



KIT BAILLEUR INDIVIDUEL

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

Conditions Générales & Conventions Spéciales



CONDITIONS GÉNÉRALES	5
Définitions générales	5
1 Date d'effet du contrat	5
2 Durée du contrat	5
3 Résiliation du contrat	5
4 Exclusions générales	6
5 Déclarations à faire par le souscripteur	6
6 Sanctions	6
7 Paiement des cotisations	6
8 Modification du tarif d'assurance	6
9 Adaptation périodique de la cotisation et des garanties	6
10 Déchéance	7
11 Autres assurances	7
12 Territorialité	7
13 Subrogation	7
14 Prescription	7
15 Informatique & liberté (loi du 6 janvier 1978)	7
16 Réclamations - Conciliation - Arbitrage	7
17 Faculté de renonciation	7
TITRE 1 - CONVENTIONS SPECIALES LOYERS IMPAYES	8
Définitions spécifiques conventions spéciales loyers impayés et garanties annexes	8
1.1 Garantie des loyers impayés	8
1.2 Obligations du souscripteur	8
1.3 Vérification de la solvabilité du locataire	8
1.4 Agrément des locataires	9
Composition du dossier de location	10
Modèle de fiche de renseignements sur le locataire	10
1.5 Mesures à prendre en cas de non paiement des loyers ou charges	12
1.6 Composition du dossier de sinistre	12
1.7 Conséquence du retard dans la déclaration du sinistre à l'assureur	12
1.8 Obligations de l'assureur	12
TITRE 2 - CONVENTIONS SPECIALES GARANTIES ANNEXES	12
2.1 Garantie des détériorations immobilières	12
2.2 Garantie du contentieux	13
2.3 Départ prématuré du locataire	14
2.4 Protection juridique	14
2.5 Exclusions	14
TITRE 3 - CONVENTIONS SPECIALES DEFAILLANCE DES COPROPRIETAIRES	15
3.1 Objet de la garantie	15
3.2 Charges communes garanties	15
3.3 Exclusions	15
3.4 Etendue de la garantie dans le temps	15
3.5 Déclaration de sinistre	15
3.6 Montant de la garantie	15

TITRE 4 - CONVENTIONS SPECIALES MULTIRISQUE BATIMENT / PROPRIETAIRE NON OCCUPANT	16
Définitions spécifiques	17
4.1 Objet de votre contrat	17
4.2 Adaptation des garanties	17
4.3 Prescriptions particulières	17
4.4 Vos obligations	17
4.5 Estimation des biens	18
4.6 Expertise	18
4.7 Paiement des indemnités	18
4.8 Dispositions spéciales aux garanties de responsabilité	18
4.9 Subrogation - Recours après sinistre	19
4.10 Incendie et événements assimilés	19
4.11 Dégat des eaux	20
4.12 Détériorations immobilières suite à vol ou tentative de vol	20
4.13 Actes de vandalisme	20
4.14 Bris de glaces	20
4.15 Autres dommages aux biens immobiliers assurés	21
4.16 Préjudices accessoires	21
4.17 Responsabilité civile propriétaire d'immeuble	21
4.18 Défense pénale et recours	22
4.19 Catastrophes naturelles	23
4.20 Franchise	24
4.21 Tableau des garanties	24
TITRE 5 - CONVENTIONS SPECIALES - GARANTIE REVENTE	24
5.1 Objet de la garantie	24
5.2 Evaluation de la perte financière	24
5.3 Limite de garantie	24
5.4 Définitions	25
5.5 Date d'effet et durée des garanties	25
5.6 Événements générateurs	25
5.7 Exclusions	25
5.8 Cessation des garanties	25
5.9 Déclaration de sinistre	26
5.10 Modalités d'indemnisation	26
5.11 Expertise	26



CONVENTIONS SPECIALES & CONDITIONS GENERALES (Réf. CG/KBI C)

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

Assuré :

La personne physique ou morale, propriétaire et bailleur de locaux à usage exclusif d'habitation et/ou professionnel y compris les garages privés, places de stationnement et locaux accessoires qui sont loués à des tiers par le Souscripteur. Il faut entendre par usage professionnel, les locaux loués à des professions libérales exclusivement.

Souscripteur (preneur d'assurance) :

La personne désignée sous ce nom aux Conditions Particulières ou toute personne qui lui serait substituée par accord des parties.

Assureur :

La Compagnie **SERENIS ASSURANCES**
25, rue du Docteur Henri Abel - 26000 VALENCE

Centre de Gestion :

SOLLY AZAR ASSURANCES S.A.S.

Côté Rive Gauche - 75 rue Cuvier - 69452 LYON CEDEX 06.

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.

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* (Art. **L 113-3** du Code),

3.2.2. en cas d'aggravation des risques (Art. **L 113-4** du Code),

3.2.3. en cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration des risques à la souscription ou en cours du contrat (Art. **L 113-8** et Art. **113-9** du Code),

3.2.4. 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),

3.2.5. en cas de liquidation ou de redressement judiciaire du *Souscripteur* (Art. **L 113-6** du Code).

3.3. Par le *Souscripteur* :

3.3.1. en cas de disparition de circonstances aggravantes mentionnées dans la police, si l'Assureur refuse de réduire la cotisation en conséquence (Art. **L 113-4** du Code) ; la résiliation prendra effet 30 jours après la dénonciation.

3.3.2. en cas de résiliation, par l'Assureur, d'un autre contrat après *sinistre* (Art. **R 113-10** du Code),

3.3.3. en cas de modification par la Compagnie des tarifs applicables aux risques garantis.

3.4. Par l'Assureur, l'héritier ou l'acquéreur en cas de décès de l'Assuré ou d'aliénation du lot assuré (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 sans préjudice de leur droit de résiliation ci-dessus.

3.5. Par le *Souscripteur* de l'administrateur autorisé par le juge commissaire ou le liquidateur :

En cas de liquidation ou de redressement judiciaire de celui-ci (Art. **L 113-6** du Code).

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) 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 inexactes 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 ou L 113-9 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.

A défaut de paiement d'une cotisation (ou d'une fraction de cotisation) dans les dix jours de son échéance, l'Assureur - indépendamment de son droit de poursuivre l'exécution du contrat en justice - peut, par lettre recommandée valant mise en demeure adressée au *Souscripteur* à son dernier domicile connu, suspendre la garantie trente jours après l'envoi de cette lettre dont les coûts d'établissement et d'expédition sont à la charge du *Souscripteur*.

Sont également à la charge du *Souscripteur* les frais de poursuite et de recouvrement.

L'Assureur a le droit de résilier le contrat dix jours après l'expiration du délai de trente jours visé ci-dessus ; la notification de la résiliation par l'Assureur peut être faite au *Souscripteur*, soit dans la lettre recommandée de mise en demeure, soit par une nouvelle lettre recommandée.

Lorsque l'Assureur a accepté le paiement fractionné de la cotisation, il est convenu que la prime de l'année entière d'assurance ou ce qui en reste dû, deviendra immédiatement exigible en cas de *sinistre* ou de non paiement d'une fraction de la cotisation.

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 les droits et actions de l'*Assuré* contre le Locataire ou le co-propriétaire défaillant ou ainsi que contre les cautions.

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

Toutes les actions dérivant du présent contrat sont prescrites par deux ans, à compter de l'événement qui y donne naissance, dans les conditions prévues aux articles L 114-1 et L 114-2 du Code.

La prescription peut être interrompue par une des causes originaires d'interruption de la prescription ainsi que dans les cas ci-après :

- désignation d'experts à la suite d'un *sinistre*,
- envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée par l'*Assureur* au *Souscripteur* en ce qui concerne le paiement de la cotisation ou par l'*Assuré* ou le *Souscripteur* à l'*Assureur* en ce qui concerne le règlement de l'indemnité,

- citation en justice (même en référé),
- commandement ou saisie signifiés à celui que l'on veut empêcher de prescrire.

15 - INFORMATIQUE & LIBERTE (Loi du 06 Janvier 1978)

Le *Souscripteur* ou l'*Assuré* peut demander à l'*Assureur* communication et rectification de toute information le concernant, qui figurerait sur tout fichier à usage de l'*Assureur*, de ses mandataires, des réassureurs et des organismes professionnels.

AUCUNE MENTION AJOUTEE ET PORTANT RENVOI, surcharge ou dérogation aux clauses imprimées ou dactylographies, n'est opposable aux parties si elle n'A PAS ETE VALIDEE PAR L'ASSUREUR ET LE SOUSCRIPTEUR.

16 - RECLAMATIONS - CONCILIATION - ARBITRAGE

Autorité de contrôle

L'autorité de contrôle de SERENIS ASSURANCES, chargée du contrôle des entreprises d'assurances, est l'Autorité de Contrôle Prudentielle (ACP) 61, rue Taitbout - 75009 Paris.

Médiation

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 Consommateurs
de SERENIS ASSURANCES
25, rue du Docteur Henri Abel
26000 VALENCE

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 :

"I. - 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.

TITRE 1 - CONVENTIONS SPECIALES LOYERS IMPAYES

DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES 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 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 retard de paiement d'un montant supérieur à un mois de loyer.

Indice IRL :

Indice de Référence des Loyers instauré 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 d'adhésion 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.

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.

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

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 travailleur Non Salaré (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.

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 (x fois le montant du loyer à garantir)	Bail d'habitation principale	
		Loi 1989	hors Loi 1989
Contrat à Durée Indéterminée (C.D.I.) hors période d'essai, hors préavis de licenciement Travailleur Non Salaré (TNS), rémunéré à la commission, retraité.	3 et +	solvabilité acquise	
	entre 2 et 3	impossible	<i>caution solidaire</i>
	moins de 2	impossible	
C.D.I. en période d'essai, Contrat à Durée Déterminée (C.D.D.), Contrat de qualification professionnelle, tous contrats précaires.	3 et +	impossible	<i>caution solidaire</i>
	entre 2 et 3	impossible	<i>caution solidaire</i>
	moins de 2	impossible	
Etudiant, apprenti.	sans objet	<i>caution solidaire</i>	
<i>Locataire</i> en place depuis plus de 6 mois, sans <i>incident de paiement</i> .	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
----------	--------------------	----------	-------------------

	Contrat à Durée Indéterminée (C.D.I.) hors période d'essai, hors pé- vis de licenciement Apprenti	Travailleur Non Salaré ou rémunéré à la commission	Retraité	Etudiant	Contrat à Durée Déterminée, Contrat à Durée Indéterminée en période d'essai, Contrat de qualification, tous contrats précaires	Locataire en place depuis plus de 6 mois, sans incident de paiement
3 derniers bulletins de salaires (réglés en France)	O		F		O	F
2 derniers avis d'imposition sur le revenu		O	O		F	F
Contrat de travail ou attestation employeur datant de moins d'un mois	O				O	
Allocations et pensions diverses	O	O	O	F	O	F
Dernier décompte de la (des) caisse(s) de retraite (retraité depuis moins de 2 ans)			O			F
Fiche de renseignements	O	O	O	O	O	F
Relevé Identité Bancaire ou Postal	O	O	O	F	O	F
Copie d'une pièce d'identité	O	O	O	O	O	F
Carte d'étudiant				O		F
Attestation d'assurance 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			
Références bancaires			
Banque			
N° de compte			
Situation professionnelle			
Employeur			
Adresse			
Profession			
Depuis quelle date ?			
Ressources justifiées			
Salaire mensuel net			
Revenus réguliers : <ul style="list-style-type: none"> • allocations familiales • allocations logement • R.S.A, ASSEDIC/Pôle Emploi • B.I.C., B.N.C. • pension alimentaire • pension retraite • pension d'invalidité • Autres 			
<i>Revenu net global*</i>			
Total mensuel net		€	€

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.

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 (copie du bail, fiche de renseignements et justificatifs de la solvabilité du locataire).

- 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.

- 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

Faute par le *Souscripteur*, ou à défaut par l'Assuré, de se conformer aux dispositions prévues à l'article 5 des Conditions Générales (sauf cas fortuit ou de force majeure), l'Assureur se réserve le droit de lui opposer la déchéance de la garantie.

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^{ème} 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.

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**,
- une **protection juridique**.

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.
- Perte pécuniaire : 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 de la même manière que celui prévu pour l'assurance des *loyers* impayés, dans le contrat connexe.

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.

2.2. GARANTIE DU CONTENTIEUX

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).

2.3. 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.

2.4. 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.

2.4.1. 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.

2.4.2. 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 2.4.3 ci-après, les dépenses nécessaires à l'exercice ou à la défense des droits de l'Assuré devant les juridictions compétentes.

2.4.3. 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 2.4.5 ci-après.

2.4.4. Montant de la garantie

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

2.4.5. 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.

2.4.6. 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 2.4.7 ci-après.

2.4.7. 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.

2.4.8. 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 régie par les dispositions de l'article **2.4.5** 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 2.4.7 "Conciliation" ci-dessus.

2.4.9. 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.

2.5. EXCLUSIONS

La présente convention n'a pas d'effet 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.

> Exclusions spécifiques à la garantie des détériorations immobilières :

- le défaut d'entretien, l'usure normale, la vétusté, ainsi que les dommages causés aux 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 2 (obligations du *Souscripteur*), 3 (vérification de la solvabilité du locataire) et 4 (agrément des locataires) du Titre 1 ne sont pas réunies,
- les dommages couverts par une police multirisques habitation.

> Exclusions spécifiques à la garantie du contentieux :

- 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.

> Exclusions spécifiques à la garantie de la protection juridique :

- 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 résultant d'une situation conflictuelle antérieure ou d'un fait générateur antérieur à la date de prise d'effet de la garantie.

TITRE 3 - CONVENTIONS SPECIALES GARANTIE DEFAILLANCE DES COPROPRIETAIRES

3.1. OBJET DE LA GARANTIE

L'*Assureur* garantit à l'*Assuré*, dans les limites et conditions précisées ci-après, l'indemnisation de la part contributive aux charges de copropriété, telles que définies ci-après, dans laquelle se situe le lot immobilier repris aux Conditions Particulières, pouvant lui être imputée du fait de copropriétaires ou associés de sociétés immobilières, en raison de la défaillance de ceux-ci pour le règlement de la part leur incombant.

Le **sinistre** est constitué par la **défaillance d'un copropriétaire ou associé lorsque deux échéances trimestrielles, ou l'équivalent de six mois de charges** définies ci-après si l'assemblée générale des copropriétaires a décidé d'une autre périodicité, et postérieures à la date d'effet du présent contrat, demeurent impayées.

A l'égard des copropriétaires ou associés déjà débiteurs de charges lors de la date d'effet du contrat, la garantie ne prend effet qu'après le règlement de leur arriéré et après paiement de leur quote-part de charges pendant deux trimestres consécutifs.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de ce délai les éventuels retards de paiement de charges ou d'acomptes sur charges dont la mise en recouvrement est intervenue pour la première fois pendant le trimestre au cours duquel le présent contrat aura pris effet.

3.2. CHARGES COMMUNES GARANTIES

Les **charges communes garanties** au titre du présent contrat sont constituées par :

- les dépenses d'administration et de fonctionnement des services communs de l'immeuble garanti, à condition qu'elles aient été régulièrement décidées ou engagées dans les limites de leur compétence par les représentants légaux de la collectivité assurée.
- le coût des travaux courants d'entretien, de conservation ou d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipements communs, décidés ou engagés par l'assemblée générale des copropriétaires ou associés, et les provisions spéciales, votées dans les mêmes conditions, en vue de l'exécution ultérieure de ces travaux, à l'exclusion des dépenses pour travaux dont la liste est fixée par décret en conseil d'état et exclues du

budget prévisionnel conformément aux dispositions de l'article 75 de la loi SRU du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

3.3. EXCLUSIONS

Sont exclus des présentes garanties :

- > les charges ne correspondant pas à la définition de l'article 3.2 ci-dessus,
- > le règlement de comptes de charges déjà liquidés et mis en recouvrement à la date d'effet du présent contrat,
- > l'amortissement des emprunts contractés par l'Assuré,
- > les dettes faisant l'objet de moratoires légaux, judiciaires ou conventionnels,
- > le coût des travaux décidés par l'administrateur provisoire nommé en application de l'art 29/1 de la loi du 21 juillet 1994, modifié par l'article 81-11 de la loi SRU ainsi que les provisions spéciales appelées par celui-ci en vue de leur exécution ultérieure, est exclu, si les décisions prises par l'administrateur provisoire excèdent les pouvoirs qui lui sont attribués par la loi SRU dans le cadre de sa mission,
- > les charges relatives à des lots invendus restant la propriété du promoteur constructeur ou du marchand de biens,
- > les charges relatives à un lot, objet d'une mutation à titre onéreux lorsque lors de cette mutation l'opposition régulière prévue par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 n'a pas été faite sur le prix de vente pour des charges exigibles à la date de mutation,
- > les charges résultant d'un défaut d'assurance multirisque incendie et risques divers de la copropriété ou d'un locataire,
- > les intérêts de retard,
- les appels de fonds nécessités par des travaux de construction, reconstruction ou surélévation de l'immeuble collectif,
- > les défaillances survenues dans :
 - les immeubles en multipropriété ou à temps partagé, ou faisant l'occasion d'une location accession,
 - les immeubles comportant plus de 25% des tantièmes en baux commerciaux,
 - les immeubles dans lesquels un copropriétaire possède la majorité des tantièmes,
- > les immeubles comportant des lots à usage de résidence hôtelière ou de résidence service,
- > les immeubles ayant moins de 4 copropriétaires,
- > les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril selon le code de la construction et de l'habitation.

3.4. ETENDUE DE LA GARANTIE DANS LE TEMPS

La garantie s'applique aux charges ou acomptes sur budget prévisionnel, dont la première mise en recouvrement effectuée dans les délais fixés à l'article 1 des présentes Conventions Spéciales, intervient entre la date d'effet mentionnée aux Conditions Particulières et la date de résiliation, même si la défaillance est déclarée postérieurement à la résiliation, sous réserve que cette déclaration soit faite dans les délais prévus à l'article 5 des présentes Conventions Spéciales.

3.5. DECLARATION DE SINISTRE

Sous peine de déchéance, l'Assuré doit, sauf cas fortuit ou force majeure, déclarer à l'Assureur le **sinistre** dans les 8 jours suivant la date de réception du courrier du syndic gérant l'immeuble l'informant de sa part contributive à l'impayé de charges, d'un ou plusieurs copropriétaires défaillants.

L'Assuré doit se procurer auprès du gestionnaire de la collectivité et fournir à l'Assureur les documents suivants (l'Assureur se réservant le droit de demander ultérieurement tout autre document qu'il estimerait nécessaire à la gestion et/ou au paiement du *sinistre* déclaré) :

- 1) le détail de l'état des dépenses de l'exercice écoulé,
- 2) le procès-verbal de la dernière assemblée générale ayant approuvé les comptes et le budget prévisionnel,
- 3) la copie de la lettre recommandée adressée au copropriétaire défaillant et restée sans effet et fournie par le syndic gérant l'immeuble,
- 4) l'engagement écrit du syndic gestionnaire de la collectivité de rembourser à l'Assureur les sommes recouvrées auprès du ou des copropriétaire(s) défaillant(s) postérieurement au paiement des sommes dues au titre de la présente garantie.

3.6. MONTANT DE LA GARANTIE

La garantie est accordée par année d'assurance sans report d'un exercice sur l'autre à concurrence du montant mentionné aux Conditions Particulières.

TITRE 4 - CONVENTIONS SPECIALES MULTIRISQUE BATIMENT / PROPRIETAIRE NON OCCUPANT

DEFINITIONS SPECIFIQUES

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.

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 toutes natures (**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, 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 :
- si le capital garanti au titre des biens mobiliers est insuffisant pour permettre leur prise en charge,
- en cas d'absence ou d'insuffisance d'assurance de votre *Locataire* désigné aux Conditions Particulières.

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 19 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 indiqué sur les Conditions Particulières et sur les avis d'échéance (décomptes financiers) qui vous sont adressés à chaque échéance.

Nous

SERENIS ASSURANCES.

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.

Toutefois, si après survenance d'un *sinistre* éventuel, il devait être constaté une absence ou une insuffisance de garantie émanant de la part du gestionnaire de l'immeuble, du syndic ou de l'assureur du bâtiment, la garantie de votre contrat pourrait intervenir, dans les conditions précisées au chapitre "Les Garanties" pour prendre en charge les dommages constatés.

Les biens assurés sont alors réputés être constitués par vos parties privatives à usage exclusif d'habitation, ainsi que par les tantièmes de copropriété des parties communes attachées à vos parties privatives, ceci dans la limite d'une quote-part égale à la moitié du total des tantièmes afférents à l'immeuble collectif.

Nous possédons alors un droit de recours éventuel envers le responsable de l'absence ou de l'insuffisance de garantie constatée, si une telle responsabilité pouvait être démontrée.

- 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.

Pour l'application des garanties du contrat, il est convenu que le bâtiment assuré ne doit pas comporter plus de 3 locaux distincts au total, et que les locaux à usage professionnel ne doivent pas représenter plus du 1/4 du volume de l'immeuble.

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 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.

Cette garantie s'exerce en vertu des articles 1382, 1383 et 1384 du Code Civil et s'étend à la perte d'usage des locaux dont pourraient être victimes les voisins et les tiers.

Sanction

La conséquence du non respect des dispositions contractuelles par l'une ou l'autre des parties.

Souscripteur

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.

Vous

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

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 :

4.3.1. 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.

4.3.2. Vos obligations pour éviter un vol et les conséquences de leur non-respect :

- 1) Les fenêtres, portes-fenêtres, baies vitrées fixes ou mobiles, parties vitrées des portes d'accès aux locaux assurés, lucarnes et soupiraux, doivent être protégés pendant votre absence entre 22 heures et 6 heures, ainsi que pendant toute absence supérieure à 24 heures, par des volets, des persiennes, des grilles métalliques ou des barreaux métalliques scellés.

Si pendant ces absences un vol ou une tentative de vol résulte directement de l'inexistence ou de la non utilisation de l'un de ces moyens de protection, l'indemnité sera réduite de 30 %.

- 2) Vous devez pendant votre absence, quelle que soit sa durée :
 - Verrouiller toutes les serrures des portes extérieures, lesquelles portes devront comporter au moins une serrure de sûreté (cadenas exclu)
 - fermer toutes les fenêtres,
 - ne pas laisser les clés sur la porte, sous le paillason, dans la boîte aux lettres ou tout autre endroit extérieur au logement.

Si pendant cette absence un vol ou une tentative de vol résulte directement de l'inobservation de l'une de ces mesures de prévention, vous perdez pour ce *sinistre* tout droit à indemnités.

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 DEUX JOURS OUVRES, s'il s'agit d'un vol. Vous devez dans le même délai aviser les autorités de police en déposant plainte.
 - de CINQ JOURS OUVRES, dans tous les autres cas.

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.

- 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, dix jours en cas de vol), 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) *Nous* aviser immédiatement par lettre recommandée, en cas de récupération de tout ou partie des objets volés, à quelque époque que ce soit.
- 6) 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.

Si les objets volés sont retrouvés avant le paiement de l'indemnité, vous devrez en reprendre possession. *Nous* prendrons en charge les frais éventuels de récupération et de réparation.

Si les objets volés sont retrouvés après paiement de l'indemnité, vous aurez la faculté d'en reprendre possession moyennant le remboursement de l'indemnité mais à condition d'en faire la demande dans un délai de 30 jours à compter de la date à laquelle vous avez été avisé de leur récupération. Dans ce cas, *nous* prendrons en charge les frais éventuels de récupération et de réparation.

4.8. DISPOSITIONS SPECIALES AUX GARANTIES DE RESPONSABILITE

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.

Inopposabilité des déchéances :

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.

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. 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'usage, 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),
- les biens mobiliers se trouvant en plein air.

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 (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 à l'usage personnel des occupants,
- 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.

4.11. 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. Toutefois pour les dommages causés à vos biens par ces infiltrations, cette garantie ne s'exerce que lorsque la responsabilité de ces dommages n'en incombe ni à vous-même, ni à une personne vivant habituellement à votre foyer,
- 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 dégorgement, 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.

4.12. DETERIORATIONS IMMOBILIERES SUITE A VOL OU TENTATIVE DE VOL

La garantie Détériorations Immobilières vous est acquise en votre qualité de Propriétaire Non Occupant ou de Copropriétaire Non Occupant. **Notre garantie ne pourrait toutefois vous être acquise qu'en cas d'absence d'assurance de votre locataire, ou en cas d'insuffisance de garantie de la part de son assureur.**

La garantie couvre les détériorations immobilières causées au bâtiment assuré et consécutives à un vol ou à une tentative de vol.

Nous ne prenons pas en charge :

- les vols et les détériorations commis par les membres de votre famille visés à l'article 311-12 du Code Pénal, vos locataires et sous-locataires ainsi que par toute personne habitant habituellement avec vous,
- les vols et les détériorations commis dans les bâtiments en cours de construction, de transformation ou de rénovation,
- les vols et les détériorations commis dans tous locaux sans communication directe avec les locaux d'habitation tels que caves, garages, greniers, locaux annexes et dépendances.

4.13. 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.

4.14. BRIS DE GLACES

La garantie Bris de Glaces vous est acquise en votre qualité de Propriétaire Non Occupant ou de Copropriétaire Non Occupant. **Notre garantie ne pourrait toutefois vous être acquise qu'en cas d'absence d'assurance de votre locataire, ou en cas d'insuffisance de garantie de la part de son assureur.**

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.

4.15. 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.

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 Construction obligatoire découlant de la Loi n° 78.12 du 4 Janvier 1978, 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 4.21 "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*.

4.16. PREJUDICES ACCESSOIRES

En cas de *sinistre* pris en charge au titre des garanties énoncées aux articles 4.11 à 4.15, nous prenons également en charge, dans les limites fixées à l'article 4.21 "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 19.**
- 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.

4.17. 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 *Dommmages corporels*, matériels ou immatériels causés aux locataires ou 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*.

La garantie englobe par ailleurs :

- le recours des locataires,
- le recours des voisins et des tiers.

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, appareil de navigation aérienne, voilier 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.**

4.18. DEFENSE PENALE ET RECOURS

Garantie

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

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 17 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 17.

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 parmi ceux inscrits au barreau du tribunal compétent ou, si vous préférez, nous demander 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 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 8.1 du Code de Procédure 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, nous choisissons un arbitre commun qui donne son 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.

4.19. CATASTROPHES NATURELLES

- LOI N° 82600 DU 13 JUILLET 1982
- LOI N° 90509 DU 25 JUIN 1990
- LOI N° 92665 DU 16 JUILLET 1992

Objet de la garantie

La présente assurance a pour objet de vous garantir la réparation pécuniaire des *dommages matériels* directs non assurables à l'ensemble des biens ⁽¹⁾ garantis par les présentes Conventions Spéciales, ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel.

Mise en jeu de la garantie

La garantie ne peut être mise en jeu qu'après publication au Journal Officiel de la République Française d'un arrêté interministériel ayant constaté l'état de catastrophe naturelle.

Etendue de la garantie

La garantie couvre le coût des *dommages matériels* directs non assurables subis par les biens, à concurrence de leur valeur fixée au contrat et dans les limites et conditions prévues par le contrat lors de la première manifestation du risque.

La garantie inclut le remboursement du coût des études géotechniques rendues préalablement nécessaires pour la remise en état des constructions affectées par les effets d'une catastrophe naturelle.

Franchise

Vous conservez à votre charge une partie de l'indemnité due après *sinistre*. Vous vous interdisez de contracter une assurance pour la portion du risque constituée par la *franchise*.

Le montant de cette *franchise* est fixé par un arrêté ministériel. Toutefois, sera appliquée la *franchise* éventuelle prévue par le contrat si celle-ci est supérieure à ce montant.

Vos obligations

Vous devez nous déclarer tout *sinistre* susceptible de faire jouer la garantie dès que vous en avez connaissance et au plus tard dans les dix jours suivant la publication de l'arrêté interministériel constatant l'état de catastrophe naturelle. Quand plusieurs assurances contractées par vous-même peuvent permettre la réparation des *dommages matériels* directs non assurables résultant de l'intensité anormale d'un agent naturel, vous devez en cas de *sinistre* et dans le délai mentionné ci-dessus, déclarer l'existence de ces assurances aux assureurs intéressés. Dans le même délai, vous devez déclarer le *sinistre* à l'assureur de votre choix.

Nos obligations

Nous devons verser l'indemnité due au titre de la garantie dans un délai de trois mois à compter de la date de remise par vous de l'état estimatif des biens endommagés ou de la date de publication de l'arrêté interministériel constatant l'état de catastrophe naturelle lorsque celle-ci est postérieure. A défaut, et sauf cas fortuit ou de force majeure, l'indemnité due porte, à compter de l'expiration de ce délai, intérêt aux taux légaux.

4.20. 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 (cf. art. 19) ;
- La garantie précisée à l'article 15 "Autres dommages aux Biens

Immobiliers assurés" ⁽¹⁾, 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.

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

TITRE 5 - CONVENTIONS SPECIALES GARANTIE REVENTE

5.1. OBJET DE LA GARANTIE

La garantie revente se caractérise par la prise en charge de la **perte financière éventuellement** subie par l'Assuré, et son possible co-assuré, **lors de la revente de leur bien immobilier utilisé en tant qu'investissement locatif**, en cas de divorce, décès accidentel, invalidité permanente totale suite à *accident*, licenciement ou mutation professionnelle.

5.2. EVALUATION DE LA PERTE FINANCIÈRE

La perte financière s'obtient par comparaison de la différence entre :
- **le prix d'achat du bien immobilier garanti**, hors frais notariés et hors toute rémunération commerciale

ET

- **le prix de vente payé par le nouvel acquéreur du bien**, hors frais notariés et frais de transaction commerciale.

5.3. LIMITE DE GARANTIE

La perte financière totale garantie est limitée à 20 % du prix d'achat initial, avec un maximum indiqué aux Conditions Particulières. Cette limite s'applique quel que soit le nombre d'assurés.

5.4. DEFINITIONS

Assuré / co-assuré

L'acquéreur ou le co-acquéreur, personne(s) physique(s), d'un bien immobilier locatif et figurant aux Conditions Particulières, âgé de 65 ans au plus au moment de la date d'effet du contrat.

Accident

Toute atteinte corporelle non intentionnelle de la part de l'assuré et provenant de l'action soudaine d'une cause extérieure, y compris les attentats et les actes de terrorisme et toutes les manifestations pathologiques qui sont la conséquence directe d'une telle atteinte corporelle, sous réserve des exclusions ci-après énumérées.

Bénéficiaires

L'assuré et, le cas échéant, le co-assuré désigné au contrat / demande d'adhésion.

L'assurance revente n'est pas conçue pour un nombre d'assurés supérieur à 2 ; le co-assuré n'est pas nécessairement le conjoint ou le concubin de l'assuré, ou la personne ayant signé un PACS -Pacte civil de solidarité- avec l'assuré.

Bien immobilier

Bien à usage d'habitation (c'est-à-dire un logement donné en location dans le cadre d'un bail d'habitation conclu entre un propriétaire et un locataire) désigné au contrat / demande d'adhésion et dans l'acte authentique de vente, et situé en France métropolitaine.

Délai de carence

Période pendant laquelle ne sont pas pris en charge les risques.

Divorce

Rupture du contrat de mariage constatée par un jugement définitif et après liquidation du régime matrimonial.

Invalidité permanente et totale

Tout accident de l'assuré ou du co-assuré, entraînant une invalidité permanente et totale telle qu'elle est définie au code de la sécurité sociale.

Licenciement

Perte d'emploi de l'assuré ou du co-assuré consécutive à un licenciement ouvrant droit aux prestations ASSEDIC ou celles prévues par le régime de la Garantie Sociale des Chefs d'entreprise (GSC).

Mutation professionnelle

Décision de l'employeur d'affecter l'assuré ou le co-assuré dans un autre établissement de l'entreprise ou filiale. Cette décision doit faire l'objet d'un avenant au contrat de travail de l'assuré ou d'une attestation de l'employeur. La mutation doit entraîner une distance lieu de travail/domicile supplémentaire de 75 km par rapport à la distance domicile/lieu de travail initiale.

Prix d'achat

- pour les maisons individuelles neuves : le prix du terrain mentionné dans l'acte authentique et le prix convenu de la maison tel qu'il figure au contrat de construction (y compris ses éventuels avenants), et constaté lors du procès-verbal de réception des travaux, à l'exclusion des frais notariés, de transaction commerciale et hors coût des travaux dont l'assuré ou le co-assuré s'est réservé l'exécution.

- pour les autres biens immobiliers : le prix d'achat du bien payé, hors frais notariés, ou de transaction, neuf ou ancien sans travaux, ou ancien avec travaux prévus et justifiés.

Prix de revente

Le prix de revente de ce même bien payé par le nouvel acquéreur tel qu'il ressort de l'acte notarié.

5.5. DATE D'EFFET ET DUREE DES GARANTIES

Le contrat prend effet après un délai de carence de 6 mois à compter de la date d'effet figurant sur les Conditions Particulières.

La garantie est acquise pour la durée figurant sur les Conditions Particulières, qui court après le *Délai de carence* de 6 mois, sous réserve du paiement de la cotisation par l'Assuré.

La garantie cesse en toute hypothèse à la date de revente du bien, qu'il y ait eu ou non indemnisation.

La revente du bien, objet de la garantie, doit intervenir dans les 18 mois qui suivent l'événement générateur et pendant la période de garantie.

Le contrat est conclu pour une durée maximum non renouvelable de 9 ans. L'Assuré et le co-assuré ne pourront pas souscrire un nouveau contrat d'assurance revente, sauf à l'occasion de l'acquisition d'un autre *bien immobilier*.

5.6. EVENEMENTS GENERATEURS

Les événements générateurs de la garantie sont :

- **le divorce** de l'Assuré ou du co-assuré,
- **la mutation professionnelle** de l'Assuré, et/ou du co-assuré, titulaires de contrats de travail à durée indéterminée depuis au moins 12 mois dans l'entreprise les employant (cf chapitre Définitions),
- **le licenciement** de l'Assuré ou du co-assuré, avant l'âge de 55 ans, ouvrant droit aux prestations ASSEDIC prévues aux articles L 351-1 et suivants du Code du Travail ou aux prestations prévues par le régime GSC,
- **le décès accidentel** de l'Assuré ou du co-assuré intervenant avant l'âge de 70 ans,
- **l'invalidité permanente et totale** de l'Assuré ou du co-assuré survenue suite à un *accident* avant l'âge de 70 ans.

5.7 EXCLUSIONS

Exclusions communes

Ne sont pas garantis :

- > les événements résultant d'un acte intentionnel de l'Assuré (sauf pour le *divorce*)
- > les biens immobiliers à usage :
 - professionnel ou commercial,
 - de résidence principale de l'Assuré ou du *co-assuré*,
 - de résidence secondaire.
- > La perte financière résultant :
 - d'une vente par adjudication à la suite d'une saisie immobilière,
 - de la non-conformité du bien immobilier à la réglementation en matière de construction,
 - de détérioration ou défaut d'entretien du bien immobilier garanti, constatés par expert,
 - d'une erreur de superficie (non-respect de la loi **CARREZ**),
 - de la revente du bien au conjoint, aux ascendants ou descendants et d'une manière générale à tout membre d'une même famille aux 1^{er} et 2^e degrés.

Exclusions propres à la garantie *Mutation professionnelle*

Ne sont pas garanties, les mutations :

- > au sein d'une entreprise majoritairement détenue par le conjoint, un ascendant direct de l'Assuré ou tout membre aux 1^{er} et 2^e degrés de sa famille,
- > intervenant dans le cadre des professions suivantes : militaires, gendarmes, magistrats, sapeurs pompiers, hauts fonctionnaires et cadres commerciaux dont la nature du poste fait qu'ils sont soumis à des mutations régulières.

Exclusions propres à la garantie *Licenciement*

Ne sont pas garantis :

- > la démission volontaire pour quelque cause que ce soit, même indemnisée par les ASSEDIC,
- > le chômage partiel,
- > la fin d'un contrat à durée déterminée ou de toute forme de fin de contrat temporaire (mission d'intérim, stage, emploi saisonnier),
- > le chômage consécutif à une procédure de *licenciement* dont l'Assuré aurait été informé à titre individuel ou collectif antérieurement à la date d'effet des garanties,
- > le *licenciement* non pris en charge par les ASSEDIC,
- > les intermittents du spectacle,
- > les conséquences d'une mise à la retraite, préretraite ou départ volontaire dans le cadre de conventions spécifiques ou d'accords entre les partenaires sociaux,
- > le *licenciement* pour faute grave ou faute lourde.

Exclusions propres à la garantie décès accidentel et *invalidité permanente et totale*

Sont exclus les *sinistres* causés par :

- le fait intentionnel de l'Assuré, le suicide ou la tentative de suicide, ainsi que les conséquences qui en résulteraient,
- la guerre civile ou étrangère,
- les émeutes et mouvements populaires, les actes de terrorisme et de sabotage auxquels l'Assuré aurait participé
- l'usage de stupéfiants non prescrits médicalement,
- l'ivresse lorsque le taux est égal ou supérieur au taux légal,
- la désintégration du noyau atomique,

- l'utilisation d'un mode de locomotion aérienne sauf en qualité de passager sur les lignes exploitées par les compagnies agréées,
- l'utilisation en tant que conducteur ou passager d'un véhicule terrestre à moteur d'une cylindrée supérieure à 125 cm³,
- la pratique des sports aériens,
- la pratique des sports suivants : plongée sous-marine avec bouteilles, alpinisme, varappe, spéléologie, sports de combat,
- la participation à des essais ou compétitions, même à titre amateur, de sports mécaniques, terrestres ou nautiques.

5.8. CESSATION DES GARANTIES

Les garanties cessent de plein droit :

dans tous les cas, la mise en jeu des garanties par l'Assuré ou le *co-assuré* met fin au contrat ;

- au terme de la durée figurant sur la demande d'adhésion ;
- en cas de décès de l'Assuré en l'absence de *co-assuré* ;
- en cas de décès de l'Assuré et du *co-assuré* ;
- en cas de non-paiement de la cotisation conformément à l'article L 113-3 du Code ;
- en cas de remboursement du prêt ;
- à la date du 55^e anniversaire pour la garantie *Licenciement*.

5.9. DECLARATION DE SINISTRE

L'Assuré doit déclarer l'événement générateur à l'Assureur dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les 8 jours ouvrés. Les pièces suivantes sont à produire :

- Dans tous les cas :

copie certifiée conforme des documents permettant d'établir le *prix d'achat* et le *prix de vente* du *bien immobilier* garanti (acte authentique, contrat de construction, procès-verbal de réception des travaux, etc.)

De plus sont à produire :

- En cas de *divorce* :

copie certifiée conforme de la décision judiciaire définitive ayant prononcé le *divorce*.

- En cas de *Mutation professionnelle* :

attestation de l'employeur ou copie de l'avenant au contrat de travail indiquant le lieu de travail initial et l'adresse du nouveau lieu de travail ainsi que la date d'effet de la mutation.

- En cas de *licenciement* :

- attestation de l'employeur précisant le motif du *licenciement* ainsi que la date de cessation des fonctions au sein de l'entreprise (à défaut copie de la lettre de *licenciement* et du certificat de travail) ;
- notification de prise en charge par les ASSEDIC.

- En cas de décès accidentel et d'invalidité permanente totale :

le certificat médical mentionnant la nature des blessures de l'Assuré ou la cause du décès. Le cas échéant l'Assuré se soumettra au contrôle médical du médecin de l'Assureur.

L'Assureur se réserve le droit de demander à l'Assuré toute pièce complémentaire qu'il jugerait nécessaire à l'application de sa garantie.

5.10. MODALITES D'INDEMNISATION

L'indemnité sera versée au plus tard dans un délai d'un mois suivant l'accord mutuel sur la prise en charge et le montant du *sinistre*.

En cas d'Assuré unique, celui-ci perçoit la totalité de l'indemnité. En cas de présence de *co-assurés*, l'indemnité est répartie entre eux au

prorata de leur part dans l'indivision. En cas de *divorce*, l'indemnité due par l'*Assureur*, en cas de co-assurés, est répartie à égalité entre les deux ex-conjoints au pourcentage des apports de chacun lors de l'acquisition du bien.

5.11. EXPERTISE

Si le montant de l'indemnité n'est pas fixé de gré à gré, une expertise amiable peut être demandée par l'*Assuré* et/ou l'*Assureur* sous réserve des droits respectifs des parties.

Chacune des parties peut donc choisir un expert. Si ces experts ne sont pas d'accord, ils s'adjoignent un 3^e expert et opèrent en commun à la majorité des voix.

Si l'une des parties ne nomme pas d'expert ou si les deux experts ne s'entendent pas sur le choix du 3^e expert, ce dernier sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu où se situe le bien garanti. Cette nomination a lieu sur simple requête de la partie la plus diligente, faite au plus tôt 10 jours après l'envoi à l'autre partie d'une lettre de mise en demeure avec avis de réception.

Chaque partie paie les frais et honoraires de son expert et, si besoin, la moitié des honoraires du 3^e expert et des frais de sa nomination.

Fin de texte



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 :

SOLLY AZAR Assurances - Côté Rive Gauche - 75 rue Cuvier - 69452 Lyon Cedex 06
Tél. : 04 72 41 88 88 - loyer.production@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