECIALES LOYERS IMPAYES 6

|  |    |
|--|----|
| 1.1. Garantie des loyers impayés .....                                       | 6  |
| 1.2. Obligations du souscripteur .....                                       | 7  |
| 1.3. Vérification de la solvabilité du locataire .....                       | 7  |
| 1.4. Agrément des locataires .....   | 7  |
| - Composition du dossier de location.....                                    | 8  |
| - Modèle de fiche de renseignements sur le locataire.....                    | 9  |
| 1.5. Mesures à prendre en cas de non-paiement des loyers ou charges.....     | 10 |
| 1.6. Composition du dossier de sinistre .....                                | 10 |
| 1.7. Conséquence du retard dans la déclaration du sinistre à l'assureur..... | 10 |
| 1.8. Obligations de l'assureur .....   | 10 |

#### CHAPITRE 2 - CONVENTIONS SPECIALES GARANTIES ANNEXES 10

|  |    |
|--|----|
| 2.1. Garantie des détériorations immobilières..... | 10 |
| 2.2. Garantie du contentieux.....                  | 11 |
| 2.3. Départ prématuré du locataire .....           | 11 |

### TITRE 2 - CONVENTIONS SPECIALES PROTECTION JURIDIQUE 11

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 3.1. Conditions de la garantie ..... | 11 |
|--------------------------------------|----|

### TITRE 3 - CONVENTIONS SPECIALES MULTIRISQUE BATIMENT / PROPRIETAIRE NON OCCUPANT 12

|   |    |
|---|----|
| Définitions spécifiques .....                                     | 12 |
| 4.1. Objet de votre contrat .....                                 | 13 |
| 4.2. Adaptation des garanties .....                               | 13 |
| 4.3. Prescriptions particulières.....                             | 13 |
| 4.4. Vos obligations .....  | 13 |
| 4.5. Estimation des biens.....                                    | 14 |
| 4.6. Expertise.....   | 14 |
| 4.7. Paiement des indemnités.....                                 | 14 |
| 4.8. Dispositions spéciales aux garanties de responsabilité ..... | 14 |
| 4.9. Subrogation - Recours après sinistre.....                    | 14 |
| 4.10. Les garanties .....   | 14 |
| 4.10.1. Incendie et événements assimilés .....                    | 14 |
| 4.10.2. Dégât des eaux.....                                       | 15 |
| 4.10.3. Actes de vandalisme .....                                 | 15 |
| 4.10.4. Bris de glaces .....                                      | 15 |
| 4.10.5. Autres dommages aux biens immobiliers assurés .....       | 16 |
| 4.10.6. Préjudices accessoires .....                              | 16 |
| 4.10.7. Responsabilité civile propriétaire d'immeuble .....       | 16 |
| 4.10.8. Défense pénale et recours .....                           | 17 |
| 4.10.9. Catastrophes naturelles .....                             | 18 |
| 4.10.10. Catastrophes technologiques .....                        | 18 |
| 4.10.11. Attentats et actes de terrorisme .....                   | 18 |
| 4.10.12. Franchise .....  | 18 |
| 4.11. Tableau des garanties .....                                 | 19 |

### FICHE D'INFORMATION RELATIVE AU FONCTIONNEMENT DES GARANTIES

#### "RESPONSABILITE CIVILE" DANS LE TEMPS 20



## Définitions Générales

Pour l'interprétation et l'application de vos garanties, il y a lieu de se référer aux définitions suivantes qui s'appliquent tant aux présentes Conditions Générales qu'aux Conventions Spéciales et Particulières de votre contrat.

### Assuré :

La personne physique ou morale, propriétaire et bailleur des locaux désignés aux Conditions Particulières, y compris les garages privés, places de stationnement et locaux accessoires, sous réserve qu'ils soient loués à des tiers pour un usage exclusif d'habitation et/ou professionnel. Il faut entendre par usage professionnel, les locaux loués à des professions libérales exclusivement.

### Souscripteur (preneur d'assurance) :

La personne physique OU Société Civile Immobilière Familiale (SCI) dont les membres sont constitués par les ascendants, les descendants ainsi que Collatéraux en ligne directe du représentant légal, qui souscrit le contrat pour son compte ou pour le compte d'autrui.

### Assureur / Nous :

#### SERENIS ASSURANCES

25, rue du Docteur Henri Abel - 26000 VALENCE

Société anonyme au capital de 16 422 000 € - 350 838 686 RCS ROMANS - N°TVA : FR13350838686 - Adresse postale : 63 chemin Antoine Pardon 69814 TASSIN CEDEX - Entreprise régie par le code des assurances

### Centre de gestion SA GLI :

TSA 80804 - 92894 NANTERRE CEDEX 9 Tél. : 04 72 41 88 88 – Fax : 04 72 41 74 90 [loyer.sinistres@sollyazar.com](mailto:loyer.sinistres@sollyazar.com).

### Franchise :

Part de l'indemnité restant à la charge de l'Assuré en cas de sinistre.

### Sinistre :

Événement survenant postérieurement à la date de prise d'effet du contrat et pouvant faire jouer la garantie de l'Assureur. Pour les Conventions Spéciales «Loyers Impayés» et «Garanties annexes» tout litige avec un même locataire constitue un seul sinistre même s'il fait l'objet de différentes déclarations.

Le présent contrat est régi par le Code des Assurances, ci-après dénommé le Code, ainsi que par les présentes Conditions Générales et les Conventions Spéciales validées sur les Conditions Particulières.

### Vous

L'Assuré, Souscripteur, sauf autres dispositions aux Conditions Générales ou Particulières.

## 1. DATE D'EFFET DU CONTRAT

Le présent contrat est parfait dès sa signature par les parties, étant entendu que seule la signature de son Directeur Général ou de l'un de ses délégués engage l'Assureur. Il ne produira toutefois ses effets qu'à la date indiquée aux Conditions Particulières selon les garanties souscrites, précisées aux Conditions Particulières, sous réserve de l'encaissement effectif de la cotisation.

## 2. DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée d'**UN AN** (sauf précision aux Conditions Particulières) et reconduit chaque année par tacite reconduction, sauf dénonciation par le *Souscripteur* ou l'*Assureur*, dans les conditions fixées ci-après.

## 3. RESILIATION DU CONTRAT

### 3.1. Par le *Souscripteur* ou par l'*Assureur* :

**3.1.1.** chaque année, à sa date d'échéance anniversaire, moyennant préavis de **deux** mois au moins,

**3.1.2.** en cas de survenance d'un des événements prévus par l'article **L 113-16** du Code (changement de domicile, de situation matrimoniale, de régime matrimonial, de profession, retraite professionnelle ou cessation d'activité professionnelle) lorsque le contrat a pour objet la garantie de risques en relation directe avec la situation antérieure, qui ne se retrouvent pas dans la situation nouvelle. La demande de résiliation doit intervenir dans les trois mois qui suivent la date de l'événement ; elle prend effet un mois après notification à l'autre partie.

### 3.2. Par l'*Assureur* :

**3.2.1.** en cas de non-paiement des cotisations par le *Souscripteur* après suspension préalable des garanties, dans les conditions précisées au paragraphe 7. PAIEMENT DES COTISATIONS ci-après (Art. **L 113-3** du Code),

**3.2.2.** en cas d'aggravation des risques en cours de contrat, suivant les modalités rappelées ci-après et au paragraphe 5. DECLARATIONS A FAIRE PAR LE SOUSCRIPTEUR (Art. **L 113-4** du Code),

**3.2.3.** 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 (Art. **R 113-10** du Code),

### 3.3. Par le *Souscripteur* :

**3.3.1.** en cas de diminution du risque en cours de contrat, si l'*Assureur* refuse de réduire la cotisation en conséquence (Art. **L 113-4** du Code). En cas de refus de notre part de donner suite à votre demande de minoration de votre cotisation justifiée par une diminution du risque. La résiliation prend alors effet trente jours après réception de votre dénonciation du contrat.

**3.3.2.** Dans le délai d'un mois après que vous ayez pris connaissance de l'augmentation de votre cotisation d'assurance. La résiliation prend effet un mois après l'envoi de votre demande.

**3.3.3** Après la première année d'assurance, à tout moment moyennant un préavis de un mois au moins (Art. **L.113-15-2** du Code des assurances).

### 3.4. Par l'*Assureur*, l'héritier ou l'acquéreur en cas de décès de l'*Assuré* ou d'aliénation de la chose assurée (Art. **L 121-10** du Code)

En cas de transfert de propriété par suite du décès de l'*Assuré* ou en cas d'aliénation du lot assuré, les garanties du présent contrat continuent de plein droit au profit de l'héritier ou de l'acquéreur lesquels peuvent résilier le contrat. La résiliation prend effet dès qu'elle est portée à notre connaissance. Nous pouvons également résilier le contrat dans les trois mois suivant le jour où l'attributaire définitif des objets assurés a demandé le transfert de la police à son nom, moyennant un préavis de dix jours au moins.

### 3.5. Par l'administrateur judiciaire ou le liquidateur judiciaire désigné par le Tribunal :

En cas de procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ouverte à l'encontre du souscripteur (art. **L. 622-13, L. 631-14** et **L. 641-11-1** du code de commerce).

### 3.6. De plein droit :

**3.6.1.** en cas de perte totale des locaux loués résultant d'un événement non garanti par le présent contrat (Art. **L 121-9** du Code),

**3.6.2.** en cas de réquisition de l'appartement loué, dans les cas et conditions prévues par la législation en vigueur (Arts. L 160-6 et L 160-8 du Code),

**3.6.3.** en cas de retrait de l'agrément de l'Assureur (Art. L 326-12 du Code),

**3.6.4.** en cas de libération de l'appartement par le locataire.

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.

#### 4. EXCLUSIONS GENERALES

Sont exclus des garanties du présent contrat :

> 4.1. les baux commerciaux, artisanaux et ruraux, ou les locations saisonnières,

> 4.2. les habitations louées à titre de résidences secondaires,

> 4.3. les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, selon le code de la Construction et de l'Habitation,

> 4.4. 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,

> 4.5. les baux conclus entre le propriétaire et son conjoint, ses ascendants, descendants ou collatéraux,

> 4.6. Les frais et dommages subis par l'Assuré lorsque les obligations du *Souscripteur* (Article 1.2 et 1.3 des Conventions Spéciales Loyers Impayés) ne sont pas respectées.

> 4.7. Les sinistres causés intentionnellement par la ou les personnes assurées ou avec leur complicité,

> 4.8. Les sinistres occasionnés, soit par la guerre étrangère, soit par la guerre civile,

> 4.9. Les sinistres causés par des tremblements de terre, éruptions volcaniques, inondations, raz-de-marée, avalanches, glissements de terrains ou autres événements à caractère catastrophique,

> 4.10. Les dommages ou l'aggravation des dommages causés :

4.10.1. par des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome,

4.10.2. par tout combustible nucléaire, produit ou déchet radioactif ou par toute autre source de rayonnements ionisants et qui engagent la responsabilité exclusive d'un exploitant d'installation nucléaire,

4.10.3. par toute source de rayonnements ionisants (en particulier tout radio-isotope) utilisée ou destinée à être utilisée hors d'une installation nucléaire et dont l'Assuré ou toute personne dont il répond a la propriété, la garde ou l'usage.

#### 5 DECLARATIONS A FAIRE PAR LE SOUSCRIPTEUR

##### 5.1. A la souscription

La garantie est accordée sur la base des déclarations faites par le *Souscripteur* sur la proposition ou le questionnaire qui doit être rempli lors de la demande de garantie.

##### 5.2. En cours de contrat

-tout incident de paiement survenant pendant la période probatoire, visée aux Conventions Spéciales Loyers Impayés.

-les circonstances nouvelles qui ont pour conséquence, soit d'aggraver, soit de modifier le risque et qui rendent de ce fait caduques et inexacts les réponses faites à l'Assureur lors de la

conclusion du contrat.

Cette déclaration doit être faite par lettre recommandée dans un délai de 15 jours à partir du moment où le *Souscripteur* a eu connaissance de la circonstance nouvelle. En cas d'aggravation du risque au sens de l'article L 113-4 du Code, l'Assureur a la faculté, soit de résilier le contrat soit de proposer un nouveau montant de cotisation. L'Assureur dispose d'un délai de 10 jours pour notifier au *Souscripteur* la résiliation du contrat.

S'il propose un nouveau tarif, le *Souscripteur* a trente jours pour répondre et donner son accord. Passé ce délai, l'Assureur peut résilier le contrat par lettre recommandée avec préavis de 10 jours.

#### 6. SANCTIONS

**Toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle, toute omission ou déclaration inexacte par le *Souscripteur* entraîne, selon le cas, l'application des sanctions prévues aux articles L 113-8 (nullité du contrat) ou L 113-9 (réduction proportionnelle de l'indemnité) du Code. Lorsque des erreurs ou omissions du *Souscripteur* auront par leur nature, leur importance ou leur répétition, un caractère frauduleux, l'Assureur sera en droit de récupérer les sinistres payés.**

#### 7. PAIEMENT DES COTISATIONS

Les cotisations annuelles et leurs accessoires, dont le montant est indiqué aux Conditions particulières, ainsi que les impôts et taxes, sont payables au Siège de l'Assureur ou au domicile du mandataire s'il en est désigné un par lui à cet effet.

Si vous ne réglez pas votre cotisation ou fraction de cotisation dans les dix jours suivant son échéance, nous pouvons adresser à votre dernier domicile connu, sous pli recommandé, une lettre de mise en demeure qui prévoit, si vous ne nous avez pas réglé entre-temps :

- une suspension de vos garanties, **TRENTE JOURS** après l'envoi de cette lettre ;
- la résiliation de votre contrat **DIX JOURS** après l'expiration de ce délai de trente jours.

L'envoi de cette mise en demeure est indépendant de notre droit de poursuivre l'exécution du contrat en justice.

Si vous payez la cotisation due avant que votre contrat ne soit résilié, vos garanties reprendront leurs effets le lendemain à midi du jour du paiement.

En cas de non-paiement d'une prime ou fraction de prime dans les délais, l'intégralité de la prime annuelle devient immédiatement exigible à titre de clause pénale et nous poursuivrons le recouvrement de ces sommes. Le paiement de cette pénalité, une fois la résiliation prononcée par nous, ne remet pas pour autant les garanties en place.

**Au cas où la prime annuelle a été fractionnée, toutes les fractions non encore payées de l'année d'assurance en cours deviendront automatiquement exigibles après l'envoi de la lettre de mise en demeure vous notifiant la suppression du fractionnement (Article L.113-3 du Code). Les sommes non payées à bonne date porteront intérêt au taux légal à compter de la date de la mise en demeure restée infructueuse.**

#### Modalités de notification des prélèvements (SEPA)

Lorsque vous optez pour le paiement de votre prime par prélèvement, les Conditions Particulières remises lors de la souscription ou de l'avenant valent pré notification des prélèvements effectués aux échéances convenues.

#### 8. MODIFICATION DU TARIF D'ASSURANCE

Si, pour des raisons de caractère technique, l'Assureur est amené à modifier le taux de prime applicable aux risques garantis par le présent contrat, la cotisation sera modifiée en proportion, à compter de l'échéance annuelle suivante. Le *Souscripteur* ou l'Assuré aura alors le droit de résilier le contrat par lettre recommandée adressée à l'Assureur dans les trente jours qui suivent celui où il aura eu connaissance de la majoration du tarif. La résiliation prendra effet **un mois** après la notification du *Souscripteur* ou de l'Assuré et l'Assureur aura droit à la fraction de cotisation calculée sur les anciennes bases, au prorata du temps écoulé entre la date de la dernière échéance et la date d'effet de la résiliation. A défaut de résiliation, la nouvelle cotisation sera considérée comme acceptée par le *Souscripteur*. Toutefois, cette faculté de résiliation ne pourra jouer en cas de modification du tarif motivée par l'augmentation ou la création de taxe ou contribution fiscale par loi ou par décret.

## 9. ADAPTATION PÉRIODIQUE DE LA COTISATION ET DES GARANTIES

Les montants de garanties, les *franchises* et les cotisations varient automatiquement en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers, (I.R.L.).

Si une valeur de l'indice n'est pas publiée ou connue dans les sept mois suivant la publication de sa valeur précédente, une autre valeur sera déterminée dans les plus brefs délais par un expert désigné par le Tribunal de Grande Instance de Paris à la requête de l'Assureur et à ses frais. Dès qu'il y a doublement de l'indice depuis l'origine du contrat, chaque partie dispose de la faculté de résilier le présent contrat, la résiliation prenant effet un mois après notification à l'autre partie.

## 10. DECHEANCE

**Si le Souscripteur fait intentionnellement de fausses déclarations, emploie des documents inexacts comme justificatifs ou use de moyens frauduleux, l'Assuré est déchu de tout droit à indemnité pour le sinistre en cause. 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. Le Souscripteur devra en outre prendre toutes les mesures afin de limiter les dommages et transmettre à l'Assureur, dès réception, tous courriers, recommandés, avis, actes judiciaires ou extra judiciaires. L'Assureur se réserve le droit de lui réclamer une indemnité proportionnée au préjudice qu'un manquement à ces obligations peut lui causer.**

## 11. AUTRES ASSURANCES

Si les risques garantis par le présent contrat sont ou viennent à être couverts par une autre assurance, le *Souscripteur* ou l'Assuré doit en aviser immédiatement l'Assureur par lettre recommandée, conformément à l'article L 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 ceux que le *Souscripteur* lui-même tient du contrat.

## 12. TERRITORIALITE

Les garanties du présent contrat s'exercent exclusivement en France Métropolitaine au lieu indiqué aux Conditions Particulières.

## 13. SUBROGATION

L'Assureur est subrogé dans les termes de l'article L 121-12 du Code jusqu'à concurrence des indemnités payées par lui au titre de la garantie, dans tous les droits et actions de l'Assuré.

**Si la subrogation ne peut plus s'opérer, du fait de l'Assuré ou du Souscripteur en faveur de l'Assureur, celui-ci est déchargé de ses obligations envers l'Assuré ou le Souscripteur dans la mesure où aurait pu s'exercer la subrogation.**

A cet effet, l'Assuré ou le *Souscripteur* lui donnera bonne et valable quittance des indemnités reçues et mandat pour exercer en son nom toutes les actions qu'il tient du bail, et ce, devant toute juridiction.

## 14. PRESCRIPTION

La prescription est la date ou la période au-delà de laquelle aucune réclamation n'est plus recevable. Elle est régie par les règles ci-dessous, édictées par le code des assurances, lesquelles ne peuvent être modifiées, même d'un commun accord, par les parties.

Délai :

Aux termes de l'article L.114-1 du code assurances :

« Toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance.

Toutefois, ce délai ne court :

1. en cas de réticence, omission, déclaration fautive ou inexacte sur le risque couru, que du jour où l'assureur en a eu connaissance.

2. 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. »

Cause d'interruption :

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.

Les causes ordinaires d'interruption de la prescription sont les suivantes :

- toute assignation ou citation en justice, même en référé,
- tout acte d'exécution forcée,
- toute reconnaissance par l'assureur du droit à garantie de l'assuré,
- toute reconnaissance de dette de l'assuré envers l'assureur,
- une mesure conservatoire prise en application du code des procédures civiles d'exécution.

## 15. INFORMATIQUE & LIBERTE (loi n° 78-17 du 06/01/1978 modifiée par la loi n° 2004-801 du 06/08/2004)

Les informations personnelles recueillies dans le cadre de la relation font l'objet d'un traitement automatisé principalement pour les finalités suivantes : gestion de la relation, prospection et animations commerciales, études statistiques, obligations légales et lutte contre la fraude, cette dernière finalité pouvant conduire à l'inscription sur une liste de personnes présentant un risque de fraude.

Pour les mêmes finalités que celle énoncées ci-dessus, ces informations pourront être utilisées par les entités de notre groupe et pourront le cas échéant être transmises à nos partenaires, mandataires, réassureurs, organismes professionnels et fonds de garantie, sous-traitants missionnés ainsi qu'aux organismes d'assurance des personnes impliquées et aux organismes et autorités publics.

Les informations médicales sont traitées dans le respect de la confidentialité médicale.

Afin de se conformer à ses obligations légales, le responsable du traitement met en œuvre un traitement de surveillance ayant pour finalité la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Conformément à la loi n°78-17 du 06/01/1978 modifiée par la loi n° 2004-801 du 06/08/2004 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de mise à jour et d'opposition, notamment pour une utilisation à des fins de prospection commerciale, aux informations vous concernant.

Vous pouvez exercer ces droits en adressant un courrier à votre assureur à l'adresse suivante : 63 chemin Antoine Pardon, 69814 TASSIN Cedex.

## 16. RECLAMATIONS - CONCILIATION - ARBITRAGE

### Autorité de contrôle

L'autorité de contrôle de SERENIS ASSURANCES, chargée du contrôle des entreprises d'assurances, est :

**Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR)**  
61, rue Taitbout  
75009 Paris.

### Réclamation

En cas de difficulté dans l'application ou l'interprétation du contrat, consultez d'abord votre interlocuteur habituel. Si sa réponse ne vous satisfait pas, vous pouvez adresser votre réclamation au :

**Responsable des Relations Consommateur**

**SERENIS ASSURANCES**

**25, rue du Docteur Henri Abel 26000 VALENCE**

Une réponse vous sera apportée dans les plus brefs délais, lequel ne saurait excéder deux mois, sauf circonstances exceptionnelles qui vous seraient alors exposées.

### Médiation

Dans l'éventualité d'une persistance de la difficulté ou du différend, les coordonnées du Médiateur pourront vous être communiquées sur simple demande auprès de votre interlocuteur habituel. Exerçant sa mission en toute indépendance, le Médiateur ne peut intervenir qu'après épuisement des procédures internes de règlement des litiges opposant un particulier à l'assureur et à la condition qu'aucune action contentieuse n'ait été engagée. Seuls les litiges opposant un particulier à l'assureur sont de la compétence du Médiateur. Après

avoir instruit le dossier, le Médiateur rend un avis motivé dans les trois mois. Cet avis ne lie pas les parties. Pour de plus amples informations, nous vous invitons à consulter la Charte de la Médiation sur le site de la Fédération Française des Sociétés d'Assurance (www.ffsa.fr).

## 17. FACULTE DE RENONCIATION

Vous disposez de la faculté de renoncer au contrat lorsqu'il a été conclu à la suite d'une opération de démarchage ou dans les conditions de vente à distance.

L'article L. 112-9 alinéa 1 du Code des assurances énonce notamment :

*"1. -Toute personne physique qui fait l'objet d'un démarchage à son domicile, à sa résidence ou à son lieu de travail, même à sa demande, et qui signe dans ce cadre une proposition d'assurance ou un contrat à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale ou professionnelle, a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception pendant le délai de quatorze jours calendaires révolus à compter du jour de la conclusion du contrat, sans avoir à justifier de motifs ni à supporter de pénalités".*

Ce droit vous est reconnu pendant un délai de 14 jours calendaires révolus. Ce délai commence à courir à compter du jour :

- de la conclusion du contrat ;
- de la réception des informations obligatoires et conditions contractuelles si cette date est postérieure, et expire le dernier jour à 24h00.

Afin de renoncer au contrat, il convient de nous transmettre, à l'adresse figurant sur les conditions particulières ou votre dernier avis d'échéance, une lettre recommandée suivant modèle ci-dessous :

*"Je soussigné (nom, prénom) demeurant (adresse du souscripteur) déclare renoncer au contrat d'assurance n° (numéro de contrat figurant sur les conditions particulières du contrat) auquel j'avais souscrit le (date de la souscription) par l'intermédiaire de (nom et adresse de l'intermédiaire ayant commercialisé le contrat.*

*(Date) (Signature du souscripteur)"*

La renonciation entraîne résiliation du contrat à compter de la date de réception de la lettre recommandée. En cas de renonciation, vous n'êtes tenu qu'au paiement de la partie de prime ou de cotisation correspondant à la période pendant laquelle le risque a couru, cette période étant calculée jusqu'à la date de la résiliation.

## 18. Loi applicable

La loi applicable au contrat et à la relation précontractuelle est la loi française, y compris les dispositions impératives applicables aux départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle et sous réserve, pour les risques situés dans la principauté de Monaco, des dispositions impératives de la loi monégasque.

Toute relation entre les parties se fait en langue française, ce que chaque partie accepte expressément.

\*\*\*\*\*

# CONVENTIONS SPECIALES

## TITRE 1 - CONVENTIONS SPECIALES LOYERS IMPAYES & GARANTIES ANNEXES

### DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES AUX CONVENTIONS SPÉCIALES LOYERS IMPAYÉS ET GARANTIES ANNEXES

Pour l'interprétation et l'application de vos garanties, il y a lieu de se référer aux définitions suivantes qui s'appliquent tant aux présentes

Conventions Spéciales qu'aux Conditions Générales et Particulières de votre contrat.

#### Caution Solidaire :

La ou les personnes(s) physique(s) qui signe(nt) un engagement de cautionnement solidaire reprenant les mentions manuscrites, dans le cadre du bail régularisé par le locataire.

#### Dépôt de Garantie :

Somme prévue par le bail et versée par le locataire pour garantir l'exécution de ses obligations.

#### Incident de paiement :

Tout loyer, charges comprises, appelé et non réglé totalement ou partiellement avant le dernier jour du mois de son échéance.

#### Indice IRL :

Indice de Référence des Loyers institué par l'article 9 de la loi n°2008-111 du 8 février 2008.

#### Litige :

Situation conflictuelle opposant l'Assuré et/ou le Souscripteur au locataire.

#### Locataire :

La ou les personnes physiques, titulaires du bail conforme à la législation en vigueur.

#### Locataire défaillant :

La ou les personnes physiques, titulaires du bail, qui n'ont pas payé les sommes dues par elles au bailleur, dans les 35 jours suivant la délivrance d'un commandement de payer.

#### Loyer :

Prix de la location des locaux comprenant, outre le loyer principal, les charges et taxes récupérables sur le locataire. Il peut également s'agir des indemnités d'occupation en cas de résolution du bail.

#### Période probatoire :

Période intermédiaire qui se situe entre la date de souscription au contrat et la date de prise d'effet des garanties.

#### Revenu net global :

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.

## CHAPITRE 1 : CONVENTIONS SPECIALES LOYERS IMPAYES

### OBJET ET ETENDUE DU CONTRAT

#### 1.1. GARANTIE DES LOYERS IMPAYES

##### 1.1.1. Définition de la Garantie

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

##### 1.1.2. Mise en œuvre de la garantie

La garantie est acquise pour les sinistres dont l'origine est postérieure à sa date de prise d'effet.

##### 1.1.3. 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 l'expiration du **sixième mois qui suit celui au cours duquel le jugement d'expulsion a été signifié**. Cette durée ne peut en aucun cas être supérieure à **30 mois**.

##### 1.1.4. Limitation de la garantie

L'indemnité à la charge de l'Assureur, en cas de sinistre, ne peut pas excéder **2 300 Euros par mois** ou l'équivalent proportionnel en nombre de jours. Il est également convenu que le remboursement des indemnités d'occupation est limité à un montant égal au montant du dernier loyer émis.

##### 1.1.5. Fin de la garantie

La garantie prend fin automatiquement :

- à la date de départ du Locataire pour quelque cause que ce soit,
- en cas de suspension du paiement des loyers par le Locataire résultant de mesures légales ou réglementaires,
- en cas de suspension du paiement des loyers consécutive à des dispositions d'ordre général prises par une assemblée ou un organisme représentant les locataires,
- en cas de non-respect par le propriétaire de ses obligations légales ou contractuelles,
- en cas d'abandon du domicile entraînant la résolution de plein droit du contrat de location, conformément à l'article 14 de la loi du 06

Juillet 1989, et ce, à défaut de personnes occupant les lieux et remplissant les conditions prévues audit article,

-dès que l'assuré est remboursé de sa créance en principal.

## 1.2. OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR

Le Souscripteur s'engage à :

- obtenir du Locataire toutes les garanties nécessaires sur sa solvabilité lors de la conclusion du bail,
- inclure dans le bail une clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers,
- constituer un dossier de location, dans les conditions reprises dans le tableau ci-après, et obtenir les justificatifs correspondants. Ce dossier est tenu à la disposition de l'Assureur qui pourra le consulter à posteriori,
- veiller au règlement régulier des loyers et des charges.

## 1.3. VERIFICATION DE LA SOLVABILITE DU LOCATAIRE

La solvabilité est contrôlée par le Souscripteur, sans le concours de l'Assureur.

### A - Solvabilité du Locataire

La garantie du risque d'impayé est accordée dans le cas où le Locataire justifie, à la date de la signature du bail, d'une solvabilité acquise (selon le tableau de l'article 1.3.2).

### B - Solvabilité de la caution solidaire

La solvabilité peut être obtenue par l'intervention d'une caution solidaire, uniquement dans les cas précisés « caution solidaire » dans le tableau de l'article 1.3.2.

La caution solidaire doit réunir les conditions suivantes :

- être titulaire d'un contrat à durée indéterminée hors période d'essai ou hors période de préavis ou de licenciement, ou travailleur Non Salarié (TNS) ou rémunéré à la commission ou retraité,
- avoir un revenu net global égal ou supérieur à 3 fois le montant du loyer annuel à garantir,
- avoir sa résidence fiscale en France,
- avoir régularisé un engagement de cautionnement solidaire.

**Attention : les revenus de la caution solidaire et du Locataire ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité**

### 1.3.1. Cas Particulier

Pour un Locataire en place depuis six mois ou plus, sans incident de paiement, la solvabilité est considérée comme acquise.

### 1.3.2. Contrôle des ressources

| Qualité du locataire  | Revenu Net Global<br>(x fois le montant du loyer à garantir) | Bail d'habitation principale<br>(loi 1989) |
|---|--|--|
|   |  | Baux non meublés / meublés                 |
| Contrat à Durée Indéterminée (C.D.I.) hors période d'essai,<br>Travailleur Non Salarié (TNS), rémunéré à la commission,<br>Retraité                                     | 3 et +   | Solvabilité acquise                        |
|   | Entre 2 et 3   | Impossible                                 |
|   | Moins de 2   | Impossible                                 |
| C.D.I. en période d'essai,<br>Contrat à Durée Déterminée (C.D.D.), Contrat Nouvelle Embauche (C.N.E), contrat de qualification professionnelle, tous contrats précaires | 3 et +   | Impossible                                 |
|   | Entre 2 et 3   | Impossible                                 |
|   | Moins de 2   | Impossible                                 |
| Etudiant, apprenti  | Sans objet   | Caution solidaire                          |
| Locataire en place depuis plus de 6 mois, sans incident de paiement   | Sans objet   | Solvabilité réputée acquise                |

## 1.4. AGRÉMENT DES LOCATAIRES

Le souscripteur procède lui-même à l'agrément des locataires dont la solvabilité a été vérifiée selon les dispositions de l'article 1.3 ci-dessus. La garantie de l'assureur peut alors être délivrée pour le « Locataire déjà en place » ou le « nouveau Locataire » :

### 1.4.1. Locataires déjà en place à la date de l'adhésion à l'assurance

La garantie ne prend effet qu'à l'expiration d'une période probatoire de 3 mois consécutifs. Il faut que le Locataire soit à jour du paiement de ses loyers et charges au moment de l'adhésion et qu'il règle régulièrement ses loyers pendant trois mois consécutifs.

**Toutefois, la garantie ne peut pas être accordée pour les locataires qui n'ont pas acquitté la totalité du quittancement émis à la date d'effet des garanties (dépôt de garantie, loyers, charges ou arriérés de charges...) ou qui ont fait l'objet d'incidents de paiement ou de litige de quelque nature que ce soit avec le propriétaire dans les six derniers mois précédant la date de l'adhésion.**

### 1.4.2. Nouveaux locataires, mis en garantie à la date d'effet du bail

La garantie prend effet à la date d'adhésion, sans période probatoire.

## COMPOSITION DU DOSSIER DE LOCATION

O

Obligatoire

F

Facultatif

| Selon la<br>Qualité du<br><i>Locataire</i><br>(ou de la caution<br>solidaire)                | Contrat à Durée<br>Indéterminée<br>hors période<br>d'essai, hors pré-<br>avis de<br>licenciement<br>Apprenti | Travailleur<br>Non Salaré<br>ou<br>rémunéré à la<br>commission | Retraité | Etudiant | Contrat à Durée<br>Déterminée,<br>Contrat à Durée<br>Indéterminée en<br>période d'essai,<br>Contrat<br>de qualification,<br>tous contrats<br>précaires | <i>Locataire en<br/>place depuis<br/>plus de 6 mois,<br/>sans incident<br/>de paiement</i> |
|--|--|--|----------|----------|--|--|
| 3 derniers bulletins<br>de salaires (réglés en<br>France)                                    | O  |  | F        |          | O  | F  |
| 2 derniers avis<br>d'imposition sur<br>le revenu   |  | O  | O        |          | F  | F  |
| Contrat de travail ou<br>attestation employeur<br>datant de moins d'un<br>mois               | O  |  |          |          | O  |  |
| Allocations et pensions<br>diverses  | O  | O  | O        | F        | O  | F  |
| Dernier décompte de la<br>(des) caisse(s) de retraite<br>(retraité depuis moins de<br>2 ans) |  |  | O        |          |  | F  |
| Fiche de renseignements  | O  | O  | O        | O        | O  | F  |
| Relevé Identité Bancaire<br>ou Postal  | O  | O  | O        | F        | O  | F  |
| Copie d'une pièce<br>d'identité  | O  | O  | O        | O        | O  | F  |
| Carte d'étudiant   |  |  |          | O        |  | F  |
| Attestation d'assurance<br>Multirisque Habitation  | O  | O  | O        | O        | O  | F  |



## MODELE DE FICHE DE RENSEIGNEMENTS

### DESIGNATION DU BIEN DONNE EN LOCATION

N° Rue ..... Etage .....

Code postal ..... Ville ..... Appartement  Autre

Date du bail ..... Durée .....

| RENSEIGNEMENTS SUR  | LOCATAIRE | COLOCATAIRE | CAUTION SOLIDAIRE |
|---|-----------|-------------|-------------------|
| Nom   |           |             |                   |
| Prénom  |           |             |                   |
| Date de naissance   |           |             |                   |
| Nationalité   |           |             |                   |
| Situation de famille  |           |             |                   |
| <b>Références bancaires</b>   |           |             |                   |
| Banque  |           |             |                   |
| N° de compte  |           |             |                   |
| <b>Situation professionnelle</b>  |           |             |                   |
| Employeur   |           |             |                   |
| Adresse   |           |             |                   |
| Profession  |           |             |                   |
| Depuis quelle date ?  |           |             |                   |
| <b>Ressources justifiées</b>  |           |             |                   |
| Salaire mensuel <b>net</b>  |           |             |                   |
| <b>Revenus réguliers :</b><br>• allocations familiales<br>• allocations logement<br>• R.S.A, ASSEDIC/Pôle Emploi<br>• B.I.C., B.N.C.<br>• pension alimentaire<br>• pension retraite<br>• pension d'invalidité<br>• Autres |           |             |                   |
| <i>Revenu net global*</i>   |           |             |                   |
| <b>Total mensuel net</b>  |           | €           | €                 |

Montant du *loyer*, charges comprises = \_\_\_\_\_ € par mois

Montant du *Dépôt de garantie* prévu au bail = \_\_\_\_\_ €

Date de versement =     /     /

\* Le *revenu net global* est égal au cumul des ressources au sens du Code Général des Impôts, plus les allocations diverses et pensions perçues, imposables ou non.

## Gestion et règlement des sinistres

### Principe fondamental :

L'assurance ne peut être une cause de bénéfice pour l'Assuré.  
Elle ne lui garantit que la réparation de ses pertes réelles.

### 1.5. MESURES À PRENDRE EN CAS DE NON PAIEMENT DES LOYERS OU CHARGES

En cas de retard dans le paiement des loyers ou charges, le Souscripteur doit :

**- Dans les 35 jours au plus tard suivant le premier terme impayé.**

Adresser une lettre recommandée avec accusé de réception, réclamant le montant du quittance émis.

**- 45 jours au plus tard après le premier terme resté impayé.**

Si la dette n'est pas complètement soldée, déclarer et transmettre le dossier de sinistre complet à l'Assureur. Après transmission du dossier à l'Assureur, le Souscripteur doit informer régulièrement des autres termes de loyers impayés et fournir un relevé détaillé. Il précisera aussi tout paiement fait entre ses mains postérieurement à la déclaration de sinistre.

### 1.6. COMPOSITION DU DOSSIER DE SINISTRE

- Déclaration de sinistre sur papier libre ou sur imprimé fourni par l'Assureur.

- Dossier de location :

- une copie complète du bail de location (les conditions particulières, générales et les annexes),
- la fiche de renseignements et les justificatifs de la solvabilité du locataire.
- Si le locataire était en place lors de l'adhésion, le justificatif du paiement du loyer dans les 6 mois précédant l'adhésion et durant la période probatoire.

- Décompte détaillé des sommes dues par le Locataire défaillant au jour de l'envoi du dossier de sinistre

- Copie des courriers de rappel et de mise en demeure.

- Mandat d'action en justice complété avec l'état civil complet du ou des bailleur(s).

- Documents ou informations nécessaires à l'instruction du dossier permettant de favoriser une solution rapide du litige.

- et éventuellement, tout accord amiable intervenu, sous condition suspensive de l'Assureur, entre le Locataire défaillant et le Souscripteur et/ou l'Assuré.

### 1.7. CONSÉQUENCES DU RETARD DANS LA DÉCLARATION DU SINISTRE À L'ASSUREUR

Si sauf cas fortuit ou de force majeure, lorsque le retard dans la déclaration d'un sinistre cause un préjudice à l'assureur, ce dernier se réserve le droit de lui opposer la déchéance : l'assuré perd le bénéfice des garanties de son contrat pour ce sinistre.

### 1.8. OBLIGATIONS DE L'ASSUREUR

Quand les obligations du Souscripteur ont été remplies et que le sinistre est déclaré, l'Assureur met en œuvre sa garantie. L'Assureur verse à l'Assuré les indemnités acquises, dès le 3<sup>ème</sup> mois suivant celui du premier terme impayé. Le règlement des loyers et charges intervient après déduction d'éventuels acomptes versés par le Locataire défaillant ainsi que de la franchise éventuellement stipulée aux Conditions Particulières. En ce qui concerne les règlements suivants, l'Assureur s'engage à indemniser l'Assuré, trimestriellement et contre quittance subrogative. Le dépôt de garantie (ou un montant équivalent au maximum légal du dépôt de garantie à la date du bail) sera déduit du dernier règlement de l'Assureur.

## CHAPITRE 2 - CONVENTIONS SPECIALES GARANTIES ANNEXES

### OBJET DES GARANTIES

La présente convention a pour but de garantir au propriétaire :

- la réparation des **détériorations immobilières**,
- le remboursement des frais de **contentieux**,
- une indemnité en cas de **départ prématuré du locataire**.

## 2.1. GARANTIE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES

### 2.1.1. Définition de la Garantie

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des frais de réparation consécutifs à toutes dégradations, destructions, altérations et disparitions perpétrées par le locataire, sur les biens faisant l'objet de l'engagement de location et sur les équipements désignés dans le bail dont le Locataire a la jouissance exclusive, à l'exclusion des dommages causés au mobilier. Ces disparitions ou dégradations sont constatées par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement. A défaut d'état des lieux de sortie contradictoire, le Souscripteur devra faire établir un constat d'huissier. La garantie de l'Assureur comprend également le remboursement :

- des dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion,
- de la perte pécuniaire consécutive au temps matériellement nécessaire, à dire d'expert, à la remise en état des locaux.

### 2.1.2. Mise en œuvre de la garantie

La garantie est acquise pour les sinistres dont la constatation, au sens de l'article 2.1.1, est établie pendant la période de validité du contrat. Le Souscripteur est tenu de dresser un état des lieux d'entrée et de sortie selon l'usage et la Loi en vigueur.

### 2.1.3. Montant de la garantie

La garantie de l'Assureur est égale au montant des dommages avec une limite égale à :

- Dommages matériels : Montant exprimé aux Conditions Particulières en nombre de fois la valeur du loyer mensuel. Dans la limite de 6 fois le loyer mensuel (incluant la perte pécuniaire).

- Perte pécuniaire (dommages immatériels) : 2 fois le montant du loyer mensuel.

La garantie de l'Assureur intervient après l'épuisement du dépôt de garantie ou d'un montant équivalent au maximum légal du dépôt de la garantie à la date du bail. Il est fait exception à cette règle lorsque cette retenue a déjà été faite au titre du même sinistre.

### 2.1.4. Mesures à prendre en cas de sinistre

Lorsque des dégradations ou disparitions sont constatées lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie, la procédure suivante devra être respectée :

• Dans les DIX jours suivant l'état des lieux de sortie : Le Souscripteur adresse au Locataire (sauf départ prématuré de celui-ci sans laisser d'adresse) une sommation, par lettre recommandée avec A.R., de régler le montant des réparations. Celui-ci est déterminé par un devis établi par une entreprise choisie par le Souscripteur. En cas de départ prématuré du Locataire sans laisser d'adresse, le Souscripteur doit déclarer le sinistre à l'Assureur dans les trente jours qui suivent la date à partir de laquelle il a pu constater les dommages.

• Dans les TRENTE jours suivant la sommation amiable : Si le Locataire n'a pas effectué les réparations ou n'a pas réglé le coût correspondant, le Souscripteur transmet immédiatement à l'Assureur le dossier complet de sinistre, même si un accord amiable écrit, **sous condition suspensive de l'accord de l'Assureur**, est intervenu entre le Locataire et l'Assuré ou le Souscripteur.

Ce dossier est constitué des pièces du dossier défini à l'article 1.6 des Conventions Spéciales Loyers impayés, ainsi que des pièces suivantes :

- l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie établis contradictoirement ou dressés par huissier,
- les devis et/ou les factures,
- la copie de la lettre de résiliation de bail du Locataire,
- le relevé détaillé des sommes dues par le Locataire pour la remise en état des lieux,
- les copies des correspondances échangées avec le Locataire, dont le dernier courrier adressé au Locataire reprenant le décompte de la dette,
- la copie du contrat multirisque habitation du Locataire.

### 2.1.5. Gestion d'un sinistre de détériorations immobilières

A réception de la déclaration de sinistre, le Centre de Gestion doit notifier, dans **les 15 jours qui suivent**, s'il entend missionner à ses frais un expert, avant ou après toute exécution des travaux, quels qu'en soient les conséquences ou le montant.

### 2.1.6. Paiement de l'indemnité

Quatre mois au plus tard après l'état des lieux de sortie, le *Souscripteur* transmet au *Centre de Gestion* un état définitif des dépenses. L'*Assureur* s'engage à indemniser l'*Assuré* dans la limite de la garantie, vétusté déduite, la vétusté étant contractuellement calculée sur la base de 6 % l'an et appliquée à partir de la date de construction ou de réfection du lot locatif concerné. L'*Assureur* verse à l'*Assuré*, au plus tard dans les **quinze** jours suivant la réception de l'état définitif des dépenses, l'indemnité due, déduction faite :

- de tous acomptes** que le *Locataire* pourrait verser directement entre les mains du *Souscripteur* ou de l'*Assuré*, sans que ce dernier soit tenu de les reverser à l'*Assureur*,
- du dépôt de garantie** (sur justificatifs produits par l'*Assuré* ou le *Souscripteur*),
- d'une franchise** dont le montant est indiqué aux Conditions Particulières. Il est convenu que si les travaux de remise en état sont exécutés par le propriétaire lui-même, l'*Assureur* ne prendra en compte que les seules factures acquittées des matériaux et fournitures nécessaires.

### 2.1.6. Exclusions

La mise en jeu de la présente garantie est exclue dès lors que les frais engagés ou les dommages subis par l'*Assuré* sont consécutifs à des événements exclus par la convention couvrant les loyers impayés.

Sont toujours exclus :

- les dommages résultant d'un défaut d'entretien, de l'usure normale, de la vétusté, ainsi que les dommages subis par les espaces verts, aménagements extérieurs, arbres, plantations, éléments de clôture,
- les dommages au mobilier et aux éléments d'équipement qui peuvent être enlevés ou démontés sans les détériorer ou sans détériorer leur support,
- les dommages causés par la transformation des locaux, autorisée par le propriétaire,
- les frais ou les dommages lorsque les conditions des articles 1.2 (obligations du *Souscripteur*), 1.3 (vérification de la solvabilité du locataire) et 1.4 (agrément des locataires) du Chapitre 1 du Titre 1 ne sont pas réunies,
- Les dommages immobiliers garantis au titre d'un autre contrat souscrit par ou pour le compte de l'*Assuré* (Multirisques Habitation).

## 2.2. GARANTIE DU CONTENTIEUX

### 2.2.1. Objet de la garantie

L'*Assureur* garantit 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, avoué dont l'intervention est rendue nécessaire ainsi que ceux visant à l'expulsion du *Locataire défaillant* (frais d'intervention du serrurier et du Commissaire de police inclus, frais de garde meubles, frais de déménagement).

### 2.2.2. Exclusions

La mise en jeu de la présente garantie est exclue dès lors que les frais engagés ou les dommages subis par l'*Assuré* sont consécutifs à des événements exclus par la convention couvrant les loyers impayés.

Sont toujours exclus :

- les frais de gestion des impayés, notamment les lettres recommandées préalables à la phase contentieuse,
- les litiges dont le montant est inférieur à 230 euros,
- les dépenses, amendes et frais y relatifs, les dommages et intérêts éventuellement mis à la charge de l'*Assuré* par le tribunal.

## 2.3. DEPART PREMATURE DU LOCATAIRE

En cas de décès ou de départ prématuré du *Locataire* sans respecter les délais (départ prématuré ou à la cloche de bois), l'*Assureur* garantit le remboursement des loyers jusqu'à la récupération des locaux.

## TITRE 2 - CONVENTIONS SPECIALES PROTECTION JURIDIQUE

L'*Assureur* assume à ses frais, soit à l'amiable, soit devant toute juridiction, les diligences ou actions que l'*Assuré* devrait subir de la part du *Locataire* ou serait en droit d'exercer contre le *Locataire* ou sa caution en vertu du contrat de location des locaux déclarés par le *Souscripteur* à l'occasion d'un sinistre garanti au titre des Conventions spéciales.

### 3.1. Conditions de la garantie

- Les garanties sont acquises à l'*Assuré* sous les conditions suivantes :
- les actions doivent résulter de l'application des règles de droit et ne pas être prescrites.
  - l'origine du litige doit être postérieure à la date d'effet de la garantie du lot faisant l'objet du litige,
  - le litige doit être déclaré antérieurement à la date de résiliation du contrat et en tout état de cause, **avant d'engager une procédure judiciaire**.
  - en matière de recours **judiciaire** seulement, le montant des intérêts en jeu doit être supérieur à **un mois** de loyer.

### 3.2. Garanties "litiges"

- Quand l'*Assuré* est confronté à un **litige garanti**, l'*Assureur* s'engage :
- Après examen du dossier en cause, à conseiller l'*Assuré* sur la portée ou les conséquences de l'affaire au regard de ses droits ou de ses obligations
  - Chaque fois que cela est possible, à fournir son assistance à l'*Assuré* au plan amiable, en vue d'aboutir à la solution la plus conforme à ses intérêts,
  - En cas de besoin, à prendre en charge dans les conditions prévues à l'article 3.3 ci-après, les dépenses nécessaires à l'exercice ou à la défense des droits de l'*Assuré* devant les juridictions compétentes.

### 3.3. Frais garantis

- Dans le cadre de la gestion du litige, l'*Assureur* garantit :
- Les frais de dossier, d'enquêtes ou de constats d'huissier, les frais et honoraires d'experts, engagés avec l'accord de l'*Assureur*,
  - Les consignations destinées aux experts judiciaires et les frais et honoraires de tout auxiliaire de justice, dont l'intervention serait ordonnée par le Tribunal,
  - Les frais et honoraires de l'avocat comme il est précisé à l'article 3.5 ci-après.

### 3.4. Montant de la garantie

La garantie financière de l'*Assureur* est limitée à un plafond de 2.290 euros par litige.

### 3.5. Libre choix de l'avocat

Lorsque l'intervention d'un avocat ou d'une personne qualifiée par la législation ou la réglementation en vigueur s'avère nécessaire pour défendre, représenter ou servir les intérêts de l'*Assuré*, celui-ci dispose de la faculté de choisir librement cet avocat ou cette personne selon l'alternative suivante :

**A) L'Assuré confie la gestion de son dossier à l'avocat de son choix et fait l'avance des frais et honoraires** fixés d'un commun accord entre eux. Ensuite, il obtient de l'*Assureur* le remboursement des sommes exposées dans la limite des plafonds d'assurance ci-après :

- Juridiction statuant en référé, Tribunal de Police ... **305 euros T.T.C. par affaire**
  - Toute autre Juridiction de Première Instance ..... **610 euros T.T.C. par affaire**
  - Appel ..... **686 euros T.T.C. par affaire**
  - Cour de Cassation, Conseil d'état ..... **1.144 euros T.T.C. par affaire**
  - Transaction amiable ayant abouti à un protocole agréé par les parties et l'*Assureur*.....**686 euros T.T.C. par affaire**
- Le remboursement est effectué par l'*Assureur* sur présentation des justificatifs des sommes versées, accompagnés de la décision rendue ou du protocole de transaction signé des parties.

**B) L'Assuré peut également s'en remettre à l'Avocat conseillé par l'Assureur.**

Dans ce cas, l'*Assuré* n'a pas à faire l'avance des frais et honoraires, lesquels sont réglés directement par l'*Assureur*, sans application des plafonds d'assurance ci-dessus.

**En tout état de cause, l'Assuré ne peut pas dessaisir l'avocat choisi, sans avoir obtenu l'accord de l'Assureur.**

### 3.6. Mise en œuvre de la garantie

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des données du litige, l'Assureur met en œuvre sa garantie dans les conditions définies ci-dessous. Selon l'importance du dossier ou les difficultés rencontrées, l'Assureur fait part à l'Assuré de son avis sur l'opportunité de transiger, d'engager ou de poursuivre une instance judiciaire en **demande comme en défense**. S'il arrive qu'un **désaccord formel** oppose l'Assureur et l'Assuré, notamment lorsqu'au niveau judiciaire les prétentions du *Souscripteur* apparaissent insoutenables, l'Assureur s'engage, sur demande de l'Assuré, à participer à une **conciliation** dans les conditions fixées par l'article **L 127-3** du Code et à l'article 3.7 ci-après.

### 3.7. Conciliation

Conformément aux dispositions de l'article L 127-4 du Code, il est entendu qu'en cas d'un désaccord entre l'Assureur et l'Assuré au sujet des mesures à prendre pour régler un différend, cette faculté peut être soumise à l'appréciation d'un conciliateur. Le conciliateur est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant, en la forme de référés. Les frais exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à la charge de l'Assureur sous réserve que le Président du Tribunal de Grande Instance n'en décide autrement lorsque l'Assuré a mis en œuvre cette faculté dans des conditions abusives. Si en opposition avec l'avis du conciliateur et de l'Assureur, l'Assuré engage à ses frais une procédure contentieuse et obtient une solution plus favorable, l'Assureur indemnise l'Assuré des frais exposés pour cette action, dans la limite des garanties du présent contrat.

### 3.8. Conflit d'intérêts

Conformément aux dispositions de l'article L 127-4 du Code, l'Assuré peut également faire appel à son propre avocat ou à une personne qualifiée pour l'assister, s'il survient un conflit d'intérêts entre lui-même et l'Assureur, à l'occasion de la mise en œuvre de la garantie. Cette faculté offerte à l'Assuré est réglée par les dispositions de l'article **3.5** des présentes Conventions Spéciales. En revanche, les cas de différends quant aux mesures à prendre pour régler le litige sont toujours résolus selon les modalités prévues à l'article 3.7 "Conciliation" ci-dessus.

### 3.9. Exécution des décisions de justice

Lorsque cela s'avère nécessaire, l'Assureur prend en charge, dans la limite de sa garantie, la procédure d'exécution du jugement rendu en faveur de l'Assuré. Si la partie adverse est condamnée aux dépens de l'instance ou lorsque le *Souscripteur* obtient une indemnité en application des dispositions de l'article **700** du Nouveau Code de Procédure Civile ou de l'article **475-1** du Code de Procédure Pénale, le *Souscripteur* s'engage à en reverser le montant à l'Assureur, à concurrence des sommes exposées par ce dernier au titre de la garantie des frais de procédure.

### 3.10. Exclusions

**Sont toujours exclus :**

- les litiges en rapport avec le non-paiement du loyer et/ou les détériorations immobilières,
- les litiges avec des tiers au contrat de location,
- les amendes et condamnations éventuelles prononcées à l'encontre du propriétaire tant en principal qu'en dommages et intérêts, astreintes de toutes natures,
- les litiges impliquant la défense des intérêts du *Souscripteur* ou de l'Assuré lorsque ces intérêts sont couverts par une assurance de responsabilité civile,
- les litiges ou fait générateur antérieurs à la date de prise d'effet de la garantie.

## TITRE 3 - CONVENTIONS SPECIALES MULTIRISQUE BATIMENT / PROPRIETAIRE NON OCCUPANT

### DEFINITIONS SPECIFIQUES

Pour l'interprétation et l'application des garanties des présentes Conventions Spéciales, il y a lieu de se référer aux définitions suivantes.

### Accident

(Accidentel, accidentellement) Tout événement soudain, imprévu et extérieur à la victime et à la chose endommagée, à l'origine de dommages corporels et matériels.

### Bâtiment

Le corps principal de la construction, les dépendances et les clôtures de toute nature (**à l'exclusion de celles réalisées avec des plantations**), vous appartenant ainsi que tous leurs aménagements et installations qui ne peuvent être détachés sans être détériorés ou sans détériorer la construction. Sont également considérés comme bâtiment :

- les murs de soutènement faisant partie intégrante du corps principal de celui-ci ou de ses dépendances, et dès lors qu'ils sont indispensables à leur stabilité. Il en est de même pour les murs de soutènement formant clôture, même s'ils ne sont pas directement rattachés à un bâtiment garanti; dans ces cas, notre couverture vous est acquise à concurrence du montant indiqué au chapitre "TABLEAU DES GARANTIES".

- à concurrence de la contre-valeur en Euros de 13 fois l'indice F.F.B, les séparations de balcons et éléments d'équipements divers (notamment les placards, équipements de salles de bains, cuisines aménagées, appareillages électriques et électroniques, alarme et climatiseurs) dès lors qu'ils sont votre propriété et sont situés à l'intérieur du bien assuré.

### Cotisation Dommages Ouvrage

La cotisation d'assurance «dommages ouvrage» due en cas de reconstruction ou de réparation de l'immeuble à la suite d'un *sinistre* garanti. Cette garantie ne s'applique pas aux catastrophes naturelles définies à l'article 4.18 des présentes Conventions Spéciales.

### Dépendances

Les bâtiments à usage autre que professionnel ou d'habitation, situés à la même adresse que le bâtiment principal, qu'ils soient contigus mais sous toiture distincte ou séparés de celui-ci, et dont vous êtes propriétaire ou copropriétaire. Leur surface développée est calculée en additionnant la surface totale de tous les niveaux, en tenant compte de l'épaisseur des murs, le tout réduit de moitié.

### Dommages corporels

Toutes atteintes à l'intégrité physique des personnes.

### Dommages matériels

Toutes atteintes à la structure ou à la substance des choses ainsi qu'à l'intégrité physique des animaux.

### Dommages immatériels

Tous dommages autres que corporels ou matériels, consistant en frais et pertes pécuniaires de toute nature et qui sont la conséquence directe des dommages corporels ou matériels garantis.

### Frais de démolition et de déblai

Les frais de démolition et de déblai ainsi que les frais exposés à la suite de mesures conservatoires imposées par décision administrative, consécutifs à un *sinistre* garanti en Incendie et Evénements assimilés ou Dégâts des Eaux.

### Honoraires d'expert

Les honoraires de l'expert que vous aurez vous-même choisi et nommé. **Cette garantie ne s'applique qu'aux sinistres Incendie et Explosion.**

### Indice - X fois l'indice

La valeur de l'indice F.F.B. indiqué sur les Conditions Particulières et sur les avis d'échéance (décomptes financiers) qui vous sont adressés à chaque échéance.

### Pertes de loyers

La perte (effective pour vous) des loyers afférents aux locaux qui sont atteints par un *sinistre* garanti en Incendie et Evénements assimilés ou Dégâts des Eaux. Elle ne s'applique pas aux locaux qui étaient vacants ou occupés par vous-même; elle ne s'étend pas au défaut de

location après achèvement des travaux de réparation ou de reconstruction.

### Qualité du Souscripteur

#### -Copropriétaire Non Occupant d'un appartement :

Vous êtes propriétaire d'un appartement situé dans un immeuble en copropriété et à pluralité d'appartements, que vous donnez en location non meublée, et à titre d'habitation, à des personnes autres que celles dont vous êtes civilement responsable.

**IMPORTANT : Compte tenu de votre qualité, notre garantie ne vous est pas accordée pour les dommages pouvant atteindre les biens immobiliers, ou être causés par eux, et relevant normalement de la garantie de l'immeuble à souscrire par le gestionnaire de celui-ci ou le syndic de la copropriété.**

#### -Propriétaire Non Occupant :

Vous êtes propriétaire d'un bâtiment vous appartenant en totalité, mais que vous n'occupez pas et qui est destiné à être donné en location non meublée, à titre principal d'habitation.

### Recours des locataires

Les conséquences financières de la responsabilité que vous pouvez encourir à la suite d'un *sinistre* garanti en Incendie et Evénements assimilés ou Dégâts des Eaux :

- pour les troubles de jouissance consécutifs à des *dommages matériels* causés à un ou plusieurs colocataires (art. 1719 du Code Civil),
- pour les *dommages matériels* causés aux biens des locataires par suite de vice de construction ou de défaut d'entretien de l'immeuble (art. 1721 du Code Civil).

Cette garantie s'étend aux frais de déplacement et de relogement exposés par les locataires sinistrés.

### Recours des voisins et des tiers

Les conséquences financières de la responsabilité délictuelle que vous pouvez encourir à l'égard des voisins et des tiers pour les *dommages matériels* et immatériels consécutifs, résultant d'un événement garanti en Incendie et Evénements assimilés ou Dégâts des Eaux, survenu dans les locaux assurés par le présent contrat et dont vous êtes propriétaire ou copropriétaire non occupant.

### OBJET ET ETENDUE DE VOTRE CONTRAT

**La règle proportionnelle prévue à l'article L. 121-5 du Code n'est pas applicable à la présente assurance**, cela signifie que l'indemnité, en cas de *sinistre*, n'est pas réduite pour insuffisance d'assurance.

#### 4.1. OBJET DE VOTRE CONTRAT

Votre contrat a pour objet de garantir, contre les événements définis au titre "LES GARANTIES" aux conditions des différents articles qui précèdent ou suivent :

- un bien immobilier que vous donnez en location non meublée à titre principal d'habitation,
- votre responsabilité civile du fait de votre qualité de propriétaire non occupant de l'immeuble ou de l'appartement assuré et désigné aux Conditions Particulières.

#### 4.2. ADAPTATION DES GARANTIES

Le montant des garanties variera en fonction des variations de l'*indice* du prix de la construction dans la région parisienne publié par la Fédération Française du *Bâtiment* et des activités annexes (ou par l'Organisme qui lui serait substitué). Leur montant initial sera modifié à chaque échéance annuelle, proportionnellement à la variation constatée entre la plus récente valeur de cet *indice* connue lors de la souscription du contrat (dit *indice* de base et indiqué aux conditions particulières) et la plus récente valeur du même *indice* connue deux mois au moins avant le premier jour du mois de l'échéance (dit *indice* d'échéance et indiqué sur l'avis d'échéance). Ces dispositions ne concernent pas la somme précisée au tableau des garanties Responsabilité Civile Propriétaire d'immeuble *Dommages corporels*.

#### 4.3. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Au départ du locataire, vous êtes tenu, comme si vous n'étiez pas assuré, de prendre toutes les mesures nécessaires à la sécurité et la

préservation des biens assurés et notamment :

#### Vos obligations pour éviter un dégât des eaux et les conséquences de leur non-respect :

- 1) les installations de chauffage central et de distribution d'eau chaude qui cesseraient d'être en service plus de 48 heures consécutives durant l'hiver doivent être vidangées pendant cette interruption,
- 2) pendant les grands froids (température se maintenant pendant 24 heures au-dessous de 0° à l'extérieur) et à moins que les locaux ne soient chauffés normalement, la distribution d'eau doit être arrêtée et les conduites et réservoirs vidangés,
- 3) en cas d'inhabitation totale ou partielle des locaux excédant trente jours, vous devez interrompre la circulation d'eau et vidanger les conduites et réservoirs dans la partie inhabitée.

**En cas de *sinistre* provoqué ou aggravé par l'inobservation des prescriptions visées ci-dessus, et sauf cas de force majeure, l'indemnité due sera réduite de moitié.**

### LES SINISTRES

#### 4.4. VOS OBLIGATIONS EN CAS DE SINISTRE

En cas de *sinistre*, vous devez :

- 1) Vous efforcer d'en limiter au maximum les conséquences et sauvegarder les biens garantis, puis *nous* le déclarer, sauf cas fortuit ou de force majeure, dès que vous en avez connaissance et au plus tard dans un délai de CINQ JOURS OUVRES.

**En cas de non-respect de ces délais, vous perdez, pour ce *sinistre*, le bénéfice des garanties de votre contrat, si *nous* pouvons établir que le retard dans la déclaration *nous* a causé un préjudice, sous réserve, le cas échéant, des dispositions de droit local pour l'Alsace et la Moselle.**

- 2) *Nous* faire parvenir dans le plus bref délai, une déclaration indiquant la date et les circonstances du *sinistre*, ses causes connues ou présumées, la nature et le montant approximatif des dommages.

- 3) *Nous* communiquer sans délai tous les documents nécessaires à l'expertise et notamment (dans un délai de vingt jours), un état estimatif certifié sincère et signé par vous, des objets assurés, endommagés, volés et sauvés.

- 4) *Nous* transmettre dès réception, tous avis, lettres, convocations, assignations, actes extrajudiciaires et pièces de procédure qui seraient adressés, remis ou signifiés à vous-même ou à vos préposés, concernant un *sinistre* susceptible d'engager votre responsabilité.

- 5) En cas de dommages causés par un attentat ou un acte de terrorisme, accomplir dans les délais réglementaires auprès des Autorités les démarches relatives à l'indemnisation prévue par la législation en vigueur.

**Si, sauf cas fortuit ou de force majeure, vous ne vous conformez pas aux obligations prévues aux alinéas 2 à 6 ci-dessus, *nous* pouvons vous réclamer réparation du préjudice que ce manquement *nous* aura causé. Si, de mauvaise foi, vous faites de fausses déclarations, exagérez le montant des dommages, prétendez détruits ou volés des objets n'existant pas lors du *sinistre*, dissimulez ou soustrayez tout ou partie des objets assurés, employez comme justification des documents inexacts ou usez de moyens frauduleux, vous perdez pour ce *sinistre* le bénéfice des garanties de votre contrat.**

#### 4.5. ESTIMATION DES BIENS

**4.5.1.** Les *bâtiments* sont estimés d'après leur valeur au prix de reconstruction au jour du *sinistre* (honoraires d'architectes compris), déduction faite, corps de métier par corps de métiers, de la vétusté.

**Il ne sera tenu compte d'aucune valeur historique ou artistique, c'est à dire que *nous* ne prenons pas en charge tout surcoût de la valeur de reconstruction engendré par le fait que le *bâtiment* sinistré :**

- est classé monument historique ;
- est inscrit, répertorié ou inventorié à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ou tout autre registre de même type ;
- présente un intérêt historique qui est la conséquence de son histoire propre, de son ancienneté, de ses aspects extérieurs ou intérieurs, de son emplacement, de ses matériaux de construction ou de la technique d'édification mise en œuvre ;
- comporte des décorations, embellissements, éléments ou

## **structures représentatifs d'un courant ou style artistique, décoratif ou architectural.**

Ce surcoût sera déterminé par comparaison entre :

- le coût de reconstruction d'un immeuble d'usage identique à celui sinistré mais reconstruit à partir d'une architecture actuelle ainsi que de matériaux, embellissements et procédés de mise en œuvre usuellement pratiqués aujourd'hui,
- et le coût de reconstruction "à l'identique" de l'immeuble sinistré, que ce soit dans son aspect, sa structure, ses éléments d'équipement, sa décoration ou les procédés de construction mis en œuvre.

Dans tous les cas, l'indemnité ainsi déterminée ne pourra excéder la valeur de vente des *bâtiments* avant le *sinistre*, augmentée des frais de déblai et de démolition et déduction faite de la valeur du terrain nu.

**4.5.2.** Les glaces et autres objets verriers sont estimés d'après leur valeur de remplacement au jour du *sinistre* par des objets de caractéristiques identiques, y compris s'il y a lieu, les frais de pose et d'installation.

### **4.5.3. Valeur à neuf sur bâtiments**

Si les *bâtiments* sont réparés ou reconstruits dans les deux années qui suivent le *sinistre*, sur leur emplacement initial (sauf impossibilité absolue), il vous sera versé une deuxième indemnité égale au montant de la vétusté dans la limite de 25 % de la valeur de reconstruction à neuf. Au cas où la première indemnité a été plafonnée à la valeur de vente des *bâtiments*, cette deuxième indemnité sera majorée du complément entre la valeur vétusté déduite et la valeur de vente. Le versement de cette deuxième indemnité est subordonné aux conditions suivantes :

- vous ne devez pas effectuer de modifications importantes à la destination initiale des *bâtiments* sinistrés,
- vous devez présenter des originaux de mémoires ou factures, pour justifier les dépenses effectuées pour la réparation ou la reconstruction des *bâtiments*.

La valeur de reconstruction à neuf des *bâtiments* prise en compte pour le calcul de la deuxième indemnité, ne pourra en aucun cas excéder le montant des factures de reconstruction.

## **4.6. EXPERTISE**

Le montant des dommages est fixé entre vous et *Nous* à l'amiable. Vous avez la possibilité de vous faire assister par un expert. Si nos experts ne sont pas d'accord, et sous réserve du droit des parties à recourir en justice, ils font appel à un troisième et tous trois opèrent en commun et à la majorité des voix. Chacun de nous paie les frais et honoraires de son expert et, s'il y a lieu, la moitié de ceux du troisième. Faute par l'une des parties de nommer son expert, ou par les deux experts de s'entendre sur le choix du troisième, la désignation est effectuée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel le *sinistre* s'est produit. Cette nomination a lieu sur simple requête de la partie la plus diligente faite au plus tôt quinze jours après l'envoi à l'autre partie d'une lettre recommandée de mise en demeure avec avis de réception. En cas d'assurance pour le compte de qui il appartiendra, l'expertise est effectuée avec le souscripteur du contrat. Vous ne pouvez faire aucun délaissement des objets garantis ; même endommagés, ils restent votre propriété.

## **4.7. PAIEMENT DES INDEMNITES**

Le paiement des indemnités doit être effectué dans les trente jours soit de l'accord amiable, soit de la décision judiciaire définitive. Ce délai ne court que du jour où vous avez justifié de vos qualités à recevoir l'indemnité et, en cas d'opposition, du jour de la mainlevée ou de l'autorisation de payer.

## **4.8. DISPOSITIONS SPECIALES AUX GARANTIES DE RESPONSABILITE**

### **Fait dommageable**

Article L.124-5 alinéa 3 du Code des assurances :

« La garantie déclenchée par le fait dommageable couvre l'assuré contre les conséquences pécuniaires des sinistres, dès lors que le fait dommageable survient entre la prise d'effet initiale de la garantie et sa date de résiliation ou d'expiration, quelle que soit la date des autres éléments constitutifs du sinistre. »

## **Frais de procès :**

L'ensemble des frais relatifs au procès sont à notre charge.

### **Procédure - Entente sur le montant de l'indemnisation :**

En cas d'action mettant en cause une responsabilité assurée par le présent contrat et dans la limite de notre garantie :

- *nous* avons la faculté d'assurer votre défense et de diriger la défense de vos intérêts civils ;
- *nous* avons seuls le droit, dans la limite de la garantie, de *nous* entendre sur le montant de l'indemnisation avec les personnes lésées.

Aucune reconnaissance de responsabilité, aucune entente sur le montant de l'indemnisation intervenant en dehors de *nous* ne *nous* est opposable.

N'est pas considéré comme une reconnaissance de responsabilité l'aveu d'un fait matériel.

## **INOPPOSABILITE DES DECHEANCES**

**Si après un *sinistre*, vous manquez à une de vos obligations, *nous* ne pouvons appliquer les conséquences de ce manquement aux personnes lésées ou à leurs ayants droit. *Nous* conservons néanmoins la faculté d'exercer contre vous une action en remboursement de toutes les sommes payées à votre place.**

## **4.9. SUBROGATION - RECOURS APRES SINISTRE**

*Nous* sommes subrogés dans vos droits et actions contre tout responsable du *sinistre* et jusqu'à concurrence de l'indemnité versée. Cela signifie que *nous* avons un recours contre tout responsable du *sinistre* dans la limite de vos propres droits et actions pour récupérer le montant de l'indemnité versée.

## **4.10. LES GARANTIES**

*Nous* prenons en charge la réparation financière des *dommages matériels* :

- subis par les biens garantis,
- ou engageant votre responsabilité, et causés par les événements suivants :

### **4.10.1. INCENDIE ET EVENEMENTS ASSIMILES**

#### **A) L'Incendie**

C'est-à-dire la combustion avec flamme en dehors d'un foyer normal et la fumée consécutive.

#### **B) La chute directe de la foudre sur les biens assurés**

#### **C) Les explosions ou implosions de toute nature**

De convention expresse, l'explosion ou l'implosion est une action subite et violente de la pression ou de la dépression de gaz ou de vapeur.

***Nous* ne prenons pas en charge (Articles A à C ci-dessus) :**

- **Les crevasses et fissures des appareils à vapeur dues notamment à l'usure, au gel et aux coups de feu.**
- **Les dommages causés par l'action subite de la chaleur ou par le contact direct et immédiat du feu ou d'une substance incandescente, s'il n'y a pas eu incendie ou commencement d'incendie susceptible de dégénérer en un incendie véritable.**

#### **D) Le choc ou la chute sur les biens assurés**

de tout ou partie d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux ou d'objets tombant de ceux-ci.

#### **E) Le choc d'un véhicule terrestre identifié conduit par une personne autre que vous-même ou une personne dont vous êtes civilement responsable.**

***Nous* ne prenons pas en charge (Article E ci-dessus) : Les dommages occasionnés par tout véhicule dont vous ou tout occupant des locaux assurés êtes propriétaire ou usager.**

#### **F) Les tempêtes, la grêle et la neige sur les toitures**

C'est-à-dire les *dommages matériels* provoqués par l'action directe :

- du vent ou du choc d'un corps renversé ou projeté par le vent,
- de la grêle,
- du poids de la neige (ou de la glace) accumulée sur les toitures, lorsque ces phénomènes ont une intensité telle qu'ils détruisent, brisent ou endommagent un certain nombre de *bâtiments* de bonne construction dans la commune du risque sinistré ou dans les

communes avoisinantes. En cas de besoin, nous pourrions vous demander, à titre de complément de preuve, une attestation de la station la plus proche de la météorologie nationale indiquant qu'au moment du *sinistre*, le phénomène dommageable avait, pour la région du *bâtiment* sinistré, une intensité exceptionnelle (vitesse supérieure à 100 km/h dans le cas du vent). Cette garantie s'étend en outre aux dommages causés par la pluie, la neige ou la grêle qui pénètrent à l'intérieur du *bâtiment* assuré ou renfermant les objets assurés à l'occasion d'un *sinistre* garanti par le présent article et à condition que ces dommages aient pris naissance dans les 48 heures suivant le moment de la destruction partielle ou totale du *bâtiment*. Le calcul de la déduction pour vétusté sera effectué de manière indépendante pour les diverses parties sinistrées du *bâtiment* (couverture, charpente, construction) et des autres biens.

**Nous ne prenons pas en charge (Article F ci-dessus) :**

- les dommages résultant d'un défaut de réparation ou d'entretien vous incombant, sauf cas de force majeure,
- les dommages occasionnés directement ou indirectement, même en cas d'orage, par les eaux de ruissellement, l'engorgement et le refoulement des égouts,
- les dommages de mouille et ceux occasionnés par le vent aux *bâtiments* non entièrement clos et couverts, et à leur contenu,
- les dommages causés par les tempêtes aux *bâtiments* (et à leur contenu) dont la construction ou la couverture comporte, en quelque proportion que ce soit, des plaques de toute nature non boulonnées ou non tirefonnées,
- les dommages :
  - aux clôtures de toute nature, aux stores, aux enseignes et panneaux publicitaires, aux panneaux solaires, aux fils aériens et à leurs supports,
  - occasionnés aux parties vitrées de construction ou de couverture (telles que vitres, vitrages, vitraux, glaces, châssis, vérandas, marquises, serres).

La garantie est étendue à la couverture des antennes et paraboles de télévision et de radio, et ceci à concurrence, par *sinistre*, de la contre-valeur en Euros de 0,76 fois l'*indice*.

**G) Les dommages de fumée**, sans flamme, dus à une cause accidentelle c'est-à-dire les dommages résultant du dégagement accidentel de fumées causé par la défectuosité soudaine et imprévisible d'un appareil ou d'une installation quelconque, situé à l'intérieur ou à l'extérieur des locaux assurés.

**H) Les accidents d'ordre électrique.**

Nous garantissons les *dommages matériels* (autres que ceux résultant de l'incendie ou de l'explosion des objets voisins) subis par les appareils électriques et électroniques attachés au bien immobilier assuré, leurs accessoires, ainsi que les canalisations électriques, lorsque ces dommages résultent de la foudre, de la surtension, de la sous-tension, d'un court-circuit, d'un incendie, d'une explosion ou implosion prenant naissance dans l'appareil endommagé.

**Estimation des dommages :**

Le montant des dommages est estimé sur la base :

- de la valeur de remplacement à neuf en cas de destruction totale,
- du montant de la facture de réparation et/ou remise en état (pièces et main-d'œuvre) en cas de dommages partiels. Le montant de l'indemnité ne pourra en aucun cas dépasser celui qui résulterait de la destruction complète de l'appareil.

Dans les deux cas, l'indemnité est diminuée :

- de la valeur de sauvetage,
- d'un coefficient de dépréciation fixé à 10 % par an avec un maximum de 80 %.

**Nous ne prenons pas en charge :**

- les fusibles, les résistances chauffantes, les lampes et tubes de toute nature, les couvertures chauffantes,
- les dommages dus à l'usure ou à un dysfonctionnement mécanique quelconque.
- les appareils appartenant aux occupants des locaux assurés
- les biens ou marchandises contenus dans l'appareil endommagé,
- le matériel informatique,
- les centraux téléphoniques dont la valeur excède 3,05 fois l'*indice* en contre-valeur en Euros,
- les appareils de plus de 10 ans d'âge.

#### 4.10.2. DEGATS DES EAUX

##### A) Garanties

C'est-à-dire :

- les pertes et détériorations occasionnées par les fuites d'eau ou les débordements provenant de conduites non souterraines et de tous appareils à effet d'eau et de chauffage,
- les infiltrations au travers des toitures, ciels vitrés, terrasses ou toitures en terrasses,
- les infiltrations par les joints d'étanchéité au pourtour des installations sanitaires (baignoires, bacs à douches...) ainsi qu'au travers des carrelages,
- les frais de recherche de fuites, c'est-à-dire les frais occasionnés par les recherches de fuites ou les déplacements de tuyaux, conduites ou appareils, à la suite d'un dégât d'eau garanti,
- les frais de réparation des conduites, appareils et installations hydrauliques intérieurs détériorés par le gel, y compris les installations de chauffage central.

**Nous ne prenons pas en charge :**

- les dégâts provenant d'entrée d'eau ou d'infiltration au travers des ouvertures (telles que portes, fenêtres, baies...) fermées ou non ou des balcons,
- les dégâts des eaux occasionnés (même en cas d'orage) :
  - par les marées, sauf application de la garantie des catastrophes naturelles,
  - par le débordement des sources, cours d'eau et étendues d'eau naturelles ou artificielles, sauf application de la garantie des catastrophes naturelles,
- les dégâts dus à l'humidité ou à la condensation,
- les frais de dégorgeage, de réparation, de remplacement des conduites, robinets et appareils, la réparation des toitures et ciels vitrés,
- les dommages résultant des tempêtes, ouragans, trombes, tornades, cyclones et de la grêle, ceux-ci étant garantis au titre de l'assurance «tempête»,
- les dommages résultant d'un défaut caractérisé d'entretien et de réparation, vous incombant et connu de vous.

##### B) Extensions de garantie aux dommages causés par les eaux de ruissellement et les refoulements d'égouts.

Notre garantie vous est acquise, à concurrence du montant fixé au chapitre "TABLEAU DES GARANTIES" pour les dommages occasionnés aux biens assurés du fait des eaux de ruissellement au sol et les refoulements d'égouts.

#### 4.10.3. ACTES DE VANDALISME

Nous prenons en charge les dommages causés aux biens assurés, y compris sur les parties extérieures des *bâtiments* assurés, par un acte de vandalisme. La garantie est fixée, par *sinistre*, à concurrence du montant indiqué au «Tableau des Garanties»

**Restent exclus les actes de vandalisme :**

- commis par vos locataires et occupants à titre onéreux,
- commis dans les *bâtiments* non entièrement clos.

#### 4.10.4. BRIS DE GLACES

La garantie Bris de Glaces vous est acquise en votre qualité de Propriétaire Non Occupant ou de Copropriétaire Non Occupant.

Nous vous garantissons la réparation financière des bris accidentels des glaces, vitres, marbres et autres produits verriers, à condition qu'ils soient enchâssés ou fixés au mur. La garantie est étendue aux frais de remplacement des inscriptions, décorations, gravures et autres façonnages exécutés sur les objets assurés lorsque leur détérioration résulte d'un bris de glace garanti.

**Nous ne prenons pas en charge :**

- les bris résultant des causes suivantes : mauvais état, entretien défectueux ou vétusté des enchâssements, encadrements ou soubassements,
- les bris survenant lors de travaux de toute nature (sauf les travaux de nettoyage) effectués sur les objets assurés, leurs encadrements, agencements, ou au cours de leur pose, dépose, transport, entrepôt,
- les dommages causés aux objets déposés ou non encore posés ainsi que les rayures, ébréchures ou écaillures, ou les dommages causés aux façonnages exécutés sur les articles de

miroiterie assurés, lorsqu'ils ne sont pas la conséquence du bris de l'objet sur lequel ils figurent,

- les vitraux d'art,
- les bris des produits verriers des appareils ménagers, électroménagers et audiovisuels, ainsi que les bris des parties vitrées des inserts de cheminées.

#### 4.10.5. AUTRES DOMMAGES AUX BIENS IMMOBILIERS ASSURÉS

La présente garantie ne peut vous être acquise que si vous agissez en qualité de Propriétaire Non Occupant. Elle ne pourra donc vous être accordée si vous agissez en qualité de Copropriétaire Non Occupant.

Nous garantissons les *dommages matériels* directs soudains et imprévus, non exclus et non déjà définis par une garantie du contrat, que celle-ci soit souscrite ou non souscrite et causés aux seuls biens immobiliers assurés.

Outre les différentes exclusions mentionnées aux présentes Conventions Spéciales et aux Conditions Générales, nous ne prenons également pas en charge les pertes et dommages :

- relevant de l'assurance "dommages ouvrages" obligatoire prévu à l'article L. 242-1 du code des assurances, même si vous êtes exonéré de cette obligation,
- résultant de la dilatation, de l'évaporation, de la perte de poids, du rétrécissement, de l'oxydation lente, de la corrosion, de la rouille, de la détérioration progressive, des changements de température, du brouillard, de la pourriture, de la moisissure, de la pollution, de la poussière, de la contamination, de la vermine ou des insectes, du vieillissement naturel, des altérations de couleur et de texture ;
- causés par un vice caché, un défaut latent, ainsi que les dépenses engagées pour remédier à des erreurs portant sur la conception, la réalisation ou la matière des biens assurés à moins que ces dommages ne soient la conséquence d'un événement garanti ;
- atteignant des biens en cours de construction, de démolition ou de montage ;
- dus à l'usure naturelle ou normale de quelque origine qu'elle soit, cette exclusion se limitant à la chose usée, les effets de l'usure anormale ou accidentelle restent cependant garantis ;
- causés par les animaux et les micro-organismes (bactéries, virus, insectes, rongeurs) ;
- qui sont la conséquence de la mise sous séquestre, saisie ou destruction en vertu des règlements de douane et de quarantaine, destruction, confiscation par ordre des autorités civiles ou militaires, sauf s'ils sont consécutifs à un événement couvert ;
- qui sont la conséquence de phénomènes évolutifs, non soudains, du sous-sol ;
- de fissuration, contraction, tassement, gonflement dans les *bâtiments*, les dallages, murs, planchers, plafonds et revêtements ;
- causés par des masses en fusion ;
- dus à la carence de fournitures, de toutes sources d'énergie ou d'eau extérieure ;
- dus à des défauts qui existaient au moment de la souscription du contrat et qui étaient connus de vous.

Sont également exclus :

- le paiement des contraventions, amendes et pénalités légales, et les conséquences de sanctions pénales ;
- les *dommages immatériels* consécutifs aux *dommages matériels* garantis ;
- les *dommages corporels* ;
- les conséquences pécuniaires de votre responsabilité civile ;
- les dommages subis par les biens assurés dus à un dysfonctionnement ou à l'action d'un virus dans les équipements de programmeurs ou systèmes informatiques.

La garantie vous est acquise à concurrence du montant indiqué à l'article 4.11 "Tableau des Garanties" et sa mise en œuvre sera toujours faite après application d'une *franchise* égale à la contre-valeur en Euros de 2,5 fois l'*indice*.

#### 4.10.6. PREJUDICES ACCESSOIRES

En cas de *sinistre* pris en charge au titre des garanties énoncées aux articles 4.10.1. à 4.10.5., nous prenons également en charge, dans

les limites fixées à l'article 4.11. "TABLEAU DES GARANTIES" :

- le remboursement de la cotisation Dommages Ouvrage,
- la perte de loyers,
- le remboursement des mensualités d'emprunt contracté pour le *bâtiment* assuré, lorsque celui-ci est rendu inhabitable à la suite d'un *sinistre* garanti. Cette garantie ne s'exerce que durant le temps nécessaire, défini à dire d'expert, à la remise en état des locaux sinistrés et dans la limite de trois mensualités au maximum.

**La garantie des préjudices accessoires ci-dessus ne s'applique pas aux *sinistres* Catastrophe Naturelles tels que définis à l'article 4.10.9.**

- les frais de déblais et de démolition,
- les honoraires de l'expert choisi par l'*Assuré* ; cette garantie ne s'applique que pour les seuls *sinistres* Incendie ou Explosion.

#### 4.10.7. RESPONSABILITE CIVILE PROPRIETAIRE D'IMMEUBLE

Cette garantie vous est accordée dès lors que vous agissez en qualité de Propriétaire Non Occupant. Si vous agissez en qualité de Copropriétaire Non Occupant, nous vous garantissons dans les limites fixées aux Conditions indiquées au titre «DEFINITIONS», aux rubriques des deux qualités concernées.

##### Définition de la garantie

Nous prenons en charge les conséquences financières de la Responsabilité Civile que vous pouvez encourir en votre qualité de propriétaire du *bâtiment* assuré en raison des *Dommages corporels*, matériels ou immatériels consécutifs causés à autrui et résultant d'un *accident*. Notre garantie s'exerce également en cas de dommages causés du fait :

- des jardins et cours directement attachés au *bâtiment* assuré, ainsi que des installations et plantations qui s'y trouvent,
- des gardiens, concierges ou préposés, habilités par vous, dans l'exercice de leurs fonctions relatives à la garde et à l'entretien des parties communes du *bâtiment*.

##### Qui est assuré ?

Vous-même en tant que propriétaire de l'immeuble assuré.

##### Qu'entendons-nous par *sinistre* ?

Toute réclamation qui se rattache à un fait dommageable survenu pendant la période de validité du contrat. Constituent un seul et même *sinistre*, toutes les conséquences dommageables d'un même événement ou d'un même fait générateur de nature à entraîner la mise en œuvre de la garantie, quel que soit le nombre des victimes ou l'importance des dommages.

##### Qui peut être indemnisé ?

Toute personne autre que :

- le responsable du *sinistre*, son conjoint ou concubin,
- les ascendants et descendants du responsable du *sinistre*,
- les frères et sœurs du responsable du *sinistre*, leurs conjoints ou concubins, s'ils vivent habituellement à son foyer,
- les préposés en service (employés de maison, gardiens, jardiniers, etc...).

Toutefois, en cas de dommages subis par les membres de la famille énoncés ci-dessus, nous prenons en charge les prestations que la Sécurité Sociale ou tout autre organisme de prévoyance pourrait vous réclamer.

De même, en cas de dommages causés à un préposé par la faute intentionnelle d'un autre préposé, nous prenons en charge la part du préjudice non indemnisée en vertu de la législation sur les *accidents* du travail.

##### Défense de l'*Assuré*

Nous garantissons vos frais de défense dans toute procédure administrative ou judiciaire pour vos intérêts propres ou ceux des autres personnes assurées lorsque la procédure concerne en même temps nos intérêts en cas de *sinistre* garanti au titre de la présente garantie Responsabilité Civile.

Cette garantie comprend les frais et honoraires d'enquête, d'instruction, d'expertise, d'avocat ainsi que les frais de procès.

Les obligations découlant pour nous de la garantie de défense stipulée ci-dessus n'impliquent en aucune façon la prise de la direction du procès par nous pour des faits et dommages ne relevant



pas des garanties de responsabilité accordées par ailleurs dans le présent contrat.

#### Direction du procès

Pour les faits ou dommages entrant dans le cadre de la présente garantie Responsabilité Civile, et dans les limites de celle-ci, nous assumons seuls la direction du procès qui vous est intenté et avons le libre exercice des voies de recours.

Toutefois, vous - ou les autres personnes assurées citées en qualité de prévenu - pouvez exercer seuls une voie de recours à l'encontre d'une condamnation pénale.

**Sous peine de déchéance, vous ne devez pas vous immiscer dans la direction du procès lorsque l'objet de celui-ci relève de la présente garantie Responsabilité Civile.**

Toutefois, vous ne vous exposez à aucune sanction lorsque votre immixtion est justifiée par la défense d'un intérêt propre qui ne peut être pris en charge au titre de la présente garantie Responsabilité Civile.

Si vous désirez vous immiscer dans la direction du procès nous incombant, vous devez nous en aviser en indiquant les motifs de votre immixtion.

#### EXCLUSIONS

**Nous ne prenons pas en charge :**

> **les dommages causés par tous véhicules y compris les remorques, assujettis à l'assurance obligatoire, appareils de navigation aérienne, voiliers de plus de 6 mètres ou par tout bateau à moteur, dont vous-même ou les personnes assurées avez la conduite, la propriété ou la garde.**

Toutefois, la garantie reste acquise en cas de dommages causés par toute personne dont vous-même ou une personne assurée seriez reconnu civilement responsable et qui conduit à votre insu, éventuellement sans permis, un véhicule terrestre à moteur dont les personnes assurées ne sont ni propriétaires, ni gardiennes habituelles.

**Dans ce cas :**

- toute personne dont l'Assuré est civilement responsable, ne doit avoir la propriété ou la garde habituelle du véhicule,
- restent exclus les dommages subis par le véhicule lui-même.

> **les dommages résultant de la participation à des émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme ou de sabotage ; > les dommages causés :**

- par les animaux autres que les animaux domestiques ou de basse-cour,
- par les animaux de selle,
- par les biens immobiliers, autres que ceux indiqués aux conditions particulières, dont vous ou les personnes assurées êtes propriétaires ou qui vous sont confiés à un titre quelconque;

> **les dommages subis par les biens, objets ou animaux dont :**

- les personnes assurées,
- leurs ascendants, descendants et les conjoints de ceux-ci,
- les préposés habitant au foyer,

**ont la propriété, la conduite, la garde ou l'usage ;**

> **les conséquences de la responsabilité de vendeur que vous ou les personnes assurées pouvez encourir du fait des dommages :**

- subis par tous biens, objets ou animaux vendus,
- causés par un immeuble vendu ;

> **les conséquences de la responsabilité que vous ou les autres personnes assurées pouvez encourir dans l'exercice d'activités professionnelles ou de fonctions publiques ;**

> **les dommages matériels et immatériels causés par un incendie, une explosion ou un dégât des eaux survenant dans les bâtiments dont vous ou les personnes assurées êtes propriétaires, locataires ou occupants à titre quelconque.**

> **les dommages immatériels non consécutifs à un dommage corporel ou matériel garanti.**

#### 4.10.8. DEFENSE PENALE ET RECOURS

##### Garantie

Nous nous engageons, dans la limite de la contre-valeur en Euros de 15,25 fois l'indice F.F.B. :

a) à réclamer à l'amiable ou judiciairement la réparation des préjudices corporels ou matériels que vous ou les autres personnes assurées avez subis à la suite d'un accident qui aurait été garanti au titre de la responsabilité Civile prévue à l'article 4.10.7. et si cet accident avait engagé votre responsabilité. Toutefois, lorsque la réclamation concerne des dommages dont le montant s'élève à moins de la contre-valeur en Euros de 0,61 fois l'indice, nous ne serons tenus d'exercer qu'un recours amiable, **à l'exclusion de tout recours par voie judiciaire.**

b) à vous défendre, vous ou les autres personnes assurées, devant une juridiction pénale si vous êtes poursuivi à l'occasion d'un sinistre garanti au titre de la Responsabilité Civile prévue à l'article 4.10.7.

##### Vos obligations

Vous devez respecter les obligations énumérées ci-après.

**A défaut, nous sommes fondés à vous déchoir du bénéfice des garanties de votre contrat, lorsque ce manquement nous aura causé un préjudice.**

Vous devez nous déclarer les litiges dans les meilleurs délais à partir du moment où vous en avez connaissance et par écrit, et nous transmettre les éléments prouvant la réalité du litige et du préjudice. Vous ne devez pas prendre l'initiative d'engager une action, saisir votre conseil ou diligenter toute mesure d'instruction sans avoir, au préalable, recueilli notre accord.

Vous devez nous communiquer ou communiquer à votre conseil, sur nos instructions ou à la demande de celui-ci, tous renseignements ou justificatifs nécessaires à la représentation de vos intérêts. Nous ne répondons pas du retard qui vous serait imputable dans cette communication. Si, en cours de procédure, une transaction est envisagée, celle-ci doit préserver nos droits à subrogation.

##### Choix de l'avocat

Si pour régler votre différend, une juridiction doit être saisie, vous pouvez choisir un avocat dans le respect des règles de postulation ou, si vous préférez, nous demander par écrit de vous proposer l'un de nos correspondants. Si plusieurs de nos assurés ont des intérêts communs dans un même conflit contre le même adversaire, nous nous réservons le droit de désigner un seul avocat parmi ceux choisis.

##### Conduite de la procédure

Vous et votre avocat avez la direction du procès et décidez des moyens de procédure et de droit que vous estimez utiles de développer à l'appui de vos intérêts (mesures conservatoires, référé, appel, pourvoi).

##### Comment les sinistres sont-ils réglés ?

• Nous commençons par vous informer sur la nature de vos droits et obligations. Si une solution amiable est envisageable, nous recherchons dans un premier temps à régler rapidement votre litige. Si cette démarche n'aboutit pas, nous examinerons l'opportunité d'engager une procédure. Pour les litiges d'une valeur inférieure à 0,61 fois l'indice, en contre-valeur exprimée en Euros, nous limiterons notre intervention à la recherche d'une solution amiable.

• Si nous estimons que cette opportunité existe, nous vous inviterons à engager la procédure appropriée selon les conditions énoncées aux paragraphes «Choix de l'avocat» et «Conduite de la procédure». Nous acquitterons directement les honoraires de l'avocat que vous aurez choisi dans la limite d'un montant convenu entre celui-ci et nous, par référence aux honoraires d'usage pratiqués pour des litiges similaires par les avocats du barreau auprès duquel il est inscrit.

Les honoraires de résultat, c'est-à-dire ceux calculés en fonction du résultat obtenu, ne sont pas pris en charge. En cas de divergence sur le montant des honoraires pris en charge, nous soumettrons notre différend à l'arbitrage du bâtonnier du barreau concerné.

En cas de désaccord, si vous exercez vous-même, dans la limite de nos garanties, l'action judiciaire contestée et obtenez un résultat plus favorable, nous vous rembourserons, sur justification, les frais que vous aurez exposés et dont le montant n'aura pas été mis à la charge de votre contradicteur.

Sont pris en charge, outre les honoraires, les frais de justice ainsi que

les frais d'expertise judiciaire dont l'avance vous serait demandée.

**Toutefois ne sont pas garantis :**

- les frais engagés pour vérifier la réalité de votre préjudice ou en faire la constatation,
- les amendes,
- les sommes mises à votre charge, en vertu d'une décision de justice ou d'une transaction au titre du principal et de ses accessoires,
- les frais et dépens avancés par votre contradicteur.

#### **Subrogation**

Nous sommes subrogés dans les conditions prévues à l'article L 121-12 du Code des Assurances dans les droits et actions que vous possédez contre les tiers en remboursement des frais et honoraires y compris les frais d'expertise et les frais irrépétibles (art. 700 du nouveau Code de Procédure Civile ou 475-1 du Code de Procédure Pénale ou L. 761-1 du Code de Justice Administrative).

#### **Arbitrage et conflit d'intérêts**

Lorsque vous exigez d'engager ou de soutenir un procès ou d'exercer les voies de recours contre une décision judiciaire et que nous estimons ces procédures dépourvues de chances de succès ou inopportunes, le différend sera soumis à un arbitre choisi d'un commun accord entre vous et nous, et qui rendra un avis.

En cas de désaccord sur la désignation de cet arbitre, celui-ci est nommé par décision du Président du Tribunal de Grande Instance de votre domicile, statuant en référé. Les frais exposés pour la mise en œuvre de l'arbitrage sont à notre charge, sauf décision contraire du Président du Tribunal de Grande Instance.

Si, malgré l'avis de l'arbitre, vous exercez vous-même dans la limite de nos garanties l'action judiciaire contestée et obtenez un résultat plus favorable, nous vous rembourserons, sur justification, les frais que vous aurez exposés et dont le montant n'aura pas été mis à la charge de votre contradicteur.

En cas de survenance d'un conflit d'intérêt entre nous, vous avez la liberté de choisir un avocat ou, si vous le préférez, une personne qualifiée pour vous assister.

#### **4.10.9. CATASTROPHES NATURELLES**

Nous garantissons les dommages matériels directs causés aux biens assurés, ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel conformément aux dispositions des articles L.125-1 et L.125-2 du Code des assurances.

#### **4.10.10. CATASTROPHE TECHNOLOGIQUE**

Nous garantissons les dommages matériels causés aux biens conformément aux dispositions des articles L.128-1 à L.128-3 du code des assurances.

#### **4.10.11. ATTENTATS ET ACTES DE TERRORISME**

Nous garantissons les dommages matériels directs subis sur le territoire national, causés par un attentat par un acte de terrorisme (tels que définis aux articles 421-1 et 421-2 du Code pénal) aux biens par le contrat contre les dommages d'incendie conformément aux dispositions de l'article L. 126-1 du Code des assurances.

#### **4.10.12. FRANCHISE**

Pour chaque *sinistre*, vous gardez à votre charge une *franchise* dont le montant est indiqué sur les Conditions Particulières à la souscription du contrat puis, chaque année, à l'échéance principale sur les avis d'échéance.

Ces dispositions ne concernent pas :

- La garantie Catastrophes Naturelles, pour laquelle s'applique la *franchise* légale
- La garantie précisée à l'article 4.10.5. "Autres dommages aux Biens Immobiliers assurés" <sup>(1)</sup>, pour laquelle s'applique toujours la *franchise* indiquée au dit article.

Si, en dehors de toute variation du niveau général des prix et des services, nous venons à augmenter la *franchise*, vous pourrez résilier le contrat dans les trente jours après avoir eu connaissance de la modification. La résiliation prendra effet un mois après réception de votre demande de résiliation.

#### 4.11. Tableau des garanties

| <b>MULTIRISQUE BATIMENT</b>  |  |
|--|--|
| Le contrat a pour objet de garantir :<br>• Votre bien immobilier donné en location non meublée, à titre principal d'habitation<br>• Votre responsabilité civile du fait de votre qualité de propriétaire non occupant de l'immeuble ou de l'appartement assuré.  |  |
| Garanties  | Limites de garanties par sinistre<br>(Indice F.F.B. ; en Euros )   |
| <b>ASSURANCE DE BIENS</b>  |  |
| <b>Incendie et événements assimilés</b>  | Sans limitation de somme   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mur de soutènement</li> <li>• Dépendances</li> <li>• Accidents d'ordre électrique</li> </ul>  | 20 fois l'indice<br>150 fois l'indice<br>15,25 fois l'indice   |
| <b>Dégâts des eaux</b>   | Sans limitation de somme   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Frais de recherche de fuites</li> <li>• Frais de réparation des conduites et appareils suite à gel</li> <li>• Eaux de ruissellement et refoulement</li> </ul>   | 3,05 fois l'indice<br>4,6 fois l'indice<br>7 fois l'indice   |
| <b>Détériorations immobilières suite à vol ou tentative de vol</b>   | 3,05 fois l'indice   |
| <b>Actes de vandalisme</b>   | 15,25 fois l'indice  |
| <b>Bris de glaces</b>  | Sans limitation de somme   |
| <b>Autres dommages aux biens immobiliers assurés (1)</b>   | 25 fois l'indice   |
| <b>Préjudices accessoires</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cotisation "Dommages Ouvrages"</li> <li>• Perte de loyers</li> <li>• Remboursement des mensualités d'emprunt</li> <li>• Frais de déblais et de démolition</li> <li>• Honoraires d'expert choisi par l'assuré</li> </ul> | A concurrence du montant de la cotisation<br>1 an de loyers<br>3 mensualités<br>7,5 % de l'indemnité<br>5 % de l'indemnité |
| <b>RESPONSABILITE CIVILE PROPRIETAIRE D'IMMEUBLE</b>   |  |
| <b>Dommages corporels</b>  | 6 097 960 €  |
| <b>Dommages matériels et immatériels</b>   | 1 525 fois l'indice avec un maximum de<br>152,50 fois l'indice pour les dommages consécutifs<br>à un dégât des eaux        |
| <b>Recours des voisins et des tiers suite à Incendie - Explosion</b>   | 4 575 fois pour l'ensemble de ces risques  |
| <b>Recours des voisins et des tiers suite à dégâts des eaux</b>  | 457 fois l'indice pour l'ensemble de ces risques   |

(1) Les biens visés sont ceux situés en France métropolitaine, dans les départements d'Outre-Mer, ainsi que dans les collectivités territoriales de Mayotte et de Saint Pierre et Miquelon, à l'exclusion de ceux situés dans les territoires d'Outre-Mer, ainsi que dans les Principautés d'Andorre et de Monaco.

## **FICHE D'INFORMATION RELATIVE AU FONCTIONNEMENT DES GARANTIES "RESPONSABILITE CIVILE" DANS LE TEMPS**

### **AVERTISSEMENT**

La présente fiche d'information vous est délivrée en application de l'article L. 112-2 du code des assurances.

Elle a pour objet d'apporter les informations nécessaires à une bonne compréhension du fonctionnement de la garantie de responsabilité civile dans le temps.

Elle concerne les contrats souscrits ou reconduits postérieurement à l'entrée en vigueur le 3 novembre 2003 de l'article 80 de la loi n° 2003-706. Les contrats souscrits antérieurement font l'objet de dispositions particulières précisées dans la même loi.

### **COMPRENDRE LES TERMES**

#### **Fait dommageable :**

Fait, acte ou événement à l'origine des dommages subis par la victime et faisant l'objet d'une réclamation.

#### **Réclamation :**

Mise en cause de votre responsabilité, soit par lettre adressée à l'assuré ou à l'assureur, soit par assignation devant un tribunal civil ou administratif. Un même sinistre peut faire l'objet de plusieurs réclamations, soit d'une même victime, soit de plusieurs victimes.

#### **Période de validité de la garantie :**

Période comprise entre la date de prise d'effet de la garantie et, après d'éventuelles reconductions, sa date de résiliation ou d'expiration.

#### **Période subséquente :**

Période se situant après la date de résiliation ou d'expiration de la garantie. Sa durée est précisée par le contrat. Elle ne peut être inférieure à cinq ans.

*Si votre contrat garantit exclusivement votre responsabilité civile vie privée, reportez-vous au I.  
Sinon, reportez-vous au I et au II.*

#### **I. - Le contrat garantit votre responsabilité civile vie privée**

En dehors de toute activité professionnelle, la garantie est déclenchée par le fait dommageable.

L'assureur apporte sa garantie lorsqu'une réclamation consécutive à des dommages causés à autrui est formulée et que votre responsabilité ou celle des autres personnes garanties par le contrat est engagée, dès lors que le fait à l'origine de ces dommages est survenu entre la date de prise d'effet et la date de résiliation ou d'expiration de la garantie.

La déclaration de sinistre doit être adressée à l'assureur dont la garantie est ou était en cours de validité au moment où le fait dommageable s'est produit.

#### **II. - Le contrat garantit la responsabilité civile encourue du fait d'une activité professionnelle**

Le contrat d'assurance doit préciser si la garantie est déclenchée par le "fait dommageable" ou si elle l'est par "la réclamation".

Lorsque le contrat contient à la fois des garanties couvrant votre responsabilité civile du fait d'activité professionnelle et des garanties couvrant votre responsabilité civile vie privée, ces dernières sont déclenchées par le fait dommageable (cf. I).

Certains contrats, pour lesquels la loi prévoit des dispositions particulières dérogent cependant à cette disposition ; c'est le cas par exemple en matière d'assurance décennale obligatoire des activités de construction.

#### **1. Comment fonctionne le mode de déclenchement par le fait dommageable ?**

L'assureur apporte sa garantie lorsqu'une réclamation consécutive à des dommages causés à autrui est formulée et que votre responsabilité ou celle des autres personnes garanties par le contrat est engagée, dès lors que le fait à l'origine de ces dommages est survenu entre la date de prise d'effet et la date de résiliation ou d'expiration de la garantie.

La déclaration de sinistre doit être adressée à l'assureur dont la garantie est ou était en cours de validité au moment où le fait dommageable s'est produit.

#### **2. Comment fonctionne le mode de déclenchement "par la réclamation" ?**

Quel que soit le cas, la garantie de l'assureur n'est pas due si l'assuré avait connaissance du fait dommageable au jour de la souscription de celle-ci.

##### **2.1. Premier cas :**

La réclamation du tiers est adressée à l'assuré ou à l'assureur pendant la période de validité de la garantie souscrite.

L'assureur apporte sa garantie, même si le fait à l'origine du sinistre s'est produit avant la souscription de la garantie.

##### **2.2. Second cas :**

La réclamation est adressée à l'assuré ou à l'assureur pendant la période subséquente.

##### **Cas 2.2.1 :**

L'assuré n'a pas souscrit de nouvelle garantie de responsabilité déclenchée par la réclamation couvrant le même risque.

L'assureur apporte sa garantie.

##### **Cas 2.2.2 :**

L'assuré a souscrit une nouvelle garantie de responsabilité déclenchée par la réclamation auprès d'un nouvel assureur couvrant le même risque.

C'est la nouvelle garantie qui est mise en œuvre, sauf si l'assuré avait connaissance du fait dommageable au jour de la souscription de celle-ci, auquel cas, c'est la garantie précédente qui intervient.

Aussi, dès lors qu'il n'y a pas d'interruption entre deux garanties successives et que la réclamation est adressée à l'assuré ou à son assureur avant l'expiration du délai subséquent de la garantie initiale, l'un des deux assureurs est nécessairement compétent et prend en charge la réclamation.

Lorsque la garantie initiale est déclenchée pendant la période subséquente, le plafond de l'indemnisation ne peut être inférieur à celui de la garantie déclenchée pendant l'année précédant la date de sa résiliation ou de son expiration.

#### **3. En cas de changement d'assureur.**

Si vous avez changé d'assureur et si un sinistre, dont le fait dommageable est intervenu avant la souscription de votre nouveau contrat, n'est l'objet d'une réclamation qu'au cours de votre nouveau contrat, il faut déterminer l'assureur qui vous indemniserait. Selon le type de contrats, l'ancien ou le nouvel assureur pourra être valablement saisi. Reportez-vous aux cas types ci-dessous :

##### **3.1. L'ancienne et la nouvelle garanties sont déclenchées par le fait dommageable.**

La garantie qui est activée par la réclamation est celle qui est ou était en cours de validité à la date de survenance du fait dommageable.

##### **3.2. L'ancienne et la nouvelle garantie sont déclenchées par la réclamation.**

Votre ancien assureur devra traiter la réclamation si vous avez eu connaissance du fait dommageable avant la souscription de votre nouvelle garantie. Aucune garantie n'est due par votre ancien assureur si la réclamation vous est adressée ou l'est à votre ancien assureur après l'expiration du délai subséquent.

Si vous n'avez pas eu connaissance du fait dommageable avant la souscription de votre nouvelle garantie, c'est votre nouvel assureur qui accueillera votre réclamation.

##### **3.3. L'ancienne garantie est déclenchée par le fait dommageable et la nouvelle garantie est déclenchée par la réclamation.**

Si le fait dommageable s'est produit pendant la période de validité de l'ancienne garantie, c'est l'ancien assureur qui doit traiter les réclamations portant sur les dommages qui résultent de ce fait dommageable.

Dans l'hypothèse où le montant de cette garantie serait insuffisant, la garantie nouvelle déclenchée par la réclamation sera alors amenée à compléter cette insuffisance pour autant que vous n'ayez pas eu

connaissance du fait dommageable avant la date de souscription de votre nouvelle garantie.

Si le fait dommageable s'est produit avant la prise d'effet de l'ancienne garantie et est demeuré inconnu de l'assuré à la date de souscription de la nouvelle garantie, c'est le nouvel assureur qui doit traiter les réclamations portant sur les dommages qui résultent de ce fait dommageable.

**3.4. L'ancienne garantie est déclenchée par la réclamation et la nouvelle garantie est déclenchée par le fait dommageable.**

Si le fait dommageable s'est produit avant la date de souscription de la nouvelle garantie, c'est l'ancien assureur qui doit traiter les réclamations. Aucune garantie n'est due par votre ancien assureur si la réclamation est adressée à l'assuré ou à votre ancien assureur après l'expiration du délai subséquent.

Si le fait dommageable s'est produit pendant la période de validité de la nouvelle garantie, c'est bien entendu l'assureur de cette dernière qui doit traiter la réclamation.

**4. En cas de réclamations multiples relatives au même fait dommageable.**

Un même fait dommageable peut être à l'origine de dommages multiples qui interviennent ou se révèlent à des moments différents.

Plusieurs réclamations ont alors vocation à être successivement adressées par les différents tiers concernés. Dans ce cas, le sinistre est considéré comme unique. En conséquence, c'est le même assureur qui prend en charge l'ensemble des réclamations.

Si le fait dommageable s'est produit alors que votre contrat était déclenché sur la base du fait dommageable, c'est donc votre assureur à la date où le fait dommageable s'est produit qui doit traiter les réclamations.

Si vous n'étiez pas couvert sur la base du fait dommageable à la date du fait dommageable, l'assureur qui doit être désigné est celui qui est compétent, dans les conditions précisées aux paragraphes II-1, II-2 et II-3 ci-dessus, au moment de la formulation de la première réclamation.

Dès lors que cet assureur est compétent au titre de la première réclamation, les réclamations ultérieures seront alors traitées par ce même assureur quelle que soit la date à laquelle ces réclamations sont formulées, même si la période subséquente est dépassée.



**SÉRÉNIS**  
ASSURANCES

---

SA - Société Anonyme au capital de 16 422 000 €  
350 838 686 RCS Romans  
N° TVA FR 13350838686. Entreprise régie par le Code des Assurances  
Adresse postale : 63 chemin Antoine Pardon 69814 Tassin Cedex

**Centre de Gestion Loyers Impayés :**  
Centre de gestion SA GLI – TSA 80804 - 92894 NANTERRE CEDEX 9  
Tél. : 04 72 41 88 88 - Fax : 04 72 41 74 90 - [loyer.sinistres@sollyazar.com](mailto:loyer.sinistres@sollyazar.com)

Groupe Solly Azar - SAS au capital de 200 000 € - 353 508 955 RCS Paris  
Société de courtage d'assurances - Siège social : 60 rue de la Chaussée d'Antin - 75439 Paris Cedex 09  
N° ORIAS 07 008 500 - [www.orias.fr](http://www.orias.fr)