Pack Bailleur Individuel©

L’assurance multirisque du
Propriétaire Bailleur Individuel

Loyers impayés
Détériorations immobilières
Frais de contentieux
Responsabilité Civile Bailleur
Charges de Copropriété
Multirisque Propriétaire / Copropriétaire Non Occupant
Assistance Bailleur Individuel
Protection juridique

EQ/IN/0438DM

Sommaire

Sommaire 3

Introduction 5

TITRE I - Dispositions spéciales loyers impayés et risques annexes 6

1.1 Définitions contractuelles 6
1.2 Énoncé des garanties 8
1.2.1 Loyers impayés 8
1.2.2 Détériorations immobilières 8
1.2.3 Contentieux 8
1.3 Conditions de mise en jeu de la garantie 9
1.3.1 Locataire déjà en place depuis au moins 9 mois à la date de l'adhésion à l'assurance 9
1.3.2 Nouveau locataire et locataire en place depuis moins de 9 mois 9
1.3.3 Contrat de location 12
1.4 Gestion et règlements des sinistres 13
1.4.1 Que faire en cas de sinistre ? 13
1.4.2 Composition des dossiers de sinistre 13
1.5 Mise en œuvre des garanties 14
1.5.1 Obligations de l'Assureur 14
1.5.2 Risques non garantis - Exclusions générales 14
Modèle : Fiche de renseignements 15

TITRE II - Dispositions spéciales d'assurance multirisque pour les propriétaires et copropriétaires non occupants 16

2.1 Définitions spécifiques au titre II 16
2.2 Biens assurés 17
2.2.1 Bâtiment assuré 17
2.3 Événements garantis 17
2.3.1 Incendie, explosions, chute de la foudre 17
2.3.2 Actes de terrorismes ou d'attentats 18
2.3.3 Tempête, grêle et poids de la neige sur les toitures 18
2.3.4 Catastrophes Naturelles et Catastrophes Technologiques 19
2.3.5 Dégâts des eaux et gel des installations 19
2.3.6 Vol, vandalisme et détériorations 20
2.3.7 Bris de glaces 20
2.3.8 Responsabilité civile du fait de l'immeuble 21
2.3.9 Responsabilité en cas d'incendie, explosions ou dégâts des eaux 22
2.3.10 Exclusions communes à toutes les garanties du titre II 22

TITRE III - Charges communes de la copropriété 23

3.1 Ce que nous garantissons 23
3.2 Mise en œuvre de la garantie 23
3.3 Ce qui est exclu 23

TITRE IV - Les sinistres des titres II et III 26

4.1 Vos obligations en cas de sinistre 26
4.2 Estimations des dommages 26
4.2.1 Les bâtiments 26
4.2.2 Cas particuliers 27
4.2.3 Les vitres et glaces 27
4.2.4 Les dommages électriques 27
4.2.5 Frais et pertes 27
4.3 Dispositions spéciales aux garanties de responsabilité civile 27
4.3.1 Fonctionnement de la garantie dans le temps 27
4.3.2 Procédure- Transactions 28
4.3.3 Frais de procès 28

Sommaire

4.4 Fixation des dommages - Expertise - Sauvetage ... 28
4.4.1 Les bâtiments ... 28
4.4.2 Cas particuliers ... 28
4.4.3 Les vitres et glaces ... 28

4.5 Franchise - Détermination de l'indemnité - Paiement ... 29
4.5.1 Franchise ... 29
4.5.2 Non application de la règle proportionelle de capitaux ... 29
4.5.3 Délais de paiement des indemnités ... 29

TITRE V - Convention d'assistance ... 30

5.1 Définitions et domaine d'application ... 30
5.2 Assistance aux biens ... 30
5.3 Dispositions générales ... 31

TITRE VI - Protection juridique Bailleur ... 32

6.1 Définitions ... 32
6.2 Ce que vous apporte votre contrat ... 32
6.3 Les frais pris en charge ... 32
6.4 Ce qui est garanti ... 33
6.5 Ce qui n'est pas garanti ... 33
6.6 Ce que vous devez faire ... 33
6.7 Ce que nous devons faire ... 34
6.8 Le libre choix de l'avocat ... 34
6.9 Le conflit d'intérêt ... 34
6.10 Le recours à l'arbitrage ... 34

TITRE VII - Dispositions Générales ... 35

7.1 Date d'effet du contrat ... 35
7.2 Durée du contrat et résiliation ... 35
7.3 Autres possibilités de résilier votre contrat ... 35
7.3.1 Par Vous et par Nous ... 35
7.3.2 Par vous-même ... 35
7.3.3 Par nous-memes ... 35
7.3.4 Par l'héritier, l'acquéreur ou par nous-mêmes ... 35
7.3.5 De plein droit ... 35

7.4 Exclusions communes à toutes les garanties ... 36
7.5 Déclarations ... 36
7.6 Sanctions ... 36
7.7 Montant et paiement de la cotisation ... 36
7.8 Paiement des cotisations ... 37
7.9 Prélèvement des cotisations ... 37
7.10 Adaptation périodique de la cotisation et des garanties ... 37
7.11 Modification du tarif d'assurance (autre que celle résultant de la clause d'indexation) ... 37
7.12 Inopposabilité des échéances ... 37
7.13 Prescription ... 38
7.14 Pluralité de contrats d'assurance ... 38
7.15 Subrogation ... 38
7.16 Compétence territoriale ... 38
7.17 Informatique - Libertés (loi du 6 janvier 1978) ... 38
7.18 Examen des réclamations - Médiation ... 39
7.19 Autorité de contrôle ... 39
7.20 Démarchage en assurances - Faculté de renonciation (article L 112-9 du Code des assurances) ... 39
Modèle de lettre ... 41

Introduction

Le présent contrat est conclu entre l'*Assureur*, c'est à dire L'ÉQUITÉ, et le *Souscripteur*, signataire du contrat.
Dans le texte, l'*Assureur* est désigné par « **nous** » et le *Souscripteur* par « **vous** ».

Composition de votre contrat

1. **Les présentes DISPOSITIONS SPÉCIALES**
   Elles mentionnent les définitions des termes d'assurance utilisés dans votre contrat. Ces définitions ont un caractère contractuel,
   Elles énoncent les garanties qui peuvent être accordées,
   Elles précisent les conditions de mise en jeu des garanties et de règlement de sinistres.

2. **Les DISPOSITIONS GÉNÉRALES**
   Elles regroupent les règles applicables à votre contrat d'assurance.

3. **Les DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**
   Elles définissent les éléments personnels servant de base au contrat et les garanties que vous avez souscrites.

Objet de votre contrat

En un seul contrat, vous garantir, en votre qualité de Propriétaire non Occupant ou Copropriétaire Non Occupant, le remboursement :

des loyers impayés par un locataire défaillant,
des frais de réparation des détériorations immobilières occasionnées par le locataire,
des frais de contentieux engagés pour recouvrer le montant des loyers,
des dommages matériels subis par votre logement en cas d'absence ou d'insuffisance de la police d'assurance souscrite par votre syndic,
des dommages subis par les personnes envers lesquelles vous êtes reconnu responsable, à la suite de la survenance d'un risque garanti,
des charges communes de copropriété, en cas de défaillance de certains copropriétaires.

Vous assister, en votre qualité d'Assuré, sur différents thèmes qui relèvent de la location :

en cas de détérioration de votre bien loué, l'accès à un service d'informations par téléphone,
la mise en relations avec des prestataires pour effectuer des réparations d'urgence,
la mise en relations avec des corps de métiers si vous souhaitez réaliser des travaux de réparation ou d'entretien.

Vous garantir dans le cadre de litiges relatifs à votre qualité de bailleur.

TERRITORIALITÉ : Notre garantie s'exerce exclusivement en FRANCE MÉTROPOLITAINE pour les seuls biens indiqués aux Dispositions Particulières.

Titre I : Dispositions spéciales loyers impayés et risques annexes

1.1 - Définitions contractuelles

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 Dispositions Spéciales qu'aux Dispositions Générales et Particulières de votre contrat.

A

ASSURÉ

La personne physique ou morale, propriétaire et bailleur des locaux assurés qui sont loués à des tiers par le *Souscripteur*.

ASSUREUR

L'Équité, Société Anonyme au capital de 18 469 320 euros
Entreprise régie par le Code des assurances - B 572 084 697 RCS Paris
Siège Social : 7 boulevard Haussmann - 75442 Paris Cedex 09
Société appartenant au Groupe Generali immatriculé sur le registre italien des groupes d'assurances sous le numéro 026.

C

CENTRE DE GESTION MANDATÉ PAR L'ASSUREUR

L'organisme chargé par l'Assureur de la gestion des contrats et du règlement des sinistres.

D

DÉPÔT DE GARANTIE

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

F

FRANCHISE

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

I

INCIDENT DE PAIEMENT

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

L

LITIGE

Situation conflictuelle opposant l'Assuré 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 le premier terme impayé.

LOCAUX ASSURÉS

Locaux donnés en location par l'Assuré y compris les locaux accessoires affectés au local loué tels que les garages privés, caves, places de stationnement et locaux annexes attachés au logement,
Locaux à usage exclusif d'habitation ou mixte avec un usage professionnel (profession libérale uniquement).

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.

P

PÉRIODE D'INDEMNISATION

Pour un locataire défaillant (hors cas du congé légal non respecté ou décès du locataire, exposés dans le § 1.2.1), période commençant à la date d'exigibilité du premier terme impayé et se terminant à la première des dates suivantes :

- la date de reprise des lieux ;
- la restitution des clés au propriétaire ou à son mandataire ;
- l'expiration du sixième mois qui suit celui au cours duquel le jugement d'expulsion a été signifié ;
- 30 mois après le premier terme impayé.

Cette période n'est pas modifiée par l'expiration, la résiliation ou la suspension du contrat survenant postérieurement au sinistre.

PÉRIODE PROBATOIRE

La période intermédiaire qui se situe entre la date d'adhésion au contrat et la date de prise d'effet des garanties. L'assurance ne produit pas d'effet pendant cet intervalle de temps.

PERTES PÉCUNIAIRES

Le cumul :

- du quittancement émis - loyers et charges récupérables sur le locataire - ayant servi de base à l'émission de la cotisation,
- des détériorations immobilières à la charge du locataire,
- des frais de contentieux résultant de la procédure de recouvrement des loyers impayés,
- des frais de procédure d'expulsion, et de garde meubles.

PLAFOND GLOBAL DE GARANTIE

Cumul des indemnités réglées au titre d'un sinistre, dont le montant est précisé aux Dispositions particulières.

Titre I : Dispositions spéciales loyers impayés et risques annexes

1.1 - Définitions contractuelles

Q

QUITTANCE SUBROGATIVE

Document par lequel vous reconnaissez que nous vous avons réglé la dette de votre locataire et nous transférez vos droits et actions à l'encontre de celui-ci.

R

REVENU NET GLOBAL

Cumul des ressources nettes annuelles imposables en France (sauf pour ceux qui bénéficient du régime d'imposition prévu pour les travailleurs salariés frontaliers) dont disposent les titulaires du bail au sens du Code Général des impôts, plus les allocations diverses et pensions perçues, imposables ou non.
Les ressources prises en compte doivent avoir un caractère régulier et permanent (versement assuré pendant les douze prochains mois à compter de la date de signature du bail).

Les revenus non pris en compte :

Les revenus temporaires, précaires, ou non réguliers, ne doivent pas être pris en compte. Il en va ainsi des allocations chômage, prestations RMI/RSA, indemnités de stage, salaires perçus pour solde de tout compte, avances sur commissions, avantages en nature, primes exceptionnelles, revenus financiers ou fonciers, ainsi que tous types d'allocations, à l'exception des allocations suivantes :

- allocations familiales,
- allocation aux adultes handicapés,
- aide personnalisée au logement (cette allocation doit vous être versée directement).

Ces allocations seront acceptées sous réserve d'un justificatif établi avant l'entrée dans les lieux et validé par la CAF (Caisse d'Allocations Familiales).

S

SOUSCRIPTEUR (PRENEUR D'ASSURANCE)

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

SINISTRE

Événement survenant postérieurement à la date de prise d'effet du contrat et pouvant faire jouer la garantie de l'*Assureur*. Tout litige avec un même locataire constitue un seul sinistre même s'il fait l'objet de différentes déclarations.

Seront notamment considérés comme un seul sinistre pour l'appréciation du plafond de garantie, les sinistres mettant en jeu successivement plusieurs garanties du présent contrat.

Titre I : Dispositions spéciales loyers impayés et risques annexes

1.2 - Énoncé des garanties

Lorsque les **conditions de solvabilité** sont remplies et que les documents nécessaires pour la constitution du **dossier de location** ont été réunis, nous intervenons dans les situations suivantes.

> 1.2.1 - Loyers impayés

Ce que nous garantissons	Ce que nous ne garantissons pas
Le remboursement des loyers dus par un locataire défaillant, ou indemnités d'occupation prononcées judiciairement, jusqu'à la première des dates suivantes : - la reprise des lieux, ou - la restitution des clefs au propriétaire ou son mandataire, et dans la limite de la Période d'indemnisation ou du plafond de garantie. Il est également convenu que le remboursement des indemnités d'occupation prononcées judiciairement est limité à un montant égal au montant du dernier loyer émis.	**La suspension du paiement des loyers résultant de mesures légales ou réglementaires ou consécutives à des dispositions d'ordre général prises par une assemblée ou un organisme représentant les locataires.** **Le non-respect par le propriétaire de ses obligations découlant du bail ou de la réglementation.** **Les impayés résultant d'un litige antérieur à la date de prise d'effet du contrat.** **Les indemnités d'occupation, majorations ou clauses pénales prévues au contrat de location.**

Cas du congé légal non respecté ou décès du locataire :

Nous garantissons le remboursement des loyers jusqu'à la première des dates suivantes, la reprise des locaux ou la restitution des clefs au propriétaire ou à son mandataire :

- en cas de départ prématuré du locataire sans respecter les délais de préavis : dans la limite du congé légal maximum,
- en cas de décès : dans la limite de 3 mois de loyer maximum.

> 1.2.2 - Détériorations immobilières

Ce que nous garantissons	Ce que nous ne garantissons pas
Dommages matériels Le remboursement des dommages matériels constatés lors du départ du locataire résultant de son fait et survenus postérieurement à la date d'effet du contrat. Les dommages sont constatés par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement. Si un état des lieux de sortie ne peut pas être établi contradictoirement, le propriétaire doit requérir le Ministère d'un huissier afin d'établir un état des lieux de sortie avec convocation préalable du locataire par lettre recommandée à sa dernière adresse connue. Les frais d'huissier sont remboursés par moitié par l'Assureur. Sont compris les dommages consécutifs à une procédure d'expulsion initiée par vous ou par l'Autorité Publique.	**Le défaut d'entretien, l'usure normale, la vétusté, les espaces verts, les aménagements extérieurs, arbres, plantations, éléments de clôture, ainsi que les dommages causés à l'extérieur du bâtiment,** **Les dommages au mobilier,** **Les dommages causés par la transformation des locaux que vous avez autorisée,** **Les dommages occasionnés par un vice, un défaut, une malfaçon relative au bâtiment ou par la force majeure,** **Les dommages couverts par une police Multirisque Habitation.**
Dommages immatériels La perte pécuniaire consécutive au temps matériellement nécessaire, à dire d'expert, à la remise en état des locaux.	

> 1.2.3 - Contentieux

Ce que nous garantissons	Ce que nous ne garantissons pas
Le paiement 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 de procédure y compris commandement de payer engagés vis à vis du locataire ou sa caution, les 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 meuble, frais de déménagement).	**Les frais de gestion des impayés, notamment les lettres recommandées préalables à la phase contentieuse.** **Les dépens, amendes et frais y afférents, les dommages et intérêts éventuellement mis à votre charge par le tribunal.**

1.3 - Conditions de mise en jeu de la garantie

Pour que le contrat produise ses effets, vous vous engagez à :

- obtenir du locataire et de son éventuelle caution solidaire, toutes les garanties nécessaires sur sa solvabilité lors de la conclusion du bail.
- Inclure dans le bail une clause résolutoire de plein droit pour défaut de paiement d'un terme convenu.
- constituer un dossier de location, selon modèle ci-après, et obtenir les justificatifs correspondants. Ce dossier est tenu à la disposition de l'Assureur qui pourra le consulter a posteriori.
- veiller au règlement régulier des loyers et des charges.
- Respecter les dispositions de la Loi « MOLLE » (Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion), dite Loi Boutin du 25 mars 2009 et la Loi n° 2009-1437 du 24 novembre 2009, qui interdisent au bailleur de cumuler « Assurance Loyers Impayés » et « Caution solidaire » pour les logements loués « vides », sauf dans le cas d'un locataire étudiant ou apprenti.

> 1.3.1 - Locataire déjà en place depuis au moins 9 mois 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 entiers 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 entiers consécutifs,
- qu'il soit titulaire d'un bail conforme à la législation en vigueur contenant une clause résolutoire de plein droit pour défaut de paiement d'un terme convenu.

ATTENTION

- La garantie ne peut pas être accordée si le locataire n'a pas acquitté la totalité du quittancement émis à la date d'effet des garanties (dépôt de garantie, loyers, charges ou arriérés de charges...) ou s'il a fait l'objet d'incidents de paiement ou de litige de quelque nature que ce soit dans les douze derniers mois précédant la date de l'adhésion.
- Les baux « vides » signés après le 27 mars 2009 avec un acte de cautionnement ne sont pas éligibles au présent contrat, sauf si cet acte n'est plus valide au jour de l'adhésion.

1.3.1.1 - Reprise d'un contrat garantissant les loyers impayés

Lorsque votre logement était déjà assuré pour les mêmes risques par un autre Assureur sans incident de paiement des loyers de la part du locataire sur les 6 derniers mois, et qu'il s'est écoulé moins d'un mois entre la date de résiliation du précédent contrat et la date d'adhésion, la solvabilité du locataire est acquise de plein droit et la période probatoire est supprimée. Dans ce cas, l'Assureur considère aussi que le dossier constitué lors de la signature du bail est suffisant, pour autant qu'il contienne au minimum une copie de pièces d'identité des titulaires du bail, un relevé d'identité bancaire (ou de Caisse d'Épargne), ainsi que le contrat de location.

Exclusions : Les baux assurés ou ayant été assurés dans le cadre d'un contrat PASS-GRL ou GRL (Garantie des Risques Locatifs) sont exclus, à l'exception des baux dont le locataire respectait lors de l'entrée dans les lieux les critères d'éligibilité du présent contrat.

> 1.3.2 - Nouveau locataire et locataire en place depuis moins de 9 mois

La garantie prend effet à la date d'adhésion, sans période probatoire, sous réserve que le locataire en place depuis moins de 9 mois, ait acquitté la totalité du quittancement émis à la date d'effet des garanties (dépôt de garantie, loyers, charges ou arriérés de charges...) et qu'il n'ait pas fait l'objet d'incidents de paiement ou de litige de quelque nature que ce soit depuis l'origine de ce bail.

1.3.2.1 Vérification de la 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 suffisante. Cette solvabilité est contrôlée par vous, sans le concours de l'Assureur, sauf en cas de souscription à l'option Vériloc©.
Vériloc© désigne l'agrément préalable à la signature du bail, du dossier des candidats locataires, effectué et confirmé par le Centre de Gestion.

Titre I : Dispositions spéciales loyers impayés et risques annexes

1.3 - Conditions de mise en jeu de la garantie (suite)

Contrôle des ressources

La solvabilité est acquise, lorsque le montant du revenu net global d'au moins un locataire est supérieur ou égal au nombre de fois le loyer annuel indiqué dans le tableau suivant, en fonction de la situation de ce dernier.

<table>
<tr><th>Cas n° 1</th><th colspan="2">Cas n°2</th><th colspan="2">Cas n°3</th><th>Cas n°4</th></tr>
<tr><td>Titulaire d'un Contrat de travail à Durée Indéterminée (CDI) hors période d'essai ou préavis de licenciement
Retraités et autres pensionnés.</td><td colspan="2">Artisan,
Commerçant,
Profession Libérale,
Travailleur Non Salarié (TNS) ou salarié rémunéré à la commission.</td><td colspan="2">Titulaire d'un CDD
Titulaire d'un Contrat d'Intérim</td><td>Étudiants,
Apprentis,
CDI en période d'essai (bail meublé uniquement)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">2,7 x loyer annuel</td><td colspan="2">Ancienneté de la situation pour une même activité pratiquée</td><td colspan="2">Durée restante du contrat au jour de l'adhésion</td><td rowspan="3">Caution solidaire obligatoire
(cf. critères ci-après)</td></tr>
<tr><td>Au moins égale à 2 ans</td><td>Inférieure à 2 ans</td><td>Au moins égale à 8 mois</td><td>Entre 2 et 8 mois</td></tr>
<tr><td>2,7 x loyer annuel</td><td>3 x loyer annuel
Avec agrément Véritoc© obligatoire</td><td>3 x loyer annuel</td><td>4 x loyer annuel
Avec agrément Véritoc© obligatoire</td></tr>
</table>

Bail meublé : En présence d'une caution solidaire, le revenu net global minimum autorisé pour le locataire est de 2 fois le montant du loyer annuel.

En cas de pluralité de locataires :

Lorsque les colocataires relèvent des CAS n° 1, ou n° 2 depuis au moins 2 ans, leurs revenus peuvent s'additionner pour l'appréciation de leur solvabilité.
Dans les autres cas, le cumul des revenus est impossible et l'un au moins des colocataires doit respecter les critères précisés dans le tableau ci-dessus.

La caution solidaire :

La personne qui se porte caution solidaire devra :

- Être une personne physique,
- remplir la même fiche de renseignements que le locataire,
- répondre aux critères de solvabilité suivants : un revenu net global au minimum de 3 fois le montant du loyer annuel et relever du CAS n° 2 avec au moins 2 ans d'ancienneté, ou du CAS n° 1,
- présenter les mêmes justificatifs que le locataire,
- disposer d'une résidence fiscale en France,
- régulariser un engagement de caution conforme pour les baux vides (cas des étudiants ou apprentis) à l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 et pour les baux meublés aux articles du Code Civil régissant les actes de cautionnement (actes distincts même si la caution solidaire est constituée d'un couple marié).

ATTENTION

les revenus de la caution et des locataires ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité. De même, les revenus de deux personnes non issues du même foyer fiscal ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité de la caution solidaire.

La caution solidaire est obligatoire dans les deux cas suivants :

- dans le cadre d'un bail meublé : Pour le locataire dont le revenu net global est compris entre 2 fois le montant du loyer annuel et le nombre exigé dans le tableau ci-dessus,
- pour le locataire étudiant ou apprenti, quel que soit le type de bail.

ATTENTION

Pour bénéficier de la caution solidaire en cas de colocation avec un étudiant (ou apprenti), seul le nom de l'étudiant (ou de l'apprenti) doit apparaitre sur le bail.

1.3 - Conditions de mise en jeu de la garantie (suite)

1.3.2.2 - Agrément des locataires

Lorsque cette solvabilité a été vérifiée selon les dispositions précitées, vous procédez à l'agrément du locataire en rassemblant les pièces justificatives précisées dans le tableau suivant.

Composition du Dossier de Location pour chaque locataire et éventuelle caution solidaire

Situation du locataire ⇨ / Pièces à demander au locataire ⇩	Titulaire d'un Contrat de travail à Durée Indéterminée (CDI) hors période d'essai ou préavis de licenciement	Retraités et autres pensionnés	Artisan, Commerçant, Profession Libérale, Travailleur Non Salarié (TNS) ou salarié rémunéré à la commission	Titulaire d'un CDD, Contrat d'Intérim ou CDI en période d'essai (bail meublé uniquement)	Étudiants et Apprentis
3 derniers bulletins de salaires (réglés en France)	●	○		●	
Deux derniers avis d'imposition sur le revenu	●	●	●	●	
Contrat de travail ou Attestation d'employeur (datant de moins d'un mois)	●		○	●	○
Pensions ou allocations diverses	●	●	●	●	●
Dernier décompte de la (des) caisse(s) de retraite (si retraité(e) depuis - 3 ans)		●			
- Extrait K-bis (datant de moins de 3 mois) pour les commerçants - Carte professionnelle en cours de validité pour les professions libérales - Carte d'artisan en cours de validité			●		
Attestation de l'expert comptable justifiant des bénéfices sur l'année en cours			●		
Fiche de renseignements	○	○	○	○	○
RIB ou RICE	●	●	●	●	○
Copie d'une pièce d'identité délivrée par l'Administration française	●	●	●	●	●
Carte d'étudiant					●
Acte de Caution Solidaire	Bail meublé : selon la solvabilité du locataire et/ou le statut du locataire (obligatoire pour les CDI en période d'essai quelle que soit sa solvabilité)				●
Lors de la remise des clés : Attestation d'assurance Habitation	●	●	●	●	●

● **Obligatoire** ○ **Facultatif**

1.3 - Conditions de mise en jeu de la garantie (suite)

Vous devez conserver la copie de ce dossier de location pendant toute la durée d'occupation des locaux loués. Il vous sera demandé pour consultation en cas de sinistre.
Si, en cas de sinistre, il apparaît qu'il est incomplet et que son contenu ne nous permet pas d'exercer un recours contre le locataire défaillant, notre garantie ne vous serait pas acquise.

1.3.2.3 - Contrôle des pièces justificatives

- Les originaux doivent vous être présentés, par le locataire et l'éventuelle caution solidaire, afin de vérifier l'authenticité des documents.
- Les informations suivantes doivent être obligatoirement vérifiées pour chaque locataire et caution solidaire :
  - Pièce d'identité délivrée par l'administration française : la période de validité.
    En cas de Carte de Séjour, s'assurer que la durée de validité restante à la date d'effet du bail est d'au minimum 6 mois.
    Dans le cas contraire, obtenir le récépissé (en cours de validité) établi par la Préfecture pour justifier de la demande de renouvellement.
  - Bulletins de salaire : le titulaire ; le numéro de Sécurité sociale, le montant du plafond de Sécurité sociale, et l'exactitude des différents cumuls.
    Les « saisies sur salaire », « avis à tiers détenteur », « oppositions », « cessions de dettes ordinaires » ou « retenues » indiqués sur les bulletins de salaire présument des difficultés financières du locataire ou de la caution. **Dans ce cas, la garantie n'est pas acquise**.
    En cas d'acompte sur au moins un des bulletins de salaire, l'agrément Vériloc© du dossier est obligatoire.
    Le numéro de SIREN de l'employeur est aussi à vérifier, via les sites Internet www.societe.com ou www.infogreffe.fr, car il permet de contrôler l'existence de l'entreprise et sa santé financière.
    Un appel auprès de l'employeur permet de vérifier la présence dans l'effectif, l'emploi occupé et le niveau de rémunération.
  - Avis d'imposition : le nombre de parts, la situation matrimoniale et la cohérence avec les revenus annoncés et les majorations. Les majoration présument des difficultés financières du locataire ou de la caution. **Dans ce cas, la garantie n'est pas acquise.**
  - Contrat de travail et/ou Attestation d'employeur : papier à entête de l'entreprise, cachet, titulaire, type de contrat de travail, revenus (vraisemblables pour l'emploi désigné), date (l'attestation de l'employeur doit être datée de moins d'un mois).
  - Carte d'étudiant : la période de validité ou attestation de l'établissement scolaire/universitaire confirmant l'inscription de l'étudiant pour l'année en cours ou la suivante.
  - Extrait K-bis : le numéro de SIREN (existence de la société et sa santé financière via les sites internet www.societe.com ou www.infogreffe.fr).

RECOMMANDATION

Il est conseillé d'obtenir les 3 dernières quittances de loyer et la dernière quittance du fournisseur d'électricité du locataire. Lorsque le candidat locataire ne peut produire qu'un certificat d'hébergement, nous vous recommandons la plus grande vigilance et vous invitons à soumettre le dossier au Centre de Gestion, sauf cas du locataire étudiant ou encore récemment étudiant, quittant le domicile parental.

> 1.3.3 - Contrat de location

Le bail :

- Le contrat de location doit prévoir une clause résolutoire de plein droit pour défaut de paiement d'un terme convenu.
- Dans le cadre d'une location avec pluralité d'occupants, une clause de solidarité et d'indivisibilité du paiement des loyers, taxes et charges, pendant toute la durée d'occupation des lieux, doit être prévue au bail.
- En cas de bail meublé, la durée de location est d'un an minimum, exception faite d'un bail meublé établi pour un étudiant (pouvant être de neuf mois). Dans le cas d'un bail meublé, l'inventaire du mobilier doit obligatoirement être annexé au bail et être distinct de l'état des lieux d'entrée.

Lorsque le bail ne respecte pas l'un de ces points, la garantie n'est pas acquise.

Les états de lieux :

Un état des lieux d'entrée devra être établi contradictoirement par le propriétaire. Il en sera de même pour l'état des lieux de sortie et ce, conformément à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989.

Titre I : Dispositions spéciales loyers impayés et risques annexes

1.4 - Gestion et règlements des sinistres

Principe fondamental :
L'assurance ne peut être une cause de bénéfice pour l'Assuré ; elle ne lui garantit que la réparation de ses pertes réelles.

> 1.4.1 - Que faire en cas de sinistre ?

Nature de l'événement	Délais à respecter	Mesures à prendre par le Souscripteur
Loyers Impayés En cas de retard dans le paiement des loyers et charges ou en cas de départ prématuré du locataire	**Dans les 30 jours** suivant le premier terme impayé. **50 jours au plus tard** après le premier terme resté impayé. **65 jours au plus tard** après le premier terme resté impayé. Ensuite	**Adresser une lettre recommandée avec accusé réception, réclamant le montant du quittancement émis.** Si le premier rappel est resté inopérant, **adresser au(x) locataire(s) et à l'éventuelle caution, par lettre recommandée avec accusé de réception, mise en demeure de payer dans un délai de huit jours.** Si la dette n'est pas complètement soldée, vous devez nous déclarer le sinistre et nous transmettre le **dossier de sinistre complet** (cf. tableau suivant). Nous informer régulièrement des autres termes de loyers impayés et nous fournir un **relevé actualisé**. Préciser également, tout paiement fait directement entre vos mains postérieurement à la déclaration de sinistre.
Détériorations Immobilières Dégradations ou disparitions constatées lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie.	**Dans les 10 jours** suivant l'état des lieux de sortie. **Dans les 30 jours** suivant la mise en demeure.	Adresser au(x) locataire(s) et à l'éventuelle caution, une mise en demeure, par lettre recommandée avec AR, pour lui demander de régler le montant des réparations. Ce montant est déterminé par un devis établi par une entreprise choisie par vos soins. Si le locataire n'a pas réglé le coût correspondant, vous devez nous déclarer le sinistre, dans les formes prévues ci-après. Cette procédure est à respecter même en présence d'un accord amiable écrit, sous condition suspensive de notre part, passé entre vous et le locataire.
En cas de départ du locataire sans laisser d'adresse	**Dans les 10 jours** suivant celui où les dommages ont été constatés.	Nous déclarer le sinistre dans les formes prévues ci-après.

> 1.4.2 - Composition des dossiers de sinistre

Loyers impayés	• Une déclaration de sinistre sur papier libre ou sur imprimé disponible sur l'extranet du Centre de Gestion, • Dossier de location, • Décompte détaillé des sommes dues par le locataire au jour de l'envoi du dossier de sinistre, • Copie des courriers de rappel et de mise en demeure, • Mandat d'action en justice, disponible sur l'extranet du Centre de Gestion, • Documents ou informations nécessaires à l'instruction du dossier permettant de favoriser une solution rapide du litige, • Tout accord amiable éventuel, intervenu **sous condition suspensive de notre part,** entre le locataire défaillant et vous-même.
Détériorations immobilières	• Dossier à constituer comme pour les sinistres « Loyers impayés », • Lettre de congé, • État des lieux d'entrée ou procès verbal de constat établi contradictoirement, • État des lieux de sortie ou procès verbal de constat établi contradictoirement, • Un état descriptif et estimatif des réparations, • Justificatif de la rénovation antérieure du bien, ou justificatif de la date de construction.

Conséquences du retard dans la déclaration du sinistre à l'Assureur :
Sauf cas fortuit ou de force majeure, la déclaration tardive d'un sinistre a pour effet de reporter d'autant la prise en charge d'un sinistre.
En conséquence, si le sinistre est déclaré après le délai de 65 jours, le début de la période d'indemnisation sera reporté d'un nombre de jours équivalent à ce retard. Il en est de même lorsque le dossier transmis est incomplet et que les pièces manquantes retardent la mise en œuvre des opérations contentieuses.

Titre I : Dispositions spéciales loyers impayés et risques annexes

1.5 - Mise en œuvre des garanties

> 1.5.1 - Obligations de l'Assureur

Quand vos obligations ont été remplies et que le sinistre nous est déclaré, nous mettons en œuvre la garantie :

Garanties	Obligations de l'Assureur
LOYERS IMPAYÉS	Nous vous versons les indemnités acquises, dès le **3ème mois** suivant celui du premier terme impayé, contre *quittance subrogative*. Ce règlement intervient après déduction d'éventuels acomptes versés au Bailleur par le *locataire défaillant* ou les organismes sociaux ainsi que de la franchise éventuellement stipulée aux *Dispositions Particulières*. En ce qui concerne les règlements suivants, nous nous engageons à vous indemniser trimestriellement et contre *quittance subrogative*.
DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES	À réception de la déclaration de sinistre, nous vous notifions, **dans les 15 jours qui suivent,** si nous entendons missionner à nos frais un expert, avant ou après toute exécution des travaux, quels qu'en soient les conséquences ou le montant. Quatre mois au plus tard après l'état des lieux de sortie, vous devez nous transmettre un état définitif des dépenses. Nous nous engageons à vous indemniser dans la limite de la garantie, vétusté déduite et sur présentation des factures acquittées. La vétusté est contractuellement calculée sur la base d'un taux de **10 %** l'an et appliquée à partir de la date de construction ou de réfection du lot locatif concerné. Cette indemnité vous est versée au plus tard dans les **15 jours** suivant la réception de l'état définitif des dépenses, déduction faite : • de tous acomptes que le locataire pourrait verser directement entre vos mains, • de la franchise (éventuelle) dont le montant est indiqué aux *Dispositions Particulières*. Il est convenu que si vous exécutez vous-même les travaux de remise en état nous ne prendrons en compte que les seules factures acquittées des matériaux et fournitures nécessaires.
Le dépôt de garantie (ou un montant équivalent au **dépôt de garantie légalement exigible à la date du bail**) ne sera déduit des indemnités vous revenant que lors de notre dernier règlement.	

> 1.5.2 - Risques non garantis - Exclusions générales

Le contrat n'a pas pour objet de garantir :

Exclusions communes à tous les risques assurés	• **Les baux commerciaux, artisanaux, ruraux, et les locations saisonnières.** • **Les baux conclus entre le propriétaire et son conjoint, ses ascendants, descendants et collatéraux.** • **Les logements à vocation sociale.** • **Les baux assurés ou ayant été assurés dans le cadre d'un contrat PASS-GRL ou GRL (Garantie des Risques Locatifs), à l'exception des baux dont le locataire respectait lors de l'entrée dans les lieux les critères d'éligibilité du présent contrat.** • **Les résidences du troisième âge ou comprenant des services.** • **Les habitations louées à titre de résidences secondaires.** • **Les meublés et logements de fonction sauf accord préalable.** • **Les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, selon le Code de la Construction et de l'Habitation.** • **Les habitations ne répondant pas à la définition du logement décent prévue au décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.** • **Les dommages ou pertes de loyer déjà couverts par un contrat d'assurance.** • **Les frais, pertes ou dommages que vous subissez lorsque les conditions de la mise en jeu de la garantie (cf. page 9) ne sont pas réunies.**

Titre I : Dispositions spéciales loyers impayés et risques annexes

Modèle : Fiche de renseignements

DÉSIGNATION DU BIEN DONNÉ EN LOCATION

N° _____ Voie _____ Étage _____

Code postal _____ Ville _____ Appartement ☐ Autre ☐

Date du bail _____ Durée _____ Type de bail : Vide ☐ Meublé ☐

Montant du loyer, charges comprises : _____ € par mois

Montant du dépôt de garantie prévu au bail : _____ €

RENSEIGNEMENTS	LOCATAIRE	COLOCATAIRE	CAUTION SOLIDAIRE « si locataire étudiant ou apprenti, ou bail meublé »
Nom			
Prénom			
Date de naissance			
Nationalité			
Téléphone			
Situation de famille			

RÉFÉRENCES BANCAIRES

Banque			
N° de compte			

SITUATION PROFESSIONNELLE

Statut (n° 1 à 7)*			
Employeur			
Adresse			
Téléphone			
Profession			
Ancienneté			

* Statut : 1 = CDI hors période d'essai ou préavis de licenciement ; 2 = CDD, contrat d'intérim ; 3 = Prof. libérale, Travailleur non salarié (TNS) ou salarié rémunéré à la commission ; 4 = Artisan-Commerçant ; 5 =Retraité ; 6 =Étudiant ou apprenti ; 7 = CDI en période d'essai

RESSOURCES JUSTIFIÉES

Salaire mensuel **net**			
+ Revenus réguliers :			
• Allocations familiales			
• Aide personnalisée au logement,			
• Allocation aux adultes handicapés			
• BIC, BNC			
• Pension alimentaire			
• Pension retraite			
• Pension d'invalidité			
= **Total** mensuel net			

Les soussignés certifient l'exactitude des informations précisées ci-dessus. Toute fausse déclaration ou omission engage leur responsabilité.

Fait à : Le : **SIGNATURE**

Fait à : Le : **SIGNATURE**

Fait à : Le : **SIGNATURE**

Titre II : Dispositions spéciales d'assurance multirisques pour les propriétaires et copropriétaires non occupants

Préambule

Cette assurance ne se substitue pas à l'assurance souscrite par la copropriété. Elle intervient seulement :

- à défaut ou en complément de la police souscrite par la copropriété,
- à défaut ou en complément d'une police déjà souscrite par le propriétaire unique, ces polices intervenant en franchise du présent contrat.

L'Assureur en a tenu compte dans la définition de son tarif.

Objet du contrat

Sauf convention spéciale, ce contrat vous garantit contre :

- l'incendie, les explosions, la chute de la foudre,
- les actes de terrorisme ou d'attentats,
- la tempête, la grêle et le poids de la neige sur les toitures,
- les Catastrophes Naturelles et technologiques,
- les dégâts des eaux et le gel des installations,
- le vol, vandalisme, et détériorations immobilières,
- le bris de glace,
- la responsabilité civile du fait de l'immeuble.

2.1 - Définitions spécifiques au titre II

A

ACCIDENT

Tout événement soudain, imprévu et extérieur à la victime ou à la chose endommagée, constituant la cause des dommages corporels, matériels ou immatériels.

ASSUREUR

L'Équité, Société Anonyme au capital de 18 469 320 euros
Entreprise régie par le Code des assurances - B 572 084 697 RCS Paris
Siège Social : 7 boulevard Haussmann - 75442 Paris Cedex 09
Société appartenant au Groupe Generali immatriculé sur le registre italien des groupes d'assurances sous le numéro 026.

D

DÉCHÉANCE

Pour un sinistre donné, perte de ses droits à garantie pour l'Assuré qui n'a pas rempli une obligation ainsi sanctionnée par le contrat et qui ne justifie pas avoir été mis dans l'impossibilité d'agir par suite d'un cas de force majeure. La cotisation payée reste acquise à l'Assureur.

DÉPENDANCES

Locaux situés à la même adresse que le bien assuré qui ne sont pas à usage d'habitation et qui n'ont pas de communication intérieure directe avec les locaux d'habitation.

DOMMAGES CORPORELS

Dommages portant atteinte à l'intégrité physique des personnes.

DOMMAGES MATÉRIELS

Toute détérioration, destruction ou perte d'une chose, toute atteinte à l'intégrité physique d'un animal.

DOMMAGES IMMATÉRIELS

Tous dommages autres que corporels et matériels et qui sont la conséquence directe et immédiate de dommages corporels ou matériels assurés.

I

INDICE

Il s'agit de l'indice du coût de la construction du bâtiment (base 1 en 1941) publié par la Fédération Française du Bâtiment (FFB).
Un montant égal à 1 fois l'indice signifie une fois la valeur en euro de cet indice.

INDICE DE SOUSCRIPTION

Valeur de l'indice connue lors de la signature du contrat et figurant sur vos Dispositions Particulières.

S

SINISTRE

C'est la survenance d'un événement aléatoire susceptible de mettre en jeu les garanties du contrat.
Concernant les garanties de responsabilité civile (articles L 124-1-1 et A 112 du Code des assurances) :

- constitue un sinistre tout dommage ou ensemble de dommages causés à des tiers, engageant votre responsabilité, résultant d'un fait dommageable et ayant donné lieu à une ou plusieurs réclamations,
- le fait dommageable est celui qui constitue la cause génératrice des dommages subis par la victime, faisant l'objet d'une réclamation.

Un ensemble de faits dommageables ayant la même cause technique est assimilé à un fait dommageable unique.

T

TIERS

Toute personne autre que l'Assuré.

Les préposés de l'Assuré en service, quant au recours de droit commun contre l'Assuré en tant qu'employeur en matière d'accidents du travail et de maladies professionnelles.

Titre II : Dispositions spéciales d'assurance multirisques pour les propriétaires et copropriétaires non occupants

2.1 - Définitions spécifiques au titre II (suite)

V

VALEUR D'USAGE

Valeur de reconstruction ou de remplacement au prix du neuf au jour du sinistre, vétusté déduite.

VALEUR VÉNALE

Valeur économique du bien assuré estimée en argent, à l'exclusion du terrain nu.

VÉTUSTÉ

Dépréciation des biens en raison de leur âge et/ou de leur état au jour du sinistre par rapport à un bien neuf identique ou similaire.

2.2 - Biens assurés

Nous garantissons les biens ci-après définis :

> 2.2.1 - Bâtiment assuré

Les constructions et leurs dépendances, les clôtures ainsi que toutes les installations et aménagements qui ne peuvent être détachés sans être détériorés ou sans détériorer la construction.

- **Si vous êtes propriétaire non occupant** d'une maison individuelle ou d'un immeuble, entrent également dans la définition des bâtiments tous les aménagements immobiliers et embellissements (exemples : les peintures et vernis, revêtements de boiseries, faux plafonds ainsi que tous revêtements de sol, de mur et de plafond) qui ont été exécutés à vos frais ou qui, exécutés aux frais de l'un des locataires ou occupants, sont devenus votre propriété à l'expiration du bail ou à la fin de l'occupation.
- **Si vous êtes copropriétaire non occupant**, nous garantissons les biens ci-dessus pour la part vous appartenant dans la copropriété (parties privatives et votre part au titre de la garantie de responsabilité civile dans les parties communes).

Nous ne garantissons pas les locaux situés dans :

- **les immeubles de grande hauteur (les IGH) :**

  Constitue un immeuble de grande hauteur (IGH) au titre de l'article R 122-2 du Code de la Construction et de l'habitation, tout corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé, par rapport au niveau du sol le plus utilisable pour les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie à :
  - ***50 mètres pour les immeubles à usage d'habitation, tels que définis par l'article R 111-1 ;***
  - ***Plus de 28 mètres pour tous les autres immeubles ;***
- **une zone ayant fait l'objet d'un plan de prévention des risques naturels ;**
- **les zones ayant déjà subi des inondations ou ayant fait l'objet d'un arrêté « Catastrophes Naturelles » ;**
- **dans des bâtiments qui sont tout ou partie classés ou répertoriés à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ;**
- **des habitations dont les caractéristiques ne seraient pas les suivantes :**
  - **murs constitués pour au moins 75 % en maçonnerie et vitrage,**
  - **couverture constituée pour au moins 75 % en ardoises, tuiles, vitrages ou en plaques de métal ou fibre-ciment,**
  - **sous-plafonds, faux plafonds, sous toitures constitués pour au moins 75 % en matériaux non combustibles.**
- **les Locaux autres qu'à usage d'habitation principale et/ou professionnel (profession libérale uniquement) ;**
- **les locaux avec plus de 200 m² de dépendances ;**
- **les locaux ne répondant pas à l'obligation légale de décence prévue à l'alinéa 1 de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et ses décrets d'application ;**
- **les locaux inoccupés, inhabités, désaffectés ou sans usage ;**
- **les locaux professionnels situés dans un centre commercial ou galerie marchande de plus de 3 000 m².**

2.3 - Événements garantis

> 2.3.1 - Incendie, explosion, chute de le foudre

2.3.1.1 - Ce que nous garantissons :

Nous garantissons dans la limite du plafond fixé au Tableau des garanties :

2.3.1.2 - Les dommages matériels causés aux biens assurés par :

L'incendie : c'est-à-dire une combustion avec flammes, en dehors d'un foyer normal. La garantie s'étend aux dommages de fumée consécutifs et à ceux occasionnés par les secours et les mesures de sauvetage.

- **Les explosions** et implosions.
- **La chute directe de la foudre** et les **dommages d'ordre électrique** occasionnés aux installations électriques non enterrées (celles dont l'accès ne nécessite pas de travaux de terrassement ou de fouille).
- **Le choc ou la chute d'appareils de navigation aérienne** et d'engins spatiaux ou de parties d'appareils ou d'objets tombant de ceux-ci.
- **Le choc d'un véhicule terrestre**, à condition que le véhicule soit identifié, dont vous n'êtes ni propriétaire, ni gardien et ne soit conduit ni par vous-même, ni par votre conjoint, ni par une personne dont vous êtes civilement responsable ou désignée sous le terme d'Assuré au contrat.

2.3.1.3 - Ne sont pas compris dans cette garantie :

- **les dommages, dus à l'action subite de la chaleur ou au contact direct et immédiat du feu ou d'une substance incandescente, non suivis d'incendie,**
- **les crevasses et fissures des appareils de chauffage et résultant de l'usure, du gel ou de la surchauffe,**

2.3 - Événements garantis (suite)

- **les dommages aux compresseurs et aux moteurs, causés par leur explosion,**
- **le vol des biens assurés au cours ou à l'occasion d'un événement garanti (la preuve du vol est à notre charge).**

2.3.1.4 - Les frais et pertes, réellement engagés et justifiées, résultant d'un événement garanti indiqué ci-avant :

- **La perte des loyers**, c'est-à-dire le montant des loyers dont, comme propriétaire ou copropriétaire non occupant, vous vous trouvez légalement privé.
- **Les frais de déblais** et de démolition ainsi que les frais exposés à la suite des mesures conservatoires imposées par décision administrative.
- **Le remboursement de la prime d'assurance « dommages-ouvrage »** en cas de reconstruction ou de réparation de l'immeuble.
- **Les frais nécessités par une remise en état** du bâtiment ou de la partie du bâtiment sinistré afin de la mettre en conformité avec la législation et la réglementation en matière de construction, en cas de reconstruction ou de réparation du bâtiment assuré.
- **Le remboursement des frais et honoraires** payés à l'expert que vous avez choisi.

> 2.3.2 - Actes de terrorisme ou d'attentats

2.3.2.1 - Ce que nous garantissons :

Nous garantissons dans la limite du plafond fixé au Tableau des garanties :

- Les dommages matériels directs frappant vos biens garantis provoqués par des actes de terrorisme et les attentats tels que définis par les articles 421-1 et 421-2, commis sur le territoire national.
- Les frais et pertes réellement engagés et justifiées résultant d'un événement garanti.
- La perte des loyers, c'est-à-dire le montant des loyers dont, comme propriétaire ou copropriétaire non occupant, vous vous trouvez légalement privé.
- Les frais de déblais et de démolition ainsi que les frais exposés à la suite des mesures conservatoires imposées par décision administrative.
- Le remboursement de la prime d'assurance « dommages ouvrage » en cas de reconstruction ou de réparation de l'immeuble.
- Les frais nécessités par une remise en état du bâtiment ou de la partie du bâtiment sinistré afin de la mettre en conformité avec la législation et la réglementation en matière de construction, en cas de reconstruction ou de réparation du bâtiment assuré.
- Le remboursement des frais et honoraires payés à l'expert que vous aurez choisi.

> 2.3.3 - Tempêtes, grêles et poids de la neige sur les toitures

2.3.3.1 - Ce que nous garantissons :

Nous garantissons dans la limite du plafond fixé au Tableau des garanties :

2.3.3.2 - Les dommages matériels aux biens assurés, causés par l'action directe :

- du vent ou du choc d'un corps renversé ou projeté par le vent,
- de la grêle et 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 de l'habitation sinistrée ou dans les communes avoisinantes.

2.3.3.3 - Les dommages de mouille causés par la pluie, la neige ou la grêle, pénétrant à l'intérieur du bâtiment assuré du fait de sa destruction partielle ou totale par la tempête, la grêle ou le poids de la neige à condition que ces dommages aient pris naissance dans les 48 heures suivant la destruction totale ou partielle de ce bâtiment.
Sont considérés comme constituant un seul et même sinistre, les dommages survenus dans les 48 heures qui suivent le moment où les biens assurés ont subi les premiers dommages.

2.3.3.4 - Les dommages causés aux murs de clôture par la tempête

2.3.3.5 - Lorsqu'il y a dommage partiel ou total au reste du bâtiment, les dommages subis au cours d'une tempête par les éléments suivants :

volets et persiennes, gouttières et chêneaux, stores, panneaux solaires, antennes de radio et de télévision, fils aériens et leurs supports, éléments ou parties vitrées de construction ou de couverture tels que vitres, vitrages, vitraux, glaces.

2.3.3.6 - Ne sont pas compris dans la garantie :

- **Les dommages résultant d'un défaut de réparation ou d'entretien indispensable vous incombant (tant avant qu'après sinistre) sauf cas de force majeure.**
- **Les dommages occasionnés directement ou indirectement, même en cas d'orage, par les eaux de ruissellement, les remontées de nappes phréatiques, l'engorgement et le refoulement des égouts, par les inondations, les raz-de-marée, les marées, le débordement des sources, de cours d'eau et, plus généralement, par la mer et les autres plans d'eau naturels ou artificiels ainsi que par les masses de neige ou de glace en mouvement, sauf dans le cas où il s'agit de dommages entrant dans le champ d'application de l'indemnisation due aux effets des Catastrophes Naturelles (article 2.3.4).**
- **Les dommages de mouille et ceux occasionnés par le vent aux bâtiments non entièrement clos et couverts, et à leur contenu.**
- **Les dommages aux bâtiments suivants :**
  - **bâtiment dont la construction ou la couverture comporte, en quelque proportion que ce soit, des plaques de toute nature non posées et non fixées selon les règles de l'art,**
  - **bâtiment dont les éléments porteurs ne sont pas ancrés dans des fondations.**
- **Les dommages :**
  - **aux clôtures constituées de grillages, fils de fer, barrières, palissades et haies vives,**
  - **occasionnés aux vérandas, marquises et serres, skydomes, pyrodomes.**
- **Les arbres et plantations.**

2.3.3.7 - Les frais et pertes, réellement engagés et justifiées, résultant d'un événement garanti, mentionné ci-dessus :

- **La perte des loyers**, c'est-à-dire le montant des loyers dont, comme propriétaire ou copropriétaire non occupant, vous vous trouvez légalement privé.
- **Les frais de déblais** et de démolition ainsi que les frais exposés à la suite des mesures conservatoires imposées par décision administrative.
- **Le remboursement de la prime d'assurance « dommages-ouvrage »** en cas de reconstruction ou de réparation de l'immeuble.

2.3 - Événements garantis (suite)

- **Les frais nécessités par une remise en état** du bâtiment ou de la partie du bâtiment sinistré afin de la mettre en conformité avec la législation et la réglementation en matière de construction, en cas de reconstruction ou de réparation du bâtiment assuré.
- **Le remboursement des frais et honoraires** payés à l'expert que vous avez choisi.

> 2.3.4 - Catastrophes Naturelles et catastrophes technologiques

2.3.4.1 - Ce que nous garantissons :

Nous garantissons dans la limite du plafond fixé au Tableau des garanties :

Catastrophes Naturelles :

- Les dommages matériels directs frappant vos biens garantis ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises. 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 Catastrophes Naturelles,
- Les frais de déblais et de démolition.

Les conditions d'indemnisation de la garantie « Catastrophes Naturelles » sont fixées par la clause type annexée à l'article A 125-1 du Code des assurances.

Catastrophes technologiques :

- Les dommages matériels directs frappant vos biens garantis résultant d'un accident relevant d'un état de catastrophe technologique constaté par décision administrative, conformément à la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003,
- Les frais de déblais et de démolition.

2.3.4.2 - Ne sont pas compris dans la garantie :

- **Les biens construits sur des terrains classés inconstructibles par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu par la loi du 2 février 1995.**
- **Situés dans les zones, telles que définies au I de l'article L.515-16 du Code de l'environnement, délimitées par un plan de prévention des risques technologiques approuvé (article L 515-22 du même Code), à l'exception, toutefois, des biens existant antérieurement à la publication de ce plan.**
- **Les bâtiments construits en violation des règles administratives en vigueur au moment de leur construction et tendant à prévenir les dommages causés par une catastrophe naturelle et ou technologique.**

> 2.3.5 - Dégâts des eaux et gel des installations

2.3.5.1 - Ce que nous garantissons :

Nous garantissons dans la limite du plafond fixé au Tableau des garanties sous réserve du respect des obligations de sécurité énoncées ci-après :

2.3.5.2 - Dommages garantis

Nous vous indemnisons des dommages matériels causés par l'eau et provenant :

- de rupture, de fuite d'eau ou de débordement accidentel des conduites non enterrées d'adduction, de distribution ou d'évacuation des eaux, des installations de chauffage, de tous appareils ayant une arrivée et une évacuation d'eau, qui se trouvent à l'intérieur du bâtiment ;
- de l'engorgement ou de la rupture accidentelle des chêneaux, des gouttières ou des descentes d'eaux pluviales ;
- d'infiltration accidentelle des eaux provenant de la pluie, de la neige ou de la grêle, au travers des toitures ou des ciels vitrés, ainsi qu'au travers des terrasses ou des balcons formant terrasse.

Elle prévoit également l'indemnisation des frais suivants :

- frais résultant de travaux nécessités par la recherche de fuites qui sont à l'origine d'un dommage garanti ainsi que les frais de remise en état après travaux de recherche ;
- à la suite de détériorations dues au gel, les frais de réparation :
- des conduites et appareils à effet d'eau situés à l'intérieur de bâtiments normalement chauffés,
- des radiateurs et chaudières.

De plus, votre garantie prévoit l'indemnisation des dommages matériels causés par l'eau y compris à la suite d'un gel, et provenant :

- de débordement ou renversement de récipients de toute nature ;
- d'infiltration accidentelle provenant de la pluie, de la neige ou de la grêle, au travers des façades et des murs extérieurs ;
- d'infiltration d'eau par les joints d'étanchéité au pourtour des appareils sanitaires ;
- d'entrée d'eau par des ouvertures telles que portes, fenêtres, soupiraux, lucarnes ;
- de l'engorgement ou du refoulement d'égouts.

2.3.5.3 - Ne sont pas garantis les dommages :

- **causés par la tempête, la grêle, le poids de la neige, ceux-ci relevant de la garantie « Tempête - grêle - neige » citée à l'article 2.3.3.**
- **provenant d'un défaut de réparation ou d'entretien vous incombant.**
- **dus à l'humidité ou à la condensation.**
- **dus à des fuites ou ruptures de conduites d'eau enterrées ou extérieures.**
- **provoqués par le gel à l'extérieur des bâtiments.**
- **occasionnés par les marées, les raz-de-marée.**
- **occasionnés par une catastrophe naturelle, ceux-ci relevant de l'assurance légale des Catastrophes Naturelles.**
- **causés par le ruissellement accidentel des eaux dans les cours, les jardins et les voies publiques ou privées.**
- **par l'inondation causée par des débordements de sources, de cours d'eau, d'étendues naturelles ou artificielles.**

Ne sont pas garantis les frais :

- **de dégorgement, de déplacement et de replacement, de réparation ou de remplacement des conduites, robinets, chaudières et appareils, autres que ceux détériorés par le gel à l'intérieur des bâtiments.**
- **de réparation des toitures, terrasses et ciels vitrés, autres que les frais de recherche des fuites.**
- **de réparation des façades sauf s'ils sont la conséquence d'un dommage garanti.**

Titre II : Dispositions spéciales d'assurance multirisques pour les propriétaires et copropriétaires non occupants

2.3 - Événements garantis (suite)

2.3.5.4 - Les frais et pertes, réellement engagés et justifiées, résultant d'un événement garanti, mentionné ci-dessus :

- **La perte des loyers**, c'est-à-dire le montant des loyers dont, comme propriétaire ou copropriétaire non occupant, vous vous trouvez légalement privé.
- **Les frais de déblais** et de démolition ainsi que les frais exposés à la suite des mesures conservatoires imposées par décision administrative.
- **Le remboursement de la prime d'assurance « dommages-ouvrage »** en cas de reconstruction ou de réparation de l'immeuble.
- **Les frais nécessités par une remise en état** du bâtiment ou de la partie du bâtiment sinistré afin de la mettre en conformité avec la législation et la réglementation en matière de construction, en cas de reconstruction ou de réparation du bâtiment assuré.
- **Le remboursement des frais et honoraires** payés à l'expert que vous avez choisi.

2.3.5.5 - Gel des installations

Les dommages matériels causés aux conduites, à tous appareils à effet d'eau (tout récipient ayant une arrivée et une évacuation d'eau) et aux chaudières, situés à l'intérieur des bâtiments d'habitation.

2.3.5.6 - Obligations de sécurité relatives aux Dégâts des eaux et au gel

Pendant la période de gel, lorsque les locaux ne sont pas chauffés et que les installations sont sous votre contrôle, vous devez :

1) ARRÊTER la distribution d'eau,

2) VIDANGER les conduites et réservoirs ainsi que les installations de chauffage central non pourvues d'antigel en quantité suffisante.

Si vous ne respectez pas ces prescriptions, sauf cas de force majeure, et qu'un sinistre survient ou est aggravé de ce fait, l'indemnité due sera réduite de moitié

> 2.3.6 - Vol, vandalisme et détériorations

2.3.6.1 - Ce que nous garantissons :

Nous garantissons dans la limite du plafond fixé au Tableau des garanties, les détériorations immobilières occasionnées au bâtiment assuré consécutives à un vol ou tentative de vol avec effraction, et ou un vandalisme.

Sont également garantis à la suite de tout vol ou tentative de vol ou effraction :

Les dommages causés à la toiture du bâtiment, pour pénétrer dans l'immeuble.

Le remboursement des frais et honoraires payés à l'expert que vous avez choisi.

La responsabilité que vous pouvez encourir en qualité de propriétaire ou copropriétaire non occupant envers les occupants de votre immeuble en raison de vol commis à leur détriment.

2.3.6.2 - Ne sont pas compris dans la garantie :

- **la simple perte ou la disparition d'objets se produisant dans des circonstances non garanties,**
- **les détériorations dont seraient auteurs ou complices les membres de votre famille visés à l'article 311-12 du Code pénal,**
- **les détériorations commises par vos locataires ou sous-locataires,**
- **les vols, détériorations survenus en cas d'évacuation du bâtiment assuré ordonnée par les autorités ou nécessitée par des faits de guerre ou de troubles civils,**
- **les graffitis, inscriptions, salissures diverses,**
- **tous dommages de vandalisme commis sur les murs, installations et aménagements extérieurs.**

2.3.6.3 - Moyens de protection exigés

- **Pour les portes d'accès principales et secondaires, 2 (deux) points de condamnation obtenus par une serrure ou un verrou, à double entrée de clé.**
- **Pour les fenêtres, portes-fenêtres, impostes, parties vitrées des portes d'accès, autres parties vitrées accessibles ou situées à moins de 3 mètres du sol, ainsi que les soupiraux : Volets ou persiennes ou barreaux métalliques ou ornements métalliques.**

> 2.3.7 - Bris de glaces

2.3.7.1 - Ce que nous garantissons :

Nous vous indemnisons des dommages matériels à la suite de bris accidentel dans vos locaux des :

- vitrages de toute nature des fenêtres, des portes, des cloisons et toitures ;
- garde-corps et séparations de balcon.

2.3.7.2 - Ne sont pas garantis :

- **les serres,**
- **les vérandas,**
- **les produits verriers des appareils audiovisuels, électroménagers,**
- **les objets déposés ainsi que les objets déjà brisés ou simplement fêlés,**
- **les rayures, ébréchures ou écaillures, ainsi que la détérioration des argentures ou des peintures,**
- **les dommages occasionnés aux mécanismes de fonctionnement des appareils sanitaires et aux systèmes de robinetterie ou d'écoulement,**
- **les dommages survenus au cours de travaux effectués sur les objets assurés, sur leur encadrement ou leurs agencements, ainsi qu'au cours ou à l'occasion de leur pose, dépose, transport ou entrepôt,**
- **les dommages résultant de la vétusté, du défaut d'entretien, ainsi que ceux résultant d'un vice propre ou d'un défaut d'installation des objets assurés,**
- **les détériorations immobilières en cas de vol ou tentative de vol, ceux-ci relevant de la garantie « Vol, Vandalisme et Détériorations » prévue à l'article 2.3.6,**
- **les miroirs et glaces fixés ou accrochés aux murs y compris leur encadrement,**
- **les miroirs, vitres et glaces faisant partie d'un meuble vous appartenant,**
- **les vitraux.**

Titre II : Dispositions spéciales d'assurance multirisques pour les propriétaires et copropriétaires non occupants

2.3 - Événements garantis (suite)

> 2.3.8 - Responsabilité civile du fait de l'immeuble

2.3.8.1 - Ce que nous garantissons :

Les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile que vous encourez en qualité de propriétaire, copropriétaire du fait des bâtiments, et jardin :

- vis-à-vis de vos locataires, concierges ou gardiens (articles 1719 et 1721 du Code civil), des copropriétaires (article 14 de la Loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 et article 1382 à 1386 du Code civil) et des tiers (article 1382 à 1386 du Code civil), en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs qui leur sont causés et notamment :
- en cas de défaut d'entretien ou vice de construction du bâtiment y compris les ascenseurs et monte-charge,
- du fait de la chute de la neige ou de la glace des toitures du bâtiment,
- du fait des concierges, gardiens et autres préposés dans l'exercice de leurs fonctions relatives au gardiennage, à l'entretien du bâtiment et à la remise de lettres, exploits d'huissier, documents ou colis,
- du fait des maladies transmises par les vide-ordures,
- par les matériels servant à l'entretien du bâtiment et des jardins,
- suite à un incendie, une explosion ou implosion survenant dans le jardin,
- par les aides bénévoles,
- par les atteintes à l'environnement* d'origine accidentelle.
- vis-à-vis de vos préposés (y compris les recours de la Sécurité sociale) en raison des dommages corporels qui leurs sont causés par :
  la faute intentionnelle d'un autre préposé (article L 452-5 du Code de la Sécurité sociale) : cette garantie ne jouera que si vous n'avez pas été retenu personnellement dans la cause comme auteur ou complice ou pour un fait personnel.

La garantie est étendue :

au remboursement des sommes dont vous êtes redevable, en cas de faute inexcusable de votre part, à l'égard de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie au titre des cotisations supplémentaires et de l'indemnisation complémentaire prévues aux articles L 452-2 et L 452-3 du Code de la Sécurité sociale.

2.3.8.2 - Ne sont pas garantis

- **Outre les exclusions prévues au chapitre « Exclusions communes à toutes les garanties », nous ne garantissons pas :**
- **Les dommages *matériels* et immatériels causés par un *incendie*, une *explosion*, une *implosion* ou un dégât des eaux, survenu ou ayant pris naissance dans le *bâtiment* assuré ou tout autre bâtiment dont vous êtes propriétaire, locataire ou occupant.**
- **Les *dommages immatériels* non consécutifs à des *dommages matériels* ou *corporels* garantis.**
- **Les dommages :**
  - **résultant de l'utilisation de véhicules terrestres à moteur dont vous ou toute autre personne dont vous êtes civilement responsable, avez la propriété, la conduite ou la garde ;**
  - **causés aux biens ou animaux dont vous ou toute autre personne dont vous êtes civilement responsable, êtes propriétaire, locataire ou gardien ;**
  - **subis par votre conjoint, vos ascendants et descendants. Toutefois, nous garantissons le recours que la Sécurité sociale peut exercer contre vous pour les dommages que vous causez à votre conjoint, vos ascendants et descendants dont l'assujettissement à cet organisme ne résulte pas de leur parenté avec vous ;**
  - **subis par vos préposés dans l'exercice de leurs fonctions sauf en cas de faute intentionnelle d'un autre préposé ou de faute inexcusable de votre part ou d'une autre personne que vous vous êtes substituée dans la gestion du bâtiment.**
- **En cas de copropriété, les dommages causés par les parties privatives dont l'installation n'a pas été faite aux frais de la collectivité ou n'a pas été autorisée expressément par elle.**
- **Les atteintes à l'environnement causées par les biens et installations dont vous avez la propriété ou la garde, lorsque la permanence, la répétition ou la prévisibilité des dommages leur ôte tout caractère accidentel.**
- **Les dommages causés directement ou indirectement par l'amiante et ses produits dérivés.**
- **Les dépenses et frais effectués pour prévenir un dommage ou pour réparer, modifier ou améliorer tout bien ayant été à l'origine d'un dommage.**

Votre responsabilité en cas de *vol* ou tentative de vol commis :

- **dans des locaux mis à la disposition de plusieurs copropriétaires ou locataires.**
- **lorsque le propriétaire ou le syndicat de copropriété, sans l'accord des copropriétaires, a décidé ou accepté (sans remplacement), le départ définitif ou la cessation de fonction du concierge ou gardien.**
- **par vos préposés, pour lesquels vous n'avez pas déposé plainte auprès des pouvoirs publics.**

Au titre de votre responsabilité contractuelle vis-à-vis des locataires.

- **les dommages à vos locataires, s'ils résultent d'actes constituant une infraction à la réglementation applicable aux propriétaires d'immeubles commise délibérément par vous.**
- **les charges résultant d'obligations de garantie ou de clauses pénales acceptées par vous et qui, en l'absence de ces dernières, ne vous incomberaient pas d'après les dispositions légales.**

2.3.8.5 - Étendue territoriale de votre garantie

La garantie s'exerce en cas de *sinistre* survenant en tout lieu où vous pourriez vous trouver, ainsi que toute personne dont vous êtes civilement responsable en votre qualité de propriétaire ou copropriétaire des biens assurés pour l'exercice des activités relatives à la gestion de ces biens.

2.3.8.6 - Étendue de la garantie dans le temps

Notre garantie est déclenchée par le fait dommageable ; vous êtes couvert contre les conséquences pécuniaires des sinistres, dés lors que le fait dommageable survient entre la date de prise d'effet initiale de la garantie et sa date de résiliation ou d'expiration, quelle que soit la date des autres éléments constitutifs du sinistre.

2.3.8.7 - Vos obligations

Vous devez :

- maintenir en bon état d'entretien les biens assurés notamment dans le cadre de l'article 1720 du Code Civil ;
- vous conformer à la réglementation en vigueur en matière de sécurité des bâtiments, particulièrement en ce qui concerne la construction, l'installation et le fonctionnement des ascenseurs, monte-charge et vide-ordures.

En cas de *sinistre* résultant de l'inexécution de ces prescriptions, la garantie ne vous sera pas acquise dès lors que cette inexécution aura entraîné le *sinistre* ou aggrave ses conséquences.

Titre II : Dispositions spéciales d'assurance multirisques pour les propriétaires et copropriétaires non occupants

2.3 - Événements garantis (suite)

Quels sont les montants de la garantie ?

Les limites maximales de nos engagements ainsi que les montants des *franchises* sont indiqués au « Tableau des limites maximales des indemnités par sinistre et des franchises ».

Sont englobés dans le montant de garantie tant l'indemnité principale que les intérêts compensatoires.

> 2.3.9 - Responsabilité en cas d'Incendie, Explosions ou Dégâts des eaux

Ce que nous garantissons :

Lorsque les dommages résultent d'événements garantis en « Incendie, explosions et événements assimilés » ou « Dégâts des eaux », nous garantissons les conséquences pécuniaires de la Responsabilité civile que vous encourez :

- vis-à-vis de vos locataires, concierges ou gardiens pour tous *dommages matériels* et *immatériels* consécutifs qui leur sont causés (article 1721 du Code civil : vice de construction ou défaut d'entretien) ;
- vis-à-vis de vos locataires, concierges ou gardiens, pour tous *dommages matériels* et *immatériels* consécutifs qui leur sont causés à raison du « Trouble de jouissance » dû au fait d'un colocataire (article 1719 du Code civil) ;
- vis-à-vis des copropriétaires pour tous *dommages matériels* et *immatériels* consécutifs qui leur sont causés (articles 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code civil et article 14 de la Loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) ;
- vis-à-vis des voisins et des *tiers* pour tous dommages *matériels* et *immatériels* consécutifs qui leur sont causés (articles 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code civil).

Par dérogation aux exclusions « Dégâts des eaux », nous garantissons les dommages causés aux tiers du fait des fuites des canalisations enterrées.

Ce qui est exclu :

Outre les exclusions prévues au chapitre « Exclusions communes à toutes les garanties » ainsi qu'aux chapitres « Incendie, explosions et événements assimilés » et « Dégâts des eaux », nous ne garantissons pas votre responsabilité en qualité d'occupant ou d'usager.

Toutefois, vous pouvez occuper les locaux pour y effectuer des travaux d'entretien, de réparation ou d'amélioration entre deux périodes de location. Notre garantie vous restera acquise pendant 6 mois maximum à compter du dernier jour de location.

> 2.3.10 - Exclusions communes à toutes les garanties du Titre II

- **Les amendes, sanctions pénales, administratives ou douanières, les astreintes, pénalités de retard, ainsi que les frais qui s'en suivent.**
- **Votre participation volontaire à des émeutes, mouvements populaires ou actes de terrorisme, à des rixes (sauf cas de légitime défense).**
- **Les dommages causés par la détention, l'utilisation, la manipulation, volontaires ou illégales de votre part, d'engins de guerre.**
- **Les dommages résultants d'un défaut d'entretien ou de réparation, caractérisé et connu de vous, qui vous incombe, sauf cas de force majeure (la non suppression des causes de dommages antérieurs, lorsqu'elle est de votre ressort, étant considérée comme un défaut d'entretien).**
- **Les dommages et responsabilité relevant de l'assurance construction obligatoire.**
- **Les dommages résultants de faits ou événements dont vous aviez connaissance lors de la souscription de la garantie dont ils relèvent.**
- **Les dommages causés directement ou indirectement par le plomb, les formaldéhydes, les moisissures toxiques, les poussières de silice, l'amiante ou ses produits dérivés.**
- **Les dommages consécutifs à un crime, un délit ou une infraction que vous avez commis volontairement.**
- **Les dommages résultants de la production de champs électromagnétiques ou de rayonnements électromagnétiques.**
- **Les frais engagés à l'occasion ou non d'un sinistre pour la suppression d'un vice, d'un défaut ou d'une malfaçon, pour des améliorations ou des modifications même si nous avons exigé ces travaux.**

EXCLUSIONS COMMUNES AUX GARANTIES DE VOS BIENS

- **Le mobilier, les arbres et les plantations, les animaux, les espèces, fonds et valeurs**
- **Les véhicules terrestres à moteur et leurs remorques soumis à l'obligation légale d'assurance, ainsi que leur contenu.**
- **Les murs de soutènement.**
- **Les bâtiments en cours de construction (non encore réceptionnés).**
- **Les dommages aux biens occasionnés par :**
  - **Vétusté, vieillissement, usure ou vice interne, défaut de fabrication ou de conception ;**
  - **Une utilisation (montage, exploitation, réparation, entretien) non conforme aux prescriptions contractuelles du fabricant ou fournisseur, dès lors que, en ayant eu connaissance avant le sinistre, vous n'y avez pas remédié.**
- **Les frais correspondant aux dérangements, pannes, actes d'entretien, qu'ils soient ou non du ressort des contrats de maintenance des biens assurés, que vous ayez ou non souscrit ces contrats.**

Ces exclusions générales sont complétées par des exclusions particulières spécifiques à chaque garantie.

Titre III : Charges communes de la copropriété

3.1 - Ce que nous garantissons

La quote-part que vous auriez à supporter si un ou plusieurs copropriétaires ne s'acquittent pas de leur part contributive dans les charges communes* de la copropriété dans laquelle se situe le lot immobilier repris aux Conditions Particulières.

3.2 - Mise en œuvre de la garantie

La mise en œuvre de la garantie intervient lorsque les impayés d'un copropriétaire représentent au moins l'équivalent de six mois de charges sous condition que les charges non acquittées dépendent d'un exercice clos postérieurement à la prise d'effet du contrat.

Pour les copropriétaires déjà débiteurs de charges lors de la date d'effet du contrat, la garantie ne prendra effet qu'après règlement de leur arriéré et après paiement de leur quote-part de charges pendant deux trimestres consécutifs.

Le sinistre est constitué lorsque la mise en demeure envoyée par le syndic (en vertu de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965) est restée infructueuse à l'expiration d'un délai de 60 jours.

En cas de résiliation du présent contrat, la garantie reste acquise pour les impayés qui nous sont déclarés avant la date de résiliation, sous réserve que les conditions requises soient acquises à la date de résiliation du contrat.

3.3 - Ce qui est exclu

- **Les charges se rapportant aux copropriétés dans lesquelles vos tantièmes sont supérieurs à 25 % de l'ensemble,**
- **Les charges se rapportant à une copropriété non gérée par un syndic professionnel,**
- **Les immeubles comptant moins de 4 lots de copropriété,**
- **L'amortissement des emprunts contractés par le syndicat,**
- **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 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 de l'immeuble en copropriété,**
- **Les appels de fonds nécessités par des travaux de construction, reconstruction ou surélévation de l'immeuble collectif,**
- **Les impayés survenus 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 déclarés insalubres ou en état de péril selon le Code de la construction et de l'habitation.**
- **Les intérêts de retard mis conventionnellement à la charge du copropriétaire défaillant,**
- **Le non-paiement des charges communes, lorsque ce non-paiement est légitimé par une suspension collective du paiement des charges provenant d'une autorité légale, que cette mesure soit totale ou partielle, temporaire ou définitive,**
- **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,**
- **Les charges résultant d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât d'eau, d'un vol ou de tout dommage nuisant à la solidité de l'immeuble, ainsi que les dommages causés à autrui notamment du fait de l'immeuble,**
- **Les lots de copropriétés appartenant aux promoteurs de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier considéré, aux marchands de biens agissant pour leur compte,**
- **Les copropriétés en redressement ou liquidation judiciaire, ou pour lesquelles 20 % de l'appel de charge total est resté impayé,**
- **Les appels de charges restés impayés, exigibles avant une mutation intervenue entre la date d'exigibilité des charges et la déclaration de sinistre à l'Assureur,**
- **Les appels de charges restés impayés dus par un copropriétaire en état de surendettement, suite au dépôt d'un dossier accepté par la Commission de surendettement de la Banque de France.**

TABLEAU DES LIMITES MAXIMALES DES INDEMNITÉS PAR SINISTRE ET DES FRANCHISES

Indice de référence : Indice de la Fédération Française du Bâtiment (FFB) exprimé en euros.

Dommages donnant lieu à indemnisation		Incendie - Explosion	Dégâts des eaux	Tempêtes - Grêles et poids de la neige sur les toitures	Vol - Vandalisme et détériorations
Biens assurés	BÂTIMENTS	Illimité			15 fois l'indice
	GEL DES INSTALLATIONS	SANS OBJET	5 fois l'indice	SANS OBJET	SANS OBJET
	DOMMAGES ÉLECTRIQUES	8 fois l'indice	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET
Frais et pertes	Frais de démolition, de déblais Frais de mise en conformité	300 fois l'indice			
	Pertes des loyers	Montant d'une année de loyers			EXCLU
	Cotisation Dommages ouvrage	Remboursement de la cotisation payée			EXCLU
	Honoraires d'expert	5 % de l'indemnité Bâtiment			EXCLU

AUTRES DOMMAGES À VOS BIENS

Garanties	Montants
TEMPÊTES GRÊLE ET POIDS DE LA NEIGE SUR LES TOITURES	Montants prévus dans la colonne Incendie
Catastrophes Naturelles Dommages matériels directs Frais de déblaiement et d'enlèvement des décombres	Montants prévus dans la colonne Incendie
CATASTROPHES TECHNOLOGIQUES	Selon la réglementation en vigueur
ACTES DE TERRORISME ET ATTENTATS	Montants et franchise prévus pour des dommages de même nature non consécutifs à un attentat
REFOULEMENTS DES ÉGOÛTS	25 fois l'indice
FRAIS DE RECHERCHE DE FUITES	2 fois l'indice
BRIS DES GLACES	3 fois l'indice

RESPONSABILITÉ CIVILE EN CAS D'INCENDIE, EXPLOSION, DÉGÂTS DES EAUX OU VOL

Garanties	Incendie - Explosion	Dégâts des eaux
Recours des locataires	3 000 fois l'indice	3 000 fois l'indice
dont dommages immatériels consécutifs	300 fois l'indice	300 fois l'indice
Recours des voisins et des tiers (y compris les copropriétaires)	3 000 fois l'indice	300 fois l'indice
dont dommages immatériels consécutifs	300 fois l'indice	30 fois l'indice

RESPONSABILITÉ CIVILE DU FAIT DE L'IMMEUBLE

Garanties	Montants
TOUS PRÉJUDICES GARANTIS CONFONDUS dont limitations particulières :	7 600 000 euros non indexés par année d'assurance (1)
• faute inexcusable	1 000 000 euros non indexés par année d'assurance
• dommages matériels et immatériels consécutifs à des dommages matériels garantis - dont dommages consécutifs à un vol ou à une tentative de vol - dont dommages immatériels consécutifs	1 500 fois l'indice 75 fois l'indice 300 fois l'indice
• atteintes à l'environnement d'origine accidentelle	600 fois l'indice

(1) Limité à 4 500 000 euros non indexés par sinistre pour les sinistres relevant de la compétence territoriale des USA ou du CANADA.

CHARGES COMMUNES DE COPROPRIÉTÉ

Garanties	Montants
DÉFAILLANCE DE COPROPRIÉTAIRE :	Seuil d'intervention : 6 mois de charges impayées Durée : 24 mois maximum Montant : 27 000 euros par année d'assurance

FRANCHISES

Garanties	Montants
TOUS DOMMAGES	0,30 fois l'indice
CATASTROPHES NATURELLES Dommages matériels directs Frais de déblaiement et d'enlèvement des décombres	selon la réglementation en vigueur
CATASTROPHES TECHNOLOGIQUES	NÉANT

Titre IV : Les sinistres des titres II et III

4.1 - Vos obligations en cas de sinistre

En cas de sinistre, vous devez :

> 4.1.1

Le déclarer à INSOR, soit par lettre recommandée, soit verbalement contre récépissé, dès que vous en avez connaissance et au plus tard dans les cinq jours ouvrés.

S'il s'agit d'un cas de sinistre relevant du régime légal d'indemnisation des Catastrophes Naturelles ou des Catastrophes Technologiques, la déclaration doit être faite 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 Catastrophes Naturelles ou de Catastrophes Technologiques.

Si la déclaration de sinistre n'est pas effectuée dans ces délais, sauf dans le cas où le retard est dû à un cas fortuit ou de force majeure, il peut y avoir déchéance du droit à garantie, lorsque nous sommes en mesure d'établir que le retard dans la déclaration nous a causé un préjudice ;

> 4.1.2

Prendre immédiatement toutes les mesures nécessaires pour en limiter l'importance et sauvegarder les biens garantis ;

> 4.1.3

S'il s'agit d'un vol ou d'un détournement de loyers, prévenir la police locale dans les vingt-quatre heures suivant le moment où vous en avez eu connaissance et déposer une plainte ;

> 4.1.4

Indiquer dans la déclaration du sinistre où, en cas d'impossibilité dans une déclaration ultérieure faite dans le plus bref délai :

- la date et les circonstances du sinistre,
- ses causes connues ou présumées,
- la nature et le montant approximatif des dommages,
- les nom et adresse de ses auteurs s'ils sont connus, des parties lésées et, si possible des témoins,
- les garanties souscrites sur les mêmes risques auprès d'autres assureurs ;

> 4.1.5

Nous fournir, dans le délai de trente jours, un état des pertes, c'est-à-dire un état estimatif détaillé, certifié et signé par vous, des biens assurés endommagés, détruits ou sauvés ;

> 4.1.6

Communiquer, sur simple demande de notre part et dans le plus bref délai, tous autres documents nécessaires à l'expertise ;

> 4.1.7

Nous transmettre, dès réception, tous avis, lettres, convocations, assignations, actes extrajudiciaires et pièces de procédure qui vous seraient adressés, remis ou signifiés concernant un sinistre susceptible d'engager votre responsabilité ;

> 4.1.8

En cas de sinistre attentat, accomplir dans les délais réglementaires auprès des Autorités les démarches relatives à l'indemnisation prévue par la législation en vigueur ; l'indemnité à notre charge ne vous sera versée que sur le vu du récépissé délivré par l'Autorité compétente ;

> 4.1.9

Nous aviser de la récupération des objets volés.

Faute de vous conformer aux obligations prévues aux paragraphes 4.1.2 à 4.1.9 ci-avant, sauf cas fortuit ou de force majeure, nous pouvons vous réclamer une indemnité proportionnée au préjudice que ce manquement peut nous causer.

4.2 - Estimation des dommages

L'assurance ne peut être une cause de bénéfice pour l'Assuré.
Nous garantissons la réparation de vos pertes réelles ou de celles dont vous êtes responsable.
La somme assurée ne peut être considérée comme une preuve de l'existence et de la valeur, au jour du sinistre, des biens endommagés. Vous êtes tenu de rapporter cette preuve par tous moyens et documents et de justifier de la réalité et de l'importance des dommages.

> 4.2.1 - Les bâtiments

Les bâtiments sont garantis **en valeur à neuf** (sauf en cas de sinistre tempête, grêle et poids de la neige sur les toitures, dommages de gel aux chaudières) ; ils seront estimés sur la base de leur valeur de reconstruction à neuf au jour du sinistre sans toutefois pouvoir dépasser la valeur de reconstruction au jour du sinistre, vétusté déduite, majorée d'un quart de la valeur de reconstruction.

L'indemnité totale, déterminée dans les conditions prévues ci-avant ne saurait excéder le montant réel du coût de la reconstruction à neuf.

Vous serez indemnisé **en valeur à neuf** à condition que les bâtiments soient reconstruits (sauf impossibilité absolue) :

- sans qu'il soit apporté de modification importante à leur destination initiale,
- sur l'emplacement du bâtiment sinistré,
- dans un **délai de deux ans** à partir de l'accord des parties sur le montant de l'indemnité.

À défaut les bâtiments seront indemnisés en valeur de reconstruction vétusté déduite sans pouvoir excéder la valeur vénale du bâtiment ou de la partie du bâtiment sinistré. Le montant de la différence entre l'indemnité en valeur de reconstruction vétusté déduite et en valeur à neuf ne sera payé qu'après reconstruction et sur justification de son exécution par la production de mémoires ou factures.

4.2 - Estimation des dommages (suite)

Lorsque la garantie ne sera pas stipulée en valeur à neuf, ils seront estimés d'après leur valeur réelle au prix de reconstruction au jour du sinistre, vétusté déduite, honoraires d'architectes compris s'il y a lieu.

Cette estimation ne comprend pas :

- Les frais de démolition et de déblais ainsi que les frais exposés à la suite des mesures conservatoires imposées par décision administrative ;
- Les frais nécessités par une mise en état des lieux en conformité avec la législation et la réglementation en matière de construction ;
- Le remboursement de la prime d'assurance « dommages-ouvrage ».

Ces frais font, s'il y a lieu, l'objet de versements complémentaires.

> 4.2.2 - Cas particuliers

Bâtiments construits sur terrain d'autrui

- En cas de reconstruction sur les lieux loués entreprise dans le délai d'un an à partir de la clôture de l'expertise, l'indemnité est versée au fur et à mesure de l'exécution des travaux ;
- En cas de non-reconstruction, s'il résulte de dispositions légales ou d'un acte ayant date certaine avant le sinistre que vous deviez à une époque quelconque être remboursé par le propriétaire du sol de tout ou partie des constructions, l'indemnité ne peut excéder le remboursement prévu dans la limite de la valeur assurée. À défaut, l'indemnité sera fixée sur la base de la valeur des matériaux évalués comme matériaux de démolition.

Embellissements et ouvrages d'ornementation attachés au bâtiment :

La valeur de reconstruction est estimée en fonction d'une reconstitution en matériaux usuels et selon une technique moderne, sans considération d'aucune autre valeur, notamment d'ordre artistique ou historique.

Biens frappés d'expropriation ou destinés à la démolition
En cas d'expropriation des biens assurés et de transfert de contrat à l'autorité expropriante, l'indemnité sera limitée à la valeur des matériaux évalués comme matériaux de démolition. La même limitation est applicable aux bâtiments destinés à la démolition.

> 4.2.3 - Les vitres et glaces

L'évaluation est faite en valeur de remplacement sur la base du tarif général de la miroiterie en vigueur au jour du sinistre. Le matériel de remplacement doit être de caractéristiques et de qualité similaires au bien endommagé. Les frais de miroiterie, de transport et de pose sont également garantis.

> 4.2.4 - Les dommages électriques

Les appareils, canalisations et installations électriques sont évalués en valeur d'usage.

Le taux de vétusté, estimé à dire d'expert, ne peut être inférieur à :

- 10 % par an avec un maximum de 80 % pour les appareils électroménagers ;
- 8 % par an avec un maximum de 80 % pour les moteurs et autres machines tournantes (autres que ceux faisant corps avec les appareils électroménagers) ;
- 3 % par an avec un maximum de 60 % pour les transformateurs, les canalisations et tous autres appareils non dénommés ci-dessus.

L'année d'ancienneté est calculée à compter de la date de première mise en service, à défaut la date de fabrication, si vous ne pouvez nous fournir les éléments permettant d'établir la date de première mise en service.

> 4.2.5 - Frais et pertes

Perte des loyers : l'indemnité sera calculée d'après le montant des loyers des locaux sinistrés dont le propriétaire ou le copropriétaire non occupant peut se trouver privé et sur le temps nécessaire, à dire d'expert, pour leur remise en état.

La garantie « perte de loyers » ne s'applique pas :

- aux locaux qui étaient vacants au moment du sinistre,
- au défaut de location après achèvement des travaux de réparation ou de reconstruction.

Cette estimation ne comprend pas :

- Les frais de démolition et de déblais ainsi que les frais exposés à la suite des mesures conservatoires imposées par décision administrative ;
- Les frais nécessités par une mise en état des lieux en conformité avec la législation et la réglementation en matière de construction ;
- Le remboursement de la prime d'assurance « dommages-ouvrage ».

Ces frais font, s'il y a lieu, l'objet de versements complémentaires.
Le mobilier est évalué en valeur d'usage.

4.3 - Dispositions spéciales aux garanties de Responsabilité civile

> 4.3.1 - Fonctionnement de la garantie dans le temps (loi 2003-706 du 1er août 2003)

4.3.1.1 - Modalité d'application dans le temps

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

4.3.1.2 - Modalités d'application des montants de garanties

A - Détermination des sommes assurées :

La garantie est accordée soit par sinistre, soit par année d'assurance quel que soit le nombre de sinistres à concurrence des sommes et sous réserve des franchises fixées aux tableaux des garanties.

B - Dispositions relatives aux garanties fixées par sinistre :

Dans tous les cas où une garantie est accordée à concurrence d'un montant fixé par sinistre, elle s'exerce pour l'ensemble des réclamations relatives à un dommage ou ensemble de dommages résultant d'un fait dommageable ou d'un ensemble de faits dommageables ayant la même cause technique.

4.3 - Dispositions spéciales aux garanties de Responsabilité civile (suite)

Le montant retenu est celui applicable à la date du fait dommageable (ou du premier fait dommageable pour un ensemble de faits dommageables ayant la même cause technique). Il est alors réduit automatiquement des indemnités réglées ou dues jusqu'à son épuisement.

C - Dispositions relatives aux garanties fixées par année d'assurance :

Dans tous les cas où une garantie est accordée à concurrence d'un montant fixé par année d'assurance, elle s'exerce pour l'ensemble des faits dommageables survenus au cours d'une même année d'assurance, quelle que soit la date des autres éléments constitutifs du sinistre.

Lorsqu'un même fait dommageable (ou ensemble de faits dommageables ayant une même cause technique) donne lieu à un ou plusieurs dommages pour lesquels une ou plusieurs réclamations sont formulées, elles sont rattachées à l'année d'assurance de la survenance du fait dommageable (ou du premier fait dommageable pour un ensemble de faits dommageables ayant la même cause technique) et constituent un seul et même sinistre.

Le montant fixé par année d'assurance est donc réduit automatiquement quels que soient le nombre, la nature et l'origine des sinistres, des indemnités réglées ou dues au titre d'une même année jusqu'à épuisement de ce montant.

Le montant fixé par année d'assurance constitue la limite absolue de nos engagements.

CLAUSE DE LIMITATION « USA-CANADA »
En cas de sinistre relevant de la compétence territoriale des USA ou du CANADA, le montant de garantie est limité à 4,5 millions d'euros non indexés par sinistre, tous préjudices confondus (y compris frais de procès et de défense) et quel que soit le nombre de victimes, pour l'ensemble des dommages engageant votre responsabilité civile.

En outre sont toujours exclus :

- **les indemnités mises à votre charge et dénommées sur ces territoires « Punitive damages » (à titre punitif) ou « Exemplary damages » (à titre d'exemple) ;**

4.4 - Fixation des dommages - Expertise - Sauvetage

> 4.4.1 - Fixation des dommages - Expertise

L'expertise après sinistre s'effectue avec le Souscripteur du contrat. Le montant des dommages est fixé à l'amiable entre vous et nous. Si les dommages ne sont pas fixés de gré à gré, une expertise amiable contradictoire est toujours obligatoire sous réserve des droits respectifs des parties.

Chacune des parties choisit un expert. Si les experts ainsi désignés ne sont pas d'accord, ils s'adjoignent un troisième expert. Les trois experts opèrent en commun et à la majorité des voix.

Faute de 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 ou du Tribunal de Commerce du 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.

Chaque partie paie les frais et honoraires de son expert et s'il y a lieu, la moitié des honoraires du tiers expert et des frais de sa nomination.

Au titre de la garantie Catastrophes technologiques, vous vous engagez à autoriser et faciliter l'accès aux lieux sinistrés pour permettre l'exercice du recours envers les responsables de la Catastrophe technologique.

> 4.4.2 - Sauvetage

Vous ne pouvez faire aucun délaissement des objets garantis. Le sauvetage endommagé, comme le sauvetage intact, reste votre propriété même en cas de contestation sur sa valeur.

> 4.4.3 - Récupération des objets volés

Si les objets volés sont retrouvés :

- avant le paiement de l'indemnité : il vous appartient de reprendre ces objets étant entendu que nous vous rembourserons les éventuelles détériorations qu'ils auraient pu subir et les frais exposés pour les récupérer ;
- après le paiement de l'indemnité : vous avez la faculté de reprendre ces objets moyennant remboursement de celle-ci et le cas échéant, sous déduction des frais visés à l'alinéa précédent.

4.5 - Franchise - Détermination de l'indemnité - Paiement

> 4.5.1 - Franchise

Le montant de la franchise prévue au Tableau des garanties reste à votre charge et est déduite du montant de l'indemnité qui aurait été versée en l'absence de cette franchise.

> 4.5.2 - Non application de la règle proportionnelle de capitaux

La règle proportionnelle de capitaux, prévue par l'article L 121-5 du Code des assurances, n'est pas applicable aux garanties du présent contrat.

> 4.5.3 - Délais de paiement des indemnités

Si dans les trois mois à compter de la remise de l'état des pertes définitif l'expertise n'est pas terminée, vous avez le droit de faire courir les intérêts par sommation : si elle n'est pas terminée dans les six mois, chacune des parties peut procéder judiciairement.

Le paiement des indemnités doit être effectué dans les trente jours de l'accord amiable.

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.

En cas de sinistre Catastrophes Naturelles et Catastrophes Technologiques, nous devons vous verser l'indemnité dans un délai de trois mois à compter de la remise de l'état estimatif des pertes ou si elle est postérieure, à compter de la publication de l'Arrêté Interministériel. À défaut et sauf cas fortuit ou de force majeure, l'indemnité due porte intérêt à compter de l'expiration du délai au taux de l'intérêt légal.

Titre V : Convention d'assistance

La présente convention d'assistance constitue les conditions générales des garanties d'assistance «**ASSISTANCE BAILLEUR»**. Elle détermine les prestations qui seront fournies par l'Assureur **MAPFRE ASISTENCIA**, à tous les propriétaires bailleurs souscripteurs du contrat d'assurance conçu par la société de courtage INSOR (ORIAS N° 07001564 www.orias.fr).

MAPFRE ASISTENCIA Compania Internacional de Seguros y Reaseguros, société anonyme d'assurance de droit espagnol, au capital de 108.175.523,12 euros, dont le siège social est sis Carretera de Pozuelo n°52 Majadahonda – Madrid 28222, Espagne, soumise dans le cadre de son activité, au contrôle des autorités espagnoles Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, Paseo de la Castellana, 44. 28046 Madrid, agissant pour les besoins de la présente convention par l'intermédiaire de sa succursale française dont le siège social est sis LE QUATUOR Bâtiment 4D - 16 avenue Tony GARNIER ZAC GERLAND 69007 GERLAND, France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 413 423 682, et par l'intermédiaire de son établissement secondaire, sis 31 rue de la Baume 75008 PARIS, SIRET 413 423 682, Entreprise régie par le Code des Assurances.

Règles à observer en cas d'assistance

Il est nécessaire en cas d'urgence de contacter les services de secours pour tous problèmes relevant de leurs compétences.

Pour nous permettre d'intervenir, il est nécessaire :

- **de nous contacter sans attendre par téléphone au numéro : 01.53.26.12.46,**
- **d'obtenir notre accord préalable avant de prendre toute initiative ou d'engager toute dépense, de se conformer aux solutions que nous préconisons, de nous fournir tous les justificatifs originaux des dépenses dont le remboursement est demandé. En cas de fausse déclaration, nous nous réservons le droit d'en refuser le remboursement, de nous fournir copie de la déclaration de sinistre, de tout rapport d'expert ou de récépissé de dépôt de plainte.**

5.1 - Définitions et domaine d'application

> Définitions

Assistance Bailleur

On entend par ASSISTANCE BAILLEUR, MAPFRE ASISTENCIA, ci-après dénommée « Nous ».

Bénéficiaire

Le Souscripteur du contrat d'assurance auprès d'INSOR, désigné aux Dispositions Particulières et propriétaire bailleur d'une habitation louée à titre privatif. Dans la présente convention, le bénéficiaire est désigné par le terme « Vous ».

Bien garanti

Le local d'habitation loué et garanti par le contrat d'assurance situé en France Métropolitaine et mentionnée aux Dispositions Particulières du contrat d'assurance loyer impayé. Dans la présente convention, le bien garanti est désigné par le terme « votre bien ».

Sinistres au domicile

Les détériorations immobilières survenues au bien garanti et prises en charge par le contrat d'assurance souscrit auprès d'INSOR.

Étendue territoriale des garanties

Les prestations s'exercent en France métropolitaine.

Dates d'effet, durée et renouvellement

Les garanties d'assistance prennent effet à la même date et pour la même durée que le contrat d'assurance souscrit auprès d'INSOR. Elles sont renouvelées à la même date et dans les mêmes conditions que ce dernier. La résiliation dudit contrat, pour quelque cause que ce soit, entraînera de plein droit et à la même date, la résiliation des présentes garanties.

5.2 - Assistance aux biens

> En cas de détérioration du bien loué

Réparation d'urgence dans les domaines de la plomberie, vitrerie et électricité : service 24/24 et 7j/7

En cas de détérioration d'un appareil ou d'une installation (plomberie, vitrerie et serrurerie) résultant directement et exclusivement d'un événement à caractère accidentel, nous recherchons le prestataire qui pourra intervenir le plus rapidement et nous établissons avec lui les conditions de son

intervention et, après votre accord, nous le dépêchons sur site et prenons en charge ses frais de déplacement et de main d'œuvre à concurrence de **76 euros**.

La rémunération et le coût des pièces détachées restent à votre charge.

Si aucun prestataire ne peut intervenir, et si la situation le justifie, nous organisons avec votre accord la mise en œuvre des mesures conservatoires ou de sécurité les plus urgentes.

> Mise en relation avec des corps de métiers

Si vous souhaitez faire des travaux d'entretien ou de réparation dans votre bien garanti :

Nous vous mettons en relation avec des spécialistes pour intervenir dans les délais les plus rapides (électricité, chauffage, plombier, serrurier, maçon, peintre, vitrier, menuisier).

En fonction des travaux que vous souhaitez faire réaliser :

- Nous vous guidons dans le choix d'un ou de plusieurs prestataires,
- Nous déterminons avec le prestataire les conditions de son intervention (délai d'intervention, coût de déplacement, coût horaire de main d'œuvre, etc…) et nous vous les communiquons,
- Nous organisons le premier contact.

À l'issue de l'intervention, nous contrôlons auprès de vous les conditions dans lesquelles l'intervention a eu lieu (délais, conformité des coûts, qualité du travail).

Le coût de l'intervention (pièces et main d'œuvre) et le déplacement restent à votre charge.

Ce service est accessible de 9 h 00 à 18 h 30 tous les jours sauf les dimanches et jours fériés.

> En cas de départ subit du locataire

Dépannage serrurerie : service 24/24 et 7j/7

En cas de départ subit du locataire avec les clefs de votre bien loué, nous vous mettons en rapport avec un serrurier ou un professionnel du dépannage et prenons en charge ses frais de déplacement à concurrence de **46 euros**.

Les frais éventuels de remplacement des serrures restent à votre charge. Nous vous demanderons au préalable de justifier de votre qualité de propriétaire des lieux.

5.3 - Dispositions générales

> Exclusions

Nous ne pouvons, en aucun cas, nous substituer aux organismes locaux de secours d'urgence.

Dans tous les cas, les prestations qui n'ont pas été demandées ou qui n'ont pas été organisées par nos soins ou en accord avec nous ne donnent pas droit a posteriori à un remboursement ou à une indemnité compensatrice.

Sont exclus :

- **Les frais non justifiés par des documents originaux ;**
- **La faute intentionnelle ou dolosive de votre part ou de la part d'un de vos préposés ;**
- **Les locaux commerciaux, artisanaux, ruraux et tous locaux non désignés au bail garanti aux dispositions particulières;**
- **Les sinistres consécutifs à une négligence grave ou à un défaut d'entretien ;**
- **Les sinistres causés intentionnellement par vous ou avec votre complicité ;**
- **Les sinistres répétitifs causés par la non-remise en état du domicile après une première intervention de notre part ;**
- **Les sinistres survenus en dehors des dates de validité du contrat d'assurance ;**
- **Tout événement ou prestation non prévu par la présente convention.**

> Circonstances particulières

Nous ne pouvons être tenus pour responsable des manquements à l'exécution des prestations résultant de cas de forces majeures ou d'événements tels que l'instabilité politique notoire, acte de terrorisme, guerre civile ou étrangère, émeutes, mouvements populaires, Catastrophes Naturelles, représailles, restriction à la libre circulation, grèves, explosions, désintégration du noyau atomique, et autres cas fortuits ; ni des retards dans l'exécution des prestations résultant des mêmes causes.

> Subrogation

Nous sommes subrogés à concurrence des indemnités payées et des services fournis par elle dans les droits et actions du bénéficiaire contre toute personne responsable des faits ayant motivé son intervention.

Lorsque les prestations fournies en exécution de la convention sont couvertes en tout ou partie par un contrat d'assurance souscrite auprès d'une autre compagnie ou de toute autre institution, nous sommes subrogés dans les droits et actions du bénéficiaire contre cette compagnie ou institution.

> Prescription

Toute action dérivant de la présente convention est prescrite dans un délai de deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance.

TITRE VI : Protection Juridique Bailleur

6.1 - Définitions

Nous entendons par « **Nous** », l'Assureur **MAPFRE ASISTENCIA** :

MAPFRE ASISTENCIA Compania Internacional de Seguros y Reaseguros, société anonyme d'assurance de droit espagnol, au capital de 108.175.523,12 euros, dont le siège social est sis Carretera de Pozuelo n°52 Majadahonda – Madrid 28222, Espagne, soumise dans le cadre de son activité, au contrôle des autorités espagnoles Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, Paseo de la Castellana, 44. 28046 Madrid, agissant pour les besoins de la présente convention par l'intermédiaire de sa succursale française dont le siège social est sis LE QUATUOR Bâtiment 4D - 16 avenue Tony GARNIER ZAC GERLAND 69007 GERLAND, France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 413 423 682, et par l'intermédiaire de son établissement secondaire, sis 31 rue de la Baume 75008 PARIS, SIRET 413 423 682, Entreprise régie par le Code des Assurances et son gestionnaire des sinistres , le GIE CIVIS mandaté pour délivrer les prestations garanties : GIE CIVIS 90 avenue de Flandre 75019 Paris Tél : 01 53 26 25 25 Fax : 01 53 26 36 34 e-mail : giecivis@civis.fr.

Sont garantis les litiges qui présentent simultanément les caractéristiques suivantes :

- ils surviennent dans l'un des domaines garantis tels que définis à l'article 6.4 du présent contrat,
- leur caractère conflictuel n'était pas connu de vous lors de la souscription du présent contrat,
- ils ne sont pas prescrits et reposent sur des bases juridiques certaines,
- leur intérêt financier dépasse 350 €,
- ils vous opposent à une personne étrangère au présent contrat,
- ils surviennent et sont déclarés pendant la période de validité du contrat.

6.2 - Ce que vous apporte votre contrat

> La prévention et l'information juridique

En prévention de tout litige, nous vous informons sur vos droits et vous fournissons les renseignements juridiques qui vous sont utiles pour la sauvegarde de vos intérêts.

Notre service d'Assistance Juridique est accessible sur simple appel téléphonique du Lundi au Samedi, de 8h00 à 20h00 (hors jours fériés). **Pour contacter nos juristes, il vous suffit de composer le 01.53.26.12.45**.

Nous répondons à vos questions, recherchons et vous communiquons toute information ou tout renseignement à caractère documentaire et d'ordre privé exclusivement, vous permettant d'orienter vos démarches dans les domaines de l'immobilier :

- **Les loyers :** Revalorisation, charges récupérables ;
- **Le bail :** Règlement à appliquer, congés et délais de préavis, dépôt de garantie ;
- **Copropriété :** Renouvellement du mandat de syndic, procédure en cas de carence ;
- **Expropriation :** Procédure, recours à la force publique ;
- **Assurances :** Assurances obligatoires, sanctions du défaut d'assurances ;
- **Fiscalité :** Aide à la déclaration d'impôts fonciers.

Dans tous les cas, ces informations constituent des renseignements à caractère documentaire et d'ordre privé exclusivement visés par l'article 66.1 de la loi modifiée du 31 décembre 1971. Il ne peut en aucun cas s'agir de consultations juridiques. Selon les cas, nous pourrons vous orienter vers les organismes professionnels susceptibles de vous répondre.

Nous nous engageons à respecter une totale confidentialité des conversations tenues lors de ces prestations d'assistance téléphoniques.

Nous nous efforçons de répondre immédiatement à tout appel mais nous pouvons être conduits pour certaines demandes à procéder à des recherches entraînant un délai de réponse. Nous serons alors amenés à vous recontacter dans les meilleurs délais, après avoir effectué les recherches nécessaires.

En aucun cas les informations téléphoniques transmises ne pourront être utilisées à notre encontre, le service étant rendu dans le seul but de vous venir en aide.

> La recherche d'une solution amiable

En présence d'un litige nous vous conseillons pour réunir les éléments de preuves nécessaires à la constitution de votre dossier et effectuons toutes démarches amiables auprès de la partie adverse afin d'obtenir une solution négociée au mieux de vos intérêts.

> La défense judiciaire

En l'absence de solution amiable, nous prenons en charge le paiement des frais, dépens et honoraires nécessaires à toute action en justice visant à la reconnaissance de vos droits, la restitution de vos biens ou l'obtention d'une indemnité pour réparation du préjudice subi.

> L'exécution et le suivi

Nous veillons à l'application de l'accord amiable négocié ou de la décision judiciaire obtenue et prenons en charge tous les frais nécessaires.

6.3 - Les frais pris en charge

> 6.3.1 - Ce qui est pris en charge

Nous prenons en charge dans la limite d'un plafond de dépenses par litige de 10 000 euros :

- le coût des enquêtes, des consultations suivant tableau de prise en charge contractuelle, des constats d'huissier, engagés avec notre accord préalable,
- le coût des frais et honoraires d'avocat suivant tableau de prise en charge contractuelle
- le coût des expertises amiables diligentées avec notre accord préalable,

Ce que nous réglerons à l'avocat intervenant pour votre compte

- Consultation ..... 80 €
- Assistance au stade amiable (en cas d'assistance du tiers par un avocat) :
  - Règlement amiable conclu ..... 450 €
  - Règlement amiable non obtenu ..... 200 €
- les frais et honoraires d'avocat ou de toute personne habilitée par les textes pour défendre vos intérêts devant toute juridiction, dans la limite des montants prévus ci-après :
  - Protocole de transaction, arbitrage, médiation pénale et civile ..... 520 €
  - Assistance à une mesure d'instruction ou d'expertise ..... 385 €
  - Juge de proximité ..... 385 €
  - Autres Commissions ..... 520 €
  - Référé ..... 520 €
  - Tribunal de Police :
    Sans constitution de partie civile (sauf 5ème classe) ..... 520 €
    Avec constitution de partie civile et 5ème classe ..... 770 €
  - Tribunal Correctionnel :
    Sans constitution de partie civile ..... 770 €
    Avec constitution de partie civile ..... 1 040 €
  - Tribunal d'instance ..... 770 €
  - Tribunal de Grande instance, de Commerce, TASS, Tribunal Administratif, TPBR ..... 1 040 €
  - Cour d'Appel ..... 1 040 €
  - Cour d'Assises ..... 1 500 €
  - Cour de Cassation :
    Par pourvoi en défense ..... 1 800 €
    Par pourvoi en demande ..... 2 060 €
  - Cour de Justice des Communautés Européennes ..... 1 800 €
  - Conseil d'État ..... 2 300 €

Ces montants incluent, outre les honoraires, la TVA, ainsi que les frais, droits divers, débours ou émoluments (notamment de postulation devant le Tribunal de Grande Instance).

Ils n'incluent pas les frais d'actes d'huissiers de justice ainsi que, le cas échéant, les frais de mandataire devant le Tribunal de Commerce.

Ces montants sont applicables par ordonnance, jugement ou arrêt ainsi qu'en cas de pluralité d'avocats, c'est à dire lorsqu'un avocat succède, à votre demande, à un autre avocat pour la défense de vos intérêts, ou si vous faites le choix de plusieurs avocats.

Si le litige relève d'une juridiction étrangère, le montant applicable est celui de la juridiction française équivalent, et à défaut, celui du niveau de juridiction concerné.

> 6.3.2 - Ce qui n'est pas pris en charge

Ne sont jamais pris en charge les montants des condamnations prononcées contre vous :

- **les condamnations en principal et intérêts,**
- **les amendes pénales ou civiles et pénalités de retard,**
- **les dommages et intérêts et autres indemnités compensatoires,**
- **les condamnations au titre des articles 700 du nouveau Code de Procédure Civile, 475-1 du Code de Procédure Pénale, L 761-1 du Code de Justice Administrative, ou leur équivalent devant les juridictions autres que françaises,**
- **les frais et dépens engagés par le (les) tiers et mis à votre charge,**
- **les honoraires de résultat,**
- **les frais et interventions rendus nécessaires ou aggravés de votre seul fait.**

Ainsi que :

- **les frais engagés à votre seule initiative pour l'obtention de constats d'huissier, d'expertises amiables, de consultations, de toutes pièces justificatives à titre de preuves nécessaires à la constitution du dossier sauf s'ils sont justifiés par l'urgence,**
- **les frais résultant de la rédaction d'actes.**

6.4 - Ce qui est garanti

Nous vous garantissons pour tout litige survenant en France métropolitaine :

Relatif à votre qualité de propriétaire du bien immobilier désigné aux Dispositions Particulières à l'occasion notamment :

- des relations contractuelles : établissement de crédit, assurances, entreprises de construction,
- des relations de voisinage : servitudes, mitoyenneté, atteinte au droit de propriété, nuisances,
- des relations avec les administrations et collectivités territoriales,
- des relations avec la copropriété et le syndic.

Survenant lors des relations avec le(s) locataire(s) du bien immobilier assuré, notamment :

- contenu et interprétation du contrat de bail (répartition des charges, réalisation de travaux, défaut d'assurance…).

Aide à la déclaration fiscale :

Notre service d'Assistance Juridique dont le numéro figure sur vos Dispositions Particulières vous fournit tous les renseignements qui vous sont utiles pour faciliter la déclaration fiscale de vos revenus.

6.5 - Ce qui n'est pas garanti

Sont toujours exclus les litiges relatifs :

- **aux poursuites pénales devant les Cours d'Assises,**
- **à l'administration d'association, de société civile ou commerciale, à la détention de parts sociales ou de valeurs mobilières,**
- **à la matière fiscale,**
- **à la matière douanière,**
- **au droit des personnes, de la famille (Livre 1er du Code Civil) et des successions,**
- **les recouvrements de loyers couverts par le Titre I du contrat Pack Bailleur Individuel.**

6.6 - Ce que vous devez faire

Vous devrez nous adresser votre déclaration par écrit dès que vous avez connaissance du litige ou du refus opposé à une réclamation dont vous êtes l'auteur ou le destinataire, conformément à l'article L 113-2 du code des assurances, en nous communiquant

immédiatement et ultérieurement, à notre demande, toutes pièces, informations, justificatifs ou éléments de preuve nécessaires à la vérification des garanties, à la localisation du tiers, à l'instruction du dossier et à la recherche de sa solution.

Cette déclaration devra nous parvenir avant tout engagement d'action judiciaire et avant toute saisine d'un mandataire (avocat, huissier, expert, …), sauf mesures conservatoires urgentes et appropriées. Dans le cas contraire, nous serons fondés à ne pas prendre en charge les frais et honoraires engagés sans notre accord préalable.

En cas de déclaration inexacte et de mauvaise foi sur les faits, les événements ou la situation qui sont à l'origine du litige ou plus généralement sur tout élément pouvant servir à sa solution, vous encourrez une déchéance de garantie.

6.7 - Gestion amiable de votre dossier

Après son instruction, nous vous renseignerons sur vos droits, et mettrons en œuvre, avec votre accord, toutes interventions ou démarches tendant à permettre une issue amiable.

Les frais que vous pourriez engager sans notre accord préalable resteront à votre charge.

Si vous êtes informé que le tiers est assisté d'un avocat, ou si nous en sommes nous-mêmes informés, vous devrez également être assisté par un avocat. Nous vous proposerons de choisir librement votre avocat chargé de défendre vos intérêts à ce stade amiable. Par ailleurs, nous pourrons suite à votre demande écrite vous mettre en relation avec l'un de nos avocats habituels. Nous réglerons directement les honoraires et frais de cet avocat à concurrence du montant indiqué à l'article 6.3.1, « Assistance au stade amiable ».

Si une issue amiable ne peut être obtenue, vous serez guidé vers la procédure judiciaire qui pourra être engagée.

6.8 - En cas de procédure

Si le litige entre en phase judiciaire, ou en cas de conflit d'intérêts, nous vous proposerons de choisir librement votre avocat chargé de défendre vos intérêts. Par ailleurs, nous pourrons à votre demande écrite vous mettre en relation avec l'un de nos avocats habituels.

Vous aurez la direction du procès, c'est à dire la maîtrise des directives ou des mesures pouvant s'avérer nécessaires durant la procédure, avec notre assistance si vous le souhaitez.

Dans tous les cas, il sera nécessaire d'obtenir notre accord préalable sur la prise en charge des frais et honoraires liés aux actions ou voies de recours que vous entendrez exercer afin de nous permettre au travers de la communication de toutes pièces utiles d'en examiner le bien-fondé et l'opportunité. Il en sera de même pour l'acceptation d'une transaction. A défaut d'un tel accord préalable, nous ne prendrons pas en charge ces frais et honoraires.

Indemnisation et subrogation :

Nous réglerons directement les honoraires et frais des mandataires, à concurrence des montants indiqués dans le tableau ci-après concernant l'avocat intervenant pour votre compte, et tous autres frais nécessaires à la solution du litige.

Il vous appartiendra de votre côté de verser toutes sommes, provisions ou cautions qui seraient éventuellement requises pour faire face à des charges non garanties.

L'ensemble de nos règlements ne pourra excéder un montant de 10 000 euros T.T.C. par sinistre.

Nous vous rétrocéderons les sommes reçues pour votre compte après vérification de leur bon encaissement.

S'agissant des sommes allouées au titre des frais et dépens ainsi que des frais irrépétibles, elles seront affectées prioritairement aux frais que vous auriez personnellement exposés. Au-delà de vos propres frais, nous serons subrogés dans vos droits et actions pour la récupération de ces sommes à concurrence des sommes réglées par nos soins, conformément à l'article L 127 – 8 du Code.

6.9 - Le conflit d'intérêts

En cas de conflit d'intérêts, entre vous et nous, ou de désaccord quant au règlement du litige, vous conservez la possibilité de choisir votre défenseur.

6.10 - Examen des réclamations, arbitrage en cas de désaccord

- **Examen des réclamations:**

  En cas de réclamation portant sur la mise en œuvre de votre contrat ou sur la qualité du service, vous pourrez vous adresser à notre Service Qualité qui veillera à vous répondre dans les meilleurs délais:

  GIE CIVIS SERVICE QUALITE
  90 avenue de Flandre
  75019 PARIS.

  Sur simple demande de votre part et si votre réclamation persiste après la réponse de notre Service Qualité, les modalités d'accès au médiateur vous seront précisées si vous souhaitez recueillir son avis.

- **Arbitrage en cas de désaccord:**

  - Si notre désaccord est relatif aux mesures à prendre pour régler le litige, cette difficulté peut être soumise à l'appréciation d'une tierce personne, arbitre désigné d'un commun accord parmi les professionnels habilités à donner du conseil juridique (notaires, avocats, professeur de faculté, …) ou, à défaut d'accord, par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés. Nous prendrons en charge les frais exposés pour la mise en œuvre de cette faculté, dans la limite de 800 € TTC.
    Toutefois, le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en la forme des référés, peut en décider autrement lorsque vous avez mis en œuvre cette faculté dans des conditions abusives.
  - Si vous avez engagé à vos frais une procédure contentieuse et obtenez une solution plus favorable que celle proposée par nous-même ou la tierce personne arbitre, nous vous indemnisons des frais exposés pour l'exercice de cette action, dans la limite du montant de la garantie.

TITRE VII - Dispositions générales

Le présent contrat est régi par le Code des assurances français selon les modalités prévues aux articles précisés dans le texte qui suit.

7.1 - Date d'effet du contrat

La garantie commence à produire ses effets à partir du lendemain à midi de l'encaissement effectif de la première cotisation dont la date d'exigibilité est indiquée aux Dispositions Particulières.

Il en sera de même pour tout avenant au contrat.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la délivrance - avec paiement d'un acompte à valoir sur la première cotisation - d'une Note de Couverture immédiate (attestation de garantie provisoire) dont la durée ne peut pas excéder un mois.

7.2 - Durée du contrat et résiliation

Le contrat est conclu pour une durée de UN AN avec tacite reconduction. À son expiration, il se reconduit tacitement d'année en année, sauf dénonciation par nous ou par vous, par lettre recommandée, deux mois avant l'échéance annuelle de la cotisation, le cachet de la poste faisant foi.

7.3 - Autres possibilités de résilier le contrat

> 7.3.1 - Par vous et par nous

- Après un sinistre :
  - La résiliation prend effet un mois après sa notification à l'autre partie.
  - Si nous prenons cette initiative, vous avez la possibilité, dans le mois qui suit cette notification, de résilier tout autre contrat souscrit auprès de nous (article R 113-10 du Code).
- En cas de survenance d'un des événements prévus par l'article L 113-16 du Code (changement de domicile ou de lieu d'assurance, 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 nous être notifiée dans les trois mois qui suivent la date de l'événement ; elle prend effet un mois après cette notification.
- Si l'indice d'échéance atteint le double de l'indice de souscription.

> 7.3.2 - Par vous-même

- En cas de disparition de circonstances aggravantes mentionnées dans la police, si nous refusons de réduire la cotisation en conséquence (article L 113-4 du Code) ; La résiliation prend effet 30 jours après la dénonciation,
- Si nous résilions un autre de vos contrats après sinistre (article R 113-10 du Code),
- En cas d'augmentation du tarif applicable aux risques garantis à partir d'une échéance.

> 7.3.3 - Par nous-mêmes

- En cas de non-paiement de vos cotisations (article L 113-3 du Code),
- En cas d'aggravation des risques, si vous n'avez pas donné suite à notre proposition de nouvelles conditions tarifaires ou si vous l'avez refusée (article L 113-4 du Code),
- En cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration des risques à la souscription ou en cours de contrat (article L 113-9 du Code),

> 7.3.4 - Par l'héritier, l'acquéreur ou par nous mêmes

En cas de transfert de propriété des biens, le contrat peut être résilié par nous, par le nouveau propriétaire de vos biens ou par vos héritiers en cas de décès (article L 121-10 du Code).

> 7.3.5 - De plein droit :

- En cas de perte totale des biens assurés résultant d'un événement non garanti par le présent contrat (article L 121-9 du Code),
- En cas de réquisition de la propriété des biens sur lesquels porte l'assurance, les dispositions législatives en vigueur étant alors applicables (articles L 160 - 6 et L 160 - 8 du Code),
- Si l'agrément nous est retiré (article L 326-12 du Code),

Si vous désirez résilier le contrat, vous pouvez le faire à votre choix, soit par :

- une déclaration faite contre récépissé au Siège social,
- une déclaration faite contre récépissé au Centre de Gestion,
- acte extrajudiciaire,
- par lettre recommandée.

Le délai de préavis court à partir de la date figurant sur le cachet de la Poste.

Si nous désirons résilier le contrat, nous pouvons le faire soit par :

- acte extrajudiciaire,
- par lettre recommandée à votre dernier domicile connu.

Dans tous les cas de résiliation au cours d'une période d'assurance, la fraction de cotisation correspondant à la période pendant laquelle les risques cessent d'être garantis ne nous est pas acquise. Elle vous sera remboursée si elle a été perçue d'avance.

Toutefois, si la résiliation résulte du non-paiement de la cotisation, nous avons droit à la dite fraction à titre d'indemnité.

7.4 - Exclusions communes à toutes les garanties

Sont exclus des garanties du présent contrat :

- **les sinistres causés intentionnellement par la ou les personnes assurées ou avec leur complicité,**
- **les sinistres occasionnés, soit par la guerre étrangère, soit par la guerre civile,**
- **les sinistres causés par des tremblements de terre, éruptions volcaniques, inondations, raz-de-marée, avalanches, glissements de terrains ou autres événements à caractère catastrophique,**
- **les dommages ou l'aggravation des dommages causés :**
  - **par des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome,**
  - **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,**
  - **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.**

7.5 - Déclarations

Le contrat étant établi d'après vos déclarations et la cotisation étant fixée en conséquence, vous devez déclarer :

> À la conclusion du contrat

L'existence d'autres contrats souscrits auprès d'autres assureurs, garantissant les mêmes risques pour un même intérêt.

Et répondre exactement aux questions posées, notamment dans le questionnaire par lequel vous êtes interrogé sur les circonstances qui sont de nature à nous faire apprécier les risques que nous prenons en charge.

> En cours de contrat

Les circonstances nouvelles qui ont pour conséquence, soit d'aggraver les risques, soit d'en créer de nouveaux, et qui rendent de ce fait inexactes les réponses aux questions posées dans le formulaire rempli à la conclusion du contrat.

Vous devez faire cette déclaration, par lettre recommandée, dans un délai de 15 jours à partir du moment où vous avez eu connaissance de la circonstance nouvelle.

Tout incident de paiement survenant pendant la période probatoire.

> En cas d'aggravation du risque

- Nous avons la faculté soit de résilier le contrat, soit de proposer un nouveau montant de cotisation.
- Nous disposons d'un délai de 10 jours pour vous notifier la résiliation du contrat.
- Nous pouvons aussi vous proposer un nouveau tarif.

Vous avez alors un délai de trente jours pour nous répondre et donner votre accord.

Si vous ne répondez pas ou si vous refusez expressément le nouveau tarif proposé, nous pouvons alors résilier le contrat au terme de ce délai, avec un préavis de 10 jours.

Nous ne pourrons pas nous prévaloir d'une aggravation des risques quand, après avoir été informé de quelque manière que ce soit, nous aurons manifesté notre consentement au maintien de l'assurance, spécialement en continuant à percevoir des cotisations ou en payant, après un sinistre, une indemnité.

> En cas de diminution du risque

- Vous avez droit, en cas de diminution du risque à une réduction de la cotisation. Si nous ne l'acceptons pas, vous pourrez résilier le contrat.

La résiliation prend effet trente jours après la dénonciation.

Nous vous rembourserons dans ce cas, la portion de cotisation pendant laquelle le risque n'a pas couru.

7.6 - Sanctions

Mêmes si elles ont été sans influence sur le sinistre, toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle, toute omission ou déclaration inexacte par le Souscripteur entraînent selon le cas, l'application des sanctions prévues aux articles L 113-8, L 121-3 ou L 113-9 du Code.

7.7 - Montant et paiement de la cotisation

La cotisation est fixée en fonction du nombre de garanties souscrites et du montant des loyers garantis. Elle est annuelle et payable d'avance à l'échéance indiquée aux Dispositions Particulières.

Toutefois, nous pouvons accepter le paiement fractionné selon une périodicité qui est indiquée aux Dispositions Particulières.

TITRE VII - Dispositions générales

7.8 - Paiement des cotisations

Les cotisations annuelles et leurs accessoires, ainsi que les impôts et taxes établis par l'État sur les contrats d'assurances et que nous sommes chargés d'encaisser pour son compte, sont payables à notre Siège ou au domicile de notre Centre de Gestion s'il en est désigné un.

À défaut de paiement d'une cotisation (ou d'une fraction de cotisation) dans les dix jours de son échéance, nous pouvons par lettre recommandée valant mise en demeure adressée à votre dernier domicile connu, suspendre la garantie trente jours après l'envoi de cette lettre dont les coûts d'établissement et d'expédition sont à votre charge.

Sont également à votre charge les frais de poursuite et de recouvrement.

Nous avons le droit de résilier le contrat dix jours après l'expiration du délai de trente jours visé ci-dessus; la notification de cette résiliation peut vous être faite, soit dans la lettre recommandée de mise en demeure, soit par une nouvelle lettre recommandée.

Lorsque nous avons accepté le paiement fractionné de la cotisation, il est convenu que la cotisation 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.

7.9 - Prélèvement des cotisations

Si les cotisations du contrat sont prélevées, nous cesserons d'utiliser ce mode de paiement dès qu'une cotisation restera impayée.

Nous vous présenterons alors l'avis d'échéance par les voies normales, portant sur la période allant de la date d'échéance de cette cotisation jusqu'à la plus prochaine échéance anniversaire.

Les mêmes dispositions seront prises pour la cotisation correspondant à cette échéance et les suivantes. Le mode de paiement annuel sera prévu à partir de ce moment là.

7.10 - 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 la Fédération Française du Bâtiment (FFB) ou par l'organisme qui lui serait substitué.

Leur montant initial sera modifié, à compter de chaque échéance annuelle, proportionnellement à la variation constatée entre la plus récente valeur de l'indice connue lors de la souscription du contrat (dite indice de référence) et la valeur du même indice en vigueur le jour de l'échéance annuelle, (dite indice d'échéance).

Si une valeur de l'indice n'est pas publiée ou connue dans les quatre 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 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.

7.11 - Modification du tarif d'assurance (autre que celle résultant de la clause d'indexation)

Si, pour des raisons de caractère technique, nous sommes amenés à modifier les tarifs applicables aux risques garantis par le présent contrat, nous aurons la faculté de les modifier, à compter de l'échéance annuelle suivante.

Si la cotisation est majorée, vous aurez alors le droit de résilier le contrat par lettre recommandée adressée, dans les trente jours qui suivent celui où vous aurez eu connaissance de la modification.

La résiliation prend effet un mois après cette notification. Nous aurons 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.

À défaut de cette résiliation, la nouvelle cotisation sera considérée comme acceptée.

7.12 - Inopposabilité des échéances

Aucune déchéance motivée par un manquement de votre part à vos obligations commis postérieurement au sinistre n'est opposable 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 que nous aurions payées à votre place.

TITRE VII - Dispositions générales

7.13 - Prescription

Conformément aux dispositions des articles L 114-1, L 114-2 et L 114-3 du Code des assurances :

« Article L 114-1

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

Toutefois, ce délai ne court :

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

2. En cas de sinistre, que du jour où les intéressés en ont eu connaissance, s'ils prouvent qu'ils l'ont ignoré jusque-là.

Quand l'action de l'assuré contre l'assureur a pour cause le recours d'un tiers, le délai de la prescription ne court que du jour où ce tiers a exercé une action en justice contre l'assuré ou a été indemnisé par ce dernier.

Article L 114-2

La prescription est interrompue par une des causes ordinaires d'interruption de la prescription et par la désignation d'experts à la suite d'un sinistre.

L'interruption de la prescription de l'action peut, en outre, résulter de l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée par l'assureur à l'assuré en ce qui concerne l'action en paiement de la prime et par l'assuré à l'assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité.

Article L 114-3

Par dérogation à l'article 2254 du Code civil, les parties au contrat d'assurance ne peuvent, même d'un commun accord, ni modifier la durée de la prescription, ni ajouter aux causes de suspension ou d'interruption de celle-ci. ».

7.14 - Pluralité de contrats d'assurance

Lorsque plusieurs assurances pour un même intérêt, contre un même risque sont contractées sans fraude, chacune d'elle produit ses effets dans les limites des garanties du contrat quelle que soit la date à laquelle elle a été souscrite. Dans ces limites, vous pouvez vous adresser à l'Assureur de votre choix.

Quand elles sont contractées de manière dolosive ou frauduleuse, les sanctions prévues par le Code des assurances (nullité du contrat et dommages - intérêts) sont applicables.

7.15 - Subrogation

En vertu de l'article L 121-12 du Code des assurances, nous sommes subrogés, jusqu'à concurrence de l'indemnité payée par nous, dans vos droits et actions contre le locataire défaillant ainsi que contre ses cautions éventuelles ainsi qu'envers tous responsables du sinistre.

Si la subrogation ne peut plus s'opérer en notre faveur de votre fait, nous serons alors déchargés de nos obligations à votre égard dans la mesure où la subrogation aurait pu s'exercer.

7.16 - Compétence territoriale

Les garanties du présent contrat s'exercent en France Métropolitaine exclusivement.

7.17 - Informatique et libertés (loi du 6 janvier 1978)

Vous pouvez nous demander communication et rectification de toute information vous concernant qui figurerait sur tout fichier à usage de l'Assureur, ses mandataires et ses réassureurs et des organismes professionnels, en nous écrivant à l'adresse suivante :

L'ÉQUITÉ
7 boulevard Haussmann
75442 Paris Cedex 09

7.18 - Examen des réclamations - Médiation

> Examen des réclamations

Pour toute question relative à la gestion de votre contrat, vos cotisations ou encore vos sinistres, adressez-vous prioritairement à votre interlocuteur habituel qui est en mesure de vous fournir toutes informations et explications.

Si votre demande n'est pas résolue, vous pouvez adresser votre réclamation écrite (mentionnant les références du dossier concerné et accompagnée d'une copie des éventuelles pièces justificatives) à :

L'ÉQUITÉ
Cellule qualité
7 Bd Haussmann - 75442 Paris Cedex 09
qualite@generali.fr

Nous accuserons réception de votre demande dans les 10 jours de sa réception et vous préciserons le délai prévisible de traitement de celle-ci.

Si vous avez souscrit votre contrat par le biais d'un intermédiaire et que votre demande relève de son devoir de conseil ou d'information ou des conditions de commercialisation de votre contrat, votre réclamation doit être exclusivement adressée à cet intermédiaire.

La procédure ci-dessus ne s'applique pas si une juridiction a été saisie du litige que ce soit par vous ou par nous.

> Médiation

En qualité de membre de la Fédération Française des Sociétés d'Assurances, L'Équité applique la Charte de la Médiation mise en place au sein de cette Fédération.

Si un litige persiste entre nous après examen de votre demande par notre service réclamations, les particuliers peuvent saisir le Médiateur indépendant choisi par L'Équité, dont les coordonnées vous seront fournies par la cellule qualité sur demande de votre part.

Nous vous précisons cependant que le Médiateur ne peut être saisi qu'après que la cellule qualité ait été saisi de votre demande et y ait apporté une réponse.

La saisine du médiateur n'est possible que dans la mesure où votre demande n'a pas été soumise à une juridiction.

7.19 - Autorité de contrôle

L'autorité chargée du contrôle des entreprises d'assurances qui accordent les garanties prévues par le présent contrat est l'Autorité de Contrôle Prudentiel (ACP) :

ACP
61 rue Taitbout
75436 Paris Cedex 09

7.20 - Démarchage en assurances - Faculté de renonciation (article L 112-9 du Code des assurances)

Conformément à l'article L 112-9 du Code des assurances : 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 pénalité.

La lettre recommandée avec demande d'avis de réception - voir modèle ci-après - doit être adressée à l'Assureur conseil dont dépend le contrat ou au Siège social de la Compagnie.

Toute lettre recommandée adressée à une entité juridique autre sera dépourvue de tout effet.

> Modèle de lettre

Adresse où envoyer la renonciation par lettre recommandée

Coordonnées du Souscripteur

Nom Prénom : _____

Adresse : _____

Commune : _____

Code Postal : _____

Contrat d'assurance n°

Date de souscription : jj/mm/aaaa

Montant de la cotisation réglée : _____ €

Date de règlement de la cotisation : jj/mm/aaaa

Mode de règlement de la cotisation :

Le _____ / _____ / _____

Madame, Monsieur,

Conformément aux dispositions de l'article L 112-9 du Code des assurances, j'entends par la présente renoncer au contrat d'assurance n° _____ que j'ai souscrite en date du _____ / _____ / _____.

Je souhaite donc que le contrat précité soit résilié à compter de la date de réception de la présente.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur l'expression de ma respectueuse considération.

Signature

AUCUNE MENTION AJOUTÉE ET PORTANT RENVOI, surcharge ou dérogation aux clauses imprimées ou dactylographiées, n'est opposable aux parties si elle N'A PAS ÉTÉ VALIDÉE PAR nous et par vous.

Courtier d'assurances concepteur gestionnaire de contrats couvrant les risques immobiliers
Siège social : Insor - 12 rue Déodat de Séverac - 75017 Paris - Tél. : 01 44 40 84 40 - Fax : 01 44 40 84 41
Centre de gestion : Insor Gestion - 29 rue Maurice Flandin - 69003 Lyon - Tél. : 04 72 61 08 40 - Fax : 04 72 61 86 39
Sarl au capital de 25.000 EUR - Code NAF 6622Z - RCS Paris B 432 320 745 - www.insor.com - N° orias 07001564 www.orias.fr

L'ÉQUITÉ
assurances

L'Équité, Société Anonyme au capital de 18 469 320 euros - Entreprise régie par le Code des assurances
B 572 084 697 RCS Paris - Siège Social : 7 boulevard Haussmann - 75442 Paris Cedex 09
Société appartenant au Groupe Generali immatriculé sur le registre italien des groupes d'assurances sous le numéro 026

EQ/IN/0438D - Novembre 2012 - Gestion des Imprimés