Immo 3

Multirisque de la propriété immobilière

Conditions Générales

sada assurances
Groupe DEVK

*Vous avez **raison** de nous faire **confiance***

sada assurances
Groupe DEVK

Dans un souci de sécurité,
vous avez souscrit une police

IMMO 3

auprès de notre compagnie.
Nous vous en remercions.

Ce contrat comporte 3 parties :

1- LES CONVENTIONS SPECIALES exposent en détail la nature et l'étendue des garanties prévues par le contrat. Le tableau des garanties figurant à la fin de chaque chapitre vous permettra de connaître aisément le montant de chacune des garanties. À la fin des conventions spéciales vous trouverez les définitions utiles à la compréhension du contrat.

2- LES DISPOSITIONS GENERALES contiennent les dispositions légales.

3- LES DISPOSITIONS PARTICULIERES précisent les caractéristiques de votre risque et l'option que vous avez choisie de souscrire.

Malgré le souci de clarté que nous avons apporté à la rédaction de ce contrat,
il se peut que vous souhaitiez obtenir des précisions complémentaires.

Votre Assureur Conseil

est à votre disposition pour cela.

Pour votre sécurité, le montant des primes et des garanties est actualisé selon l'indice de la Fédération Française du Bâtiment. Sachez que si votre prime augmente au fil des ans, vos garanties augmentent dans la même proportion.

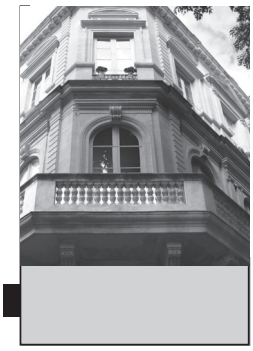
Sommaire

1re partie: Conventions Spéciales

Chapitre	I	Incendie et risques annexes	page 2
Chapitre	II	Dommages électriques	page 5
Chapitre	III	Tempête – Grêle – Poids de la neige	page 6
Chapitre	IV	Dégâts des eaux et autres liquides	page 8
Chapitre	V	Vol, vandalisme et détériorations immobilières	page 11
Chapitre	VI	Bris de glaces	page 13
Chapitre	VII	Catastrophes naturelles	page 14
Chapitre	VIII	Responsabilité civile de propriétaire d'immeuble	page 14
Chapitre	IX	Défense et recours	page 16
Chapitre	X	Définitions	page 18
Chapitre	XI	Clauses spéciales	page 21

2e partie : Dispositions Générales

Chapitre	A	Objet du contrat	page 22
Chapitre	B	Déclaration du risque, formation, durée et résiliation du contrat	page 23
Chapitre	C	Primes et indexation	page 24
Chapitre	D	Sinistres	page 25
Chapitre	E	Dispositions diverses	page 27



1re partie

CONVENTIONS SPÉCIALES

Chapitre I

Incendie et risques annexes

OBJET DE LA GARANTIE

- Les pertes matérielles énoncées au tableau récapitulatif ci-dessous,
- les responsabilités, telles que définies au chapitre X, pouvant incomber à l'assuré, en qualité de propriétaire, à raison de dommages matériels causés à autrui, résultant d'événements énumérés ci-dessous.

ÉVÉNEMENTS GARANTIS (TOUTES OPTIONS)

- L'incendie, c'est à dire la combustion avec flammes en dehors d'un foyer normal, y compris lorsqu'il résulte d'un attentat,
- la fumée lorsqu'elle résulte d'un incendie,
- l'intervention des secours, même lorsqu'elle est destinée à combattre un incendie dans un bâtiment voisin,
- les explosions et implosions de toute nature, y compris lorsqu'elles sont la conséquence d'attentats,
- la chute directe de la foudre sur les biens assurés,
- le choc d'un véhicule terrestre identifié appartenant à un tiers,
- le choc de tout ou partie d'un appareil de navigation aérienne ou spatiale, ou d'un objet tombant de celui-ci,
- pour chacun de ces événements les frais de recharge d'extincteurs utilisés sont garantis.

GARANTIES COMPLÉMENTAIRES COMPRISES DANS LES OPTIONS C OU D

Si l'option C ou D est mentionnée aux Dispositions Particulières, nous garantissons sous réserve des exclusions applicables à la garantie incendie :

- Sondage des conduits de cheminées

Le remboursement des frais de sondage des conduits de cheminées exposés à la suite de réclamations d'occupants de l'immeuble.

- Émission accidentelle de fumées

Par dérogation à l'exclusion 3 ci-contre, les dommages aux biens assurés résultant d'une émission accidentelle de fumées même causée par un foyer normal.

Dommages exclus

1. Toutes les exclusions communes prévues aux Dispositions Générales (chapitre A) ;
2. Dommages résultant de brûlures sans flammes, de brûlures de cigarettes, d'une température excessive sans incendie, de fermentation ou oxydation ;
3. Dommages résultant de fumées dégagées par un foyer normal (sauf si l'option C ou D est souscrite) ;
4. Dommages résultant de crevasses et fissures dues notamment à l'usure, au gel et aux coups de feu de chaudières ou appareils à vapeur ;
5. Le vol des biens assurés à l'occasion du sinistre ;
6. Dommages corporels ;
7. Dommages aux compresseurs, transformateurs, turbines, moteurs, objets gonflables, causés par l'explosion de ces objets eux-mêmes ;
8. Dommages autres que ceux d'incendie résultant d'explosions se produisant dans des fabriques ou dépôts d'explosifs.

Biens exclus

Outre les biens non compris dans la définition des biens assurés (chapitre X), sont exclus de la présente garantie :

9. Les objets tombés dans un foyer normal ;
10. Les appareils électriques ou électroniques et canalisations électriques lorsque leur détérioration résulte des effets de la foudre ou de l'action de l'électricité (ces dommages relèvent de la garantie prévue au chapitre II).

Responsabilités exclues

11. Responsabilités encourues en qualité d'occupant ou d'usager de l'immeuble (sous réserve des dispositions du chapitre D des Dispositions Générales relatives aux renonciations à recours).

- Dommages aux plantations

Les dommages directs subis par les plantations situées dans les parties communes et résultant d'un incendie du bâtiment assuré.

- Choc de véhicules non identifiés

Les dommages directs subis par les biens assurés à la suite du choc d'un véhicule non identifié.

EXTENSIONS DE GARANTIE COMPRISES DANS L'OPTION D

- Les aménagements et agencements des locaux professionnels vacants

Par dérogation à l'exclusion du chapitre X.5, la garantie est étendue aux aménagements et agencements des locaux professionnels vacants.

- Effondrement

Nous garantissons les dommages matériels subis par les bâtiments assurés et causés par l'effondrement total ou partiel des fondations, de l'ossature, du clos (sauf s'il s'agit des seules parties mobiles) et du couvert nécessitant le remplacement ou la reconstruction de la partie endommagée. Cette garantie s'exerce dès lors que les dommages dépassent 45 fois la valeur de l'indice et dans la limite de 765 000 euros (somme non indexée).

Exclusions
Ne sont pas compris dans l'extension de garantie effondrement :

- les effondrements se produisant alors que la période de garantie décennale n'est pas achevée, ainsi que ceux résultant de travaux sur parties communes ou privatives,
- les tassements, fissurations, gonflements ou expansions de dalles, de fondations, de murs, de planchers, de plafonds ou de toitures,
- les dommages résultant de l'usure ou défaut d'entretien, de l'attaque d'insectes ou de champignons,
- les clôtures, les murs de clôture et de soutènement,
- les vérandas, les verrières ainsi que les glaces et verres si l'effondrement est limité à ces objets,
- les dommages survenus au cours de travaux de réparation, terrassement, consolidation,
- les dommages provoqués par un défaut de construction ou de conception connu de l'assuré au moment de la souscription du contrat,
- les dommages causés par les inondations, effets de sécheresse et tremblement de terre,
- les dommages issus d'événements entrant dans le cadre des autres garanties prévues au titre du présent contrat, qu'elles aient été ou non souscrites.

Tableau des garanties incendie et risques annexes			
NATURE DES GARANTIES	MONTANT DANS LA LIMITE, PAR SINISTRE, DE :		
	Option B	Option C	Option D
Assurance des biens	Selon dispositions du chapitre D		
Bâtiment	Illimité, clause valeur de reconstruction à neuf (25 %)		Illimité, clause valeur de reconstruction à neuf (33 %)
Contenu affecté au service de l'immeuble	Valeur de remplacement, vétusté déduite		
Préjudices annexes			
Honoraires d'expert d'assuré	5 % de l'indemnité versée sur bâtiment		
Frais de démolition, déblai, décontamination	10 % de l'indemnité versée sur bâtiment et contenu		
Pertes indirectes	10 % de l'indemnité versée sur bâtiment et contenu		
Pertes des loyers	A concurrence d'une année de loyers		A concurrence de deux années de loyers
Frais de déplacement et replacement	10 % de l'indemnité versée sur contenu		
Prime dommages-ouvrage		5 % de l'indemnité sur bâtiment	
Honoraires d'architecte ou coordonnateur		5 % de l'indemnité sur bâtiment	10 % de l'indemnité sur bâtiment
Frais de mise en conformité		5 % de l'indemnité sur bâtiment	
Frais de clôture provisoire et gardiennage		8 fois l'indice	15 fois l'indice
Garanties complémentaires			
Sondage des conduits de cheminées		3 fois l'indice	8 fois l'indice
Émission accidentelle de fumées		3 fois l'indice	8 fois l'indice
Dommages aux plantations		15 fois l'indice	15 fois l'indice
Choc de véhicules non identifiés		15 fois l'indice, franchise 1 indice	15 fois l'indice, franchise 0,3 indice
Extensions de garantie			
Aménagements et agencements des locaux professionnels vacants			100 fois l'indice
Effondrement			765 000 Euros
Assurance des responsabilités			
Recours des locataires	7 500 fois l'indice pour l'ensemble des réclamations dont 150 fois l'indice pour dommages immatériels et marchandises		
Recours des voisins et des tiers	4 500 fois l'indice pour l'ensemble des réclamations dont 150 fois l'indice pour dommages immatériels, dommages aux bois sur pied et dommages aux marchandises et matériels industriels et commerciaux		

Dommages électriques

DOMMAGES GARANTIS (TOUTES OPTIONS)

Dommages causés par l'action de l'électricité, atmosphérique ou canalisée, aux appareils électriques ou électroniques exclusivement utilisés pour le service commun de l'immeuble, ou aux canalisations électriques, et situés dans l'enceinte de la propriété.

L'indemnité sera calculée en appliquant au montant des dommages, avant déduction de la franchise, le coefficient de vétusté forfaitaire fixé au tableau des garanties.

Dommages exclus

1. Toutes les exclusions communes prévues aux Dispositions Générales (chapitre A) ;
2. Les dommages dus à l'usure et aux défauts de réparation ou d'entretien ;
3. Le bris ou les accidents mécaniques ;
4. Dommages dus à des vices ou défauts qui existaient au moment de la souscription du contrat et que l'assuré connaissait.

Biens exclus

Outre les biens non compris dans la définition des biens assurés (chapitre X), sont exclus de la présente garantie :

5. Les appareils à l'usage personnel des occupants ;
6. Les fusibles, résistances, lampes, semi-conducteurs ;
7. Les biens ou marchandises contenus dans l'appareil endommagé ;
8. Les antennes de radio ou télévision ;
9. Le matériel informatique ;
10. Les matériels de centraux téléphoniques dont la valeur globale excède 15 fois l'indice ;
11. Les générateurs et transformateurs de plus de 1000 KVA et les moteurs de plus de 1000 KW ;
12. Les appareils de plus de dix ans d'âge.

Tableau des garanties dommages électriques

NATURE DES GARANTIES	MONTANT DANS LA LIMITE, PAR SINISTRE, DE :		
	Option B	Option C	Option D
Dommages électriques	30 fois l'indice Vétusté forfaitaire de 10 % du dommage par année d'ancienneté avec un maximum de 50 %, franchise 0,3 indice		

Tempête - Grêle - Poids de la neige

ÉVÉNEMENTS GARANTIS (TOUTES OPTIONS)

- L'action directe du vent ou le choc d'objets renversés ou projetés par le vent,
- la chute de la grêle,
- le poids de la neige ou de la glace accumulée sur les toitures, provoquant leur effondrement,

lorsque ces événements ont une intensité telle qu'ils endommagent d'autres bâtiments de bonne construction dans un rayon de 5 km.

Nous pourrons demander, à titre de complément de preuve, une attestation de la Station Météorologique Nationale la plus proche indiquant que, au moment du sinistre, l'événement dommageable avait, dans la région sinistrée, une intensité exceptionnelle (vitesse supérieure à 100 km/h dans le cas du vent).

DOMMAGES GARANTIS

- Les dommages directement causés aux biens assurés et préjudices annexes énoncés au tableau récapitulatif ci-après, y compris les dommages de mouille causés par la pluie, la neige ou la grêle pénétrant à l'intérieur des bâtiments totalement ou partiellement détruits par un des événements ci-dessus, à condition que cette destruction remonte à moins de 48 heures.

Sont considérés comme un seul et même sinistre les dommages survenus dans les 48 heures qui suivent le moment où les biens assurés ont subi les premiers dégâts.

GARANTIE COMPLÉMENTAIRE COMPRISE DANS LES OPTIONS C OU D

- Antennes et paraboles collectives

Si l'option C ou D est mentionnée aux Dispositions Particulières, et par dérogation à l'exclusion 10 ci-contre, nous garantissons même lorsque leur détérioration ne résulte pas de la destruction des parties du bâtiment qui les supportent, les dommages matériels causés par le vent aux antennes et paraboles collectives installées par une entreprise qualifiée.

EXTENSIONS DE GARANTIE COMPRISES DANS L'OPTION D

- Dommages aux seuls volets : par dérogation à l'exclusion 8, la garantie est acquise aux volets si leur détérioration ne résulte pas de la destruction de parties du bâtiment qui les supportent.
- Dommages aux clôtures : par dérogation à l'exclusion 7, la garantie est étendue aux dommages subis par les clôtures construites en matériaux durs (hors murs de soutènement).
- Les aménagements et agencements des locaux professionnels vacants : par dérogation à l'exclusion du chapitre X.5, la garantie est étendue aux aménagements et agencements des locaux professionnels vacants.

Dommages exclus

1. Toutes les exclusions communes prévues aux Dispositions Générales (chapitre A) ;
2. Dommages résultant des eaux de ruissellement, d'inondation, d'engorgement ou de refoulement d'égouts ou de drains, de débordement de cours ou nappes d'eau, de la marée, ou de masses de neige ou de glace en mouvement ;
3. Dommages dus au sable ou au sel entraîné par le vent ;
4. Dommages dus à la vétusté de l'immeuble ou à un défaut d'entretien ou de réparation incombant à l'assuré, tant avant qu'après sinistre ;
5. Dommages corporels.

Biens exclus

Outre les biens non compris dans la définition des biens assurés (chapitre X) sont exclus de la présente garantie :

6. Bâtiments (et leur contenu) :
   - non entièrement clos et couverts, en cours de construction ou de réfection ;
   - ou comportant dans leur construction ou leur couverture des plaques ou tôles de toutes natures non tirefonnées ;
   - ou dont les éléments porteurs ne sont pas ancrés dans le sol selon les règles de l'art ;
   - ou comportant plus de 10 % de matériaux tels que carton, feutre bitumé, toile ou papier goudronné, bois, feuilles ou films plastiques, paille, roseaux, bâches ;
7. Clôtures (sauf si l'option D est souscrite) ;
8. Volets, marquises, vérandas, panneaux publicitaires, panneaux solaires, vitrages, antennes privatives, enseignes, stores, auvents, bâches, lorsque leur détérioration ne résulte pas de parties de bâtiment qui supportent ces éléments ;
9. Objets en plein air, fils aériens et leurs supports ;
10. Antennes et paraboles collectives (sauf si l'option C ou D est souscrite).

Tableau des garanties Tempête - Grêle - Poids de la neige			
NATURE DES GARANTIES	MONTANT DANS LA LIMITE, PAR SINISTRE, DE :		
	Option B	Option C	Option D
Assurance des biens	Selon dispositions du chapitre D		
Bâtiment	Illimité, clause valeur de reconstruction vétusté déduite, franchise : 10 % des dommages avec un minimum de 1 indice et maximum de 1,5 indice		Illimité, clause valeur de reconstruction à neuf (33 %), franchise de 0,5 indice
Contenu affecté au service de l'immeuble	Valeur de remplacement, vétusté déduite		
Préjudices annexes			
Honoraires d'expert d'assuré	5 % de l'indemnité versée sur bâtiment		
Frais de démolition, déblai, décontamination	10 % de l'indemnité versée sur bâtiment et contenu		
Pertes des loyers	A concurrence d'une année de loyers		A concurrence de deux années de loyers
Frais de déplacement et replacement	10 % de l'indemnité versée sur contenu		
Prime dommages-ouvrage		5 % de l'indemnité sur bâtiment	
Honoraires d'architecte ou coordonnateur		5 % de l'indemnité sur bâtiment	10 % de l'indemnité sur bâtiment
Frais de mise en conformité		5 % de l'indemnité sur bâtiment	
Frais de clôture provisoire et gardiennage		8 fois l'indice	15 fois l'indice
Garantie complémentaire			
Antennes et paraboles collectives		15 fois l'indice par antenne, vétusté forfaitaire : 20 % du dommage par année d'ancienneté, franchise : 10 % des dommages avec un minimum de 0,3 indice	15 fois l'indice par antenne, vétusté forfaitaire : 20 % du dommage, franchise : 0,5 indice (sans cumul avec la franchise bâtiment)
Extensions de garantie			
Dommages aux seuls volets			Valeur de reconstruction, franchise de 0,3 indice par fenêtre
Dommages aux clôtures			15 fois l'indice franchise de 0,5 indice
Aménagements et agencements des locaux professionnels vacants			100 fois l'indice

Dégâts des eaux et autres liquides

OBJET DE LA GARANTIE

- Les pertes matérielles énoncées au tableau récapitulatif ci-après,
- les responsabilités, telles que définies au chapitre X, pouvant incomber à l'assuré, en qualité de propriétaire, à raison de dommages matériels causés à autrui, résultant d'événements garantis énumérés ci-dessous.

DOMMAGES ET ÉVÉNEMENTS GARANTIS (TOUTES OPTIONS)

Dommages matériels de mouille causés par tous liquides et résultant de :

- ruptures, débordements, fuites accidentelles provenant de tous appareils fixes à effet d'eau et des canalisations situés à l'intérieur des bâtiments ainsi que des installations de chauffage,
- ruptures et engorgements accidentels des chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale,
- infiltrations accidentelles des eaux à travers les toitures et ciels vitrés,
- gel des appareils à effet d'eau ou conduites situées à l'intérieur des bâtiments assurés,
- déclenchement intempestif des installations d'extincteurs automatiques agréées par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances,
- mesures de sauvetage résultant d'un sinistre garanti.

GARANTIES COMPLÉMENTAIRES (TOUTES OPTIONS)

Nous garantissons sous réserve des exclusions applicables à la garantie dégâts des eaux, et par extension ou dérogation :

- Frais de recherche de fuite

Le remboursement des frais nécessités par la recherche de l'origine de la fuite ayant causé un accident d'eau garanti et la réparation des dégradations causées par cette recherche aux bâtiments assurés.

- Refoulement des égouts et fosses d'aisances

Sous réserve du respect par l'assuré, des règlements sanitaires en vigueur, les dommages matériels causés par le refoulement ou l'engorgement des fosses d'aisances des égouts ou des conduites souterraines, ainsi que la rupture de ces dernières, à condition qu'ils ne soient pas occasionnés par les eaux de ruissellement des cours, jardins, voies publiques ou privées, ou, directement ou indirectement, par des débordements ou inondations provenant d'étendues d'eaux naturelles ou artificielles ou de cours d'eau.

- Infiltrations à travers les balcons, loggias, terrasses et toitures-terrasses

Les dommages matériels causés par les infiltrations accidentelles d'eau provenant de la pluie, de la neige ou de la grêle, à travers les toitures-terrasses, balcons et terrasses pourvus d'un revêtement spécifique d'étanchéité.

Obligations de sécurité

- En période de froid (température extérieure inférieure à zéro degré, pendant vingt quatre heures consécutives), vidanger les installations de chauffage central non protégées par une quantité suffisante d'antigel et de distribution d'eau, situées dans des pièces et locaux non chauffés,
- en cas d'inoccupation supérieure à 3 jours consécutifs, interrompre toute distribution d'eau à l'intérieur des locaux, sauf celle nécessaire aux installations de chauffage qui demeurent en service,
- procéder au nettoyage régulier des chéneaux et gouttières,
- maintenir les installations d'eau en état normal d'entretien.

En cas d'inobservation de ces obligations, nous appliquerons une franchise de 50 % du montant de l'indemnité avec un minimum de 10 fois l'indice, à moins que l'assuré ne prouve qu'un cas de force majeure l'a mis dans l'impossibilité de les exécuter.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de négligence d'un locataire ou occupant autre que le propriétaire ou copropriétaire ou les personnes habitant avec ceux-ci, ou leurs préposés.

EXTENSIONS DE GARANTIE COMPRISES DANS LES OPTIONS C OU D

Si l'une des options C ou D est mentionnée aux Conditions Particulières, nous garantissons sous réserve des exclusions applicables à la garantie dégâts des eaux, et par extension ou dérogation :

- Consommations supplémentaires d'eau

Par dérogation à l'exclusion 5 ci-après, les consommations supplémentaires d'eau résultant d'une fuite consécutive à un sinistre garanti, sur une canalisation située entre le compteur général et les compteurs individuels ou à défaut de ces derniers, à la jonction de la conduite collective et des conduites privatives.

- Infiltrations à travers les murs extérieurs

Par dérogation à l'exclusion 13 ci-après, les dommages matériels causés par les infiltrations accidentelles d'eau à travers les murs extérieurs.

- Infiltrations au travers des joints d'étanchéité

Par dérogation à l'exclusion 14 ci-contre, les dommages matériels causés aux parties communes par les infiltrations accidentelles d'eau provenant des joints d'étanchéité situés au pourtour des installations sanitaires ainsi qu'au travers des carrelages.

- Frais d'ouverture d'appartement

Le remboursement des frais engagés pour ouvrir un appartement dans lequel un sinistre a pris naissance, en l'absence de son occupant, en vue de limiter les conséquences des dommages.

- Dommages dus au gel

Les dommages aux canalisations, installations de chauffage et appareils à effet d'eau se trouvant à l'intérieur des parties communes de l'immeuble assuré, sous réserve que celui-ci soit entièrement clos, couvert et hors gel, occasionnés par la dilatation de l'eau sous l'effet du gel, lorsque celui-ci a une intensité exceptionnelle telle qu'il endommage plusieurs installations, réalisées selon les règles de l'art, à l'intérieur d'un bâtiment clos, couvert et chauffé, dans un rayon de 5 km, ou lorsque, bien que son intensité soit normale, un cas de force majeure empêche de prévenir les effets.

Demeurent exclus :

Les dommages aux chaudières, chauffe-eau, installations d'extincteurs automatiques et conduites enterrées.

EXTENSIONS DE GARANTIE COMPRISES DANS L'OPTION D

- Canalisations enterrées situées à l'extérieur du bâtiment

Par extension nous garantissons les dommages résultant d'une fuite ou rupture des canalisations enterrées situées à l'extérieur des bâtiments et dans l'enceinte du risque.

- Eaux de ruissellement

Par dérogation à l'exclusion 12, sont garantis les dommages matériels causés aux biens assurés par les inondations provenant des eaux de ruissellement des cours et jardins, voies publiques et privées.

Demeurent exclus les dommages occasionnés par les inondations à caractère notoirement répétitif.

- Aménagements et agencements des locaux professionnels vacants

Par dérogation à l'exclusion du chapitre X.5, la garantie est étendue aux aménagements et agencements des locaux professionnels vacants.

- Responsabilité civile des copropriétaires usagers

Par dérogation à l'exclusion 15, nous garantissons les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile résultant d'un sinistre dégâts des eaux couvert par le présent contrat et pouvant incomber, à raison des dommages matériels et immatériels causés aux autres occupants de l'immeuble ainsi qu'aux voisins et aux tiers, à un copropriétaire en sa qualité d'usager des installations d'eau de l'appartement qu'il occupe dans l'immeuble assuré.

Dommages exclus

1. Toutes les exclusions communes prévues aux Conditions Générales (chapitre A) ;
2. Dommages aux appareils et conduites, les frais de leurs dégorgement, réparation et remplacement (sauf, lorsqu'ils sont dus au gel dans les conditions prévues à l'option C ou D, si l'une d'entre elles est souscrite) ;
3. Réparation des toitures, ciel-vitré, toitures-terrasses, balcons, terrasses, loggias et façades à l'origine des infiltrations ;
4. Dommages ayant pour cause manifeste la vétusté ou un défaut permanent d'entretien ou de réparation incombant à l'assuré, caractérisé et connu de lui, en particulier à la suite d'une précédente manifestation des dommages ;
5. Consommations d'eau supplémentaires (sauf si l'une des options C ou D est souscrite) ;
6. Dommages corporels.

Événements exclus

7. Dégâts des eaux occasionnés par un incendie, explosion, tempête, catastrophe naturelle (ces dommages relèvent des garanties incendie, explosion, tempête, catastrophes naturelles) effondrement ou affaissement de terrain ;
8. Dommages dus à l'humidité, la condensation, la buée
9. Infiltrations à travers ou par les conduits de fumées et gaines et leurs joints d'étanchéité ;
10. Entrées d'eau par les portes et fenêtres, qu'il s'agisse de l'ouvrant ou du dormant ;
11. Dommages provenant de piscines ou bassins ou des installations servant exclusivement à leur alimentation ou vidange ;
12. Dommages occasionnés, même en cas d'orage, par les infiltrations, refoulements, débordements ou inondations provenant des eaux de ruissellement, des étendues d'eau naturelles ou artificielles (sauf si l'option D est souscrite) ;
13. Infiltrations à travers les murs extérieurs (sauf si l'une des options C ou D est souscrite) ;
14. Infiltrations provenant des joints d'étanchéité situés au pourtour des installations sanitaires ainsi qu'au travers des carrelages (sauf si l'une des options C ou D est souscrite).

Responsabilités exclues

15. Responsabilités encourues en qualité d'occupant ou usager de l'immeuble (sous réserve des dispositions du chapitre D des Dispositions Générales relatif à la renonciation à recours) sauf si l'option D est souscrite.

Tableau des garanties dégâts des eaux et autres liquides			
NATURE DES GARANTIES	MONTANT DANS LA LIMITE, PAR SINISTRE, DE :		
	Option B	Option C	Option D
Assurance des biens	Selon dispositions du chapitre D		
Bâtiment	Illimité, clause valeur de reconstruction à neuf (25 %)		Illimité, clause valeur de reconstruction à neuf (33 %)
Contenu affecté au service de l'immeuble	Valeur de remplacement, vétusté déduite		
Préjudices annexes			
Honoraires d'expert d'assuré	5 % de l'indemnité versée sur bâtiment		
Frais de démolition, déblai, décontamination	10 % de l'indemnité versée sur bâtiment et contenu		
Pertes indirectes	10 % de l'indemnité versée sur bâtiment et contenu		
Pertes des loyers	A concurrence d'une année de loyers		A concurrence de deux années de loyers
Frais de déplacement et replacement	10 % de l'indemnité versée sur contenu		
Prime dommages-ouvrage		5 % de l'indemnité sur bâtiment	
Honoraires d'architecte ou coordonnateur		5 % de l'indemnité sur bâtiment	10 % de l'indemnité sur bâtiment
Frais de mise en conformité		5 % de l'indemnité sur bâtiment	
Garanties complémentaires			
Frais de recherche de fuites	8 fois l'indice, franchise 0,3 indice		15 fois l'indice
Refoulement d'égouts et fosses d'aisance	45 fois l'indice, franchise 0,3 indice		
Infiltrations à travers balcons, loggias, terrasses et toitures - terrasses	15 fois l'indice, avec franchise 0,3 indice		
Extensions de garantie			
Consommations supplémentaires d'eau		3 fois l'indice, franchise 0,3 indice	8 fois l'indice, franchise 0,3 indice
Infiltrations à travers les murs extérieurs		15 fois l'indice, franchise 0,3 indice.	
Infiltrations au travers des joints d'étanchéité		8 fois l'indice, franchise 0,3 indice	15 fois l'indice, franchise 0,3 indice
Frais d'ouverture d'appartement		3 fois l'indice par événement	
Dommages dus au gel		15 fois l'indice, franchise 0,3 indice	
Canalisations enterrées situées à l'extérieur du bâtiment			3 fois l'indice
Eaux de ruissellement			15 fois l'indice, franchise identique à la franchise catastrophes naturelles
Aménagements et agencements des locaux professionnels vacants			100 fois l'indice
Assurance des responsabilités			
Recours des locataires	1 500 fois l'indice dont 150 fois l'indice pour dommages immatériels et marchandises		
Recours des voisins et des tiers	1 500 fois l'indice dont 150 fois l'indice pour dommages immatériels et marchandises		
Responsabilité civile des copropriétaires usagers			5 fois l'indice pour infiltrations au travers des joints d'étanchéité situés au pourtour des installations sanitaires ou au travers des carrelages, 75 fois l'indice pour les autres causes

Vol, vandalisme et détériorations immobilières

DOMMAGES GARANTIS (TOUTES OPTIONS)

- Détériorations des parties communes des bâtiments assurés,
- Disparition ou destruction à l'intérieur du bâtiment, du contenu affecté au service de l'immeuble, tel que défini au chapitre X,

résultant d'événements ci-dessous :

ÉVÉNEMENTS GARANTIS (TOUTES OPTIONS)

Vol, tentative de vol, acte de vandalisme, lorsqu'ils sont commis à l'intérieur des locaux assurés dans les circonstances suivantes :

- effraction,
- violence dûment constatée envers une personne résidant habituellement dans l'immeuble.

La garantie est étendue aux émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme.

GARANTIE COMPLÉMENTAIRE COMPRISE DANS L'OPTION C OU D

- Vol ou détournement des loyers et charges

Si l'option C ou D est mentionnée aux Dispositions Particulières, nous garantissons par extension et dérogation, le remboursement des pertes subies par l'assuré par suite de la disparition ou destruction des espèces, chèques, mandats et tous titres représentant le montant des loyers et des charges versés par les locataires ou copropriétaires, si cette disparition résulte :

- d'un vol commis par effraction au domicile du concierge ou avec violence dûment constatée sur la personne du préposé à l'encaissement au cours des déplacements nécessaires à la collecte ou au dépôt de ces fonds,
- de la perte des fonds par cette personne à la suite d'un malaise soudain, ou d'un accident de la circulation au cours de ces mêmes déplacements,
- d'un détournement commis par les concierges ou préposés à l'encaissement, sous réserve qu'une plainte soit déposée contre son auteur.

Dommages exclus

1. Toutes les exclusions communes prévues aux Dispositions Générales (chapitre A) ;
2. Dommages causés par des graffitis et inscriptions, salissures, affichages ;
3. Les dommages corporels ;
4. Les bris de glaces (ces dommages relèvent de la garantie du chapitre VI) ;
5. Les actes de vandalisme commis à l'extérieur des locaux ;
6. Le vol, la tentative commis par les préposés de l'assuré, les occupants de l'immeuble, ou avec leur complicité ;
7. Les vols, les tentatives de vol et les détournements commis par les membres de la famille de l'assuré, le personnel des sociétés de surveillance et des cabinets de gérants ou d'administrateurs de biens ;
8. Les vols au cours d'un incendie ou après celui-ci.

EXTENSIONS DE GARANTIE COMPRISES DANS L'OPTION D

Si l'option D est mentionnée aux Dispositions Particulières, nous garantissons :

- les dommages subis par les digicodes, interphones et dispositifs d'alarme et de surveillance,
- les détériorations immobilières occasionnées aux moyens de protection des divers accès des appartements vacants, et constituant l'effraction,
- les dégradations immobilières occasionnées par le vandalisme à l'intérieur des parties communes des bâtiments assurés,
- le remplacement des clés ou autres dommages indirects consécutifs à l'effraction des parties communes,
- les détériorations immobilières occasionnées aux locaux professionnels vacants, et constituant l'effraction.

Tableau des garanties vol, vandalisme et détériorations immobilières

NATURE DES GARANTIES	MONTANT DANS LA LIMITE, PAR SINISTRE, DE :		
	Option B	Option C	Option D
Assurance des biens			
Détériorations immobilières	45 fois l'indice dont 15 fois l'indice pour vandalisme avec franchise 0,3 indice.		45 fois l'indice dont 25 fois l'indice pour vandalisme avec franchise 0,3 indice
Contenu affecté au service à l'immeuble	15 fois l'indice avec franchise 0,3 indice		
Préjudice annexe			
Frais de clôture provisoire et gardiennage		8 fois l'indice	15 fois l'indice
Garantie complémentaire			
Vol et détournement des loyers et charges		15 fois l'indice	
Extensions de garantie			
Digicodes, interphones et dispositifs d'alarme et de surveillance			15 fois l'indice avec franchise 0,3 indice
Effraction aux appartements vacants			15 fois l'indice avec franchise 0,3 indice
Dégradations immobilières			15 fois l'indice avec franchise 0,3 indice
Remplacement des clés ou autres dommages consécutifs à l'effraction			1 indice
Locaux professionnels vacants			15 fois l'indice avec franchise 0,3 indice

Bris de glaces

ÉVÉNEMENTS GARANTIS (TOUTES OPTIONS)

Événements accidentels, y compris chocs thermiques et dépassements du mur du son, occasionnant un bris des produits verriers équipant les parties communes des bâtiments assurés.

GARANTIES COMPLÉMENTAIRES COMPRISES DANS L' OPTION C OU D

Nous garantissons par extension aux mêmes conditions et limites :

- les marbres, skydômes, pyrodômes et séparations de balcons,
- le remboursement des frais de clôture provisoire et de gardiennage rendus nécessaires par la réalisation du dommage.

EXTENSIONS DE GARANTIE COMPRISES DANS L'OPTION D

- Par dérogation à l'exclusion 15 ci-contre, nous garantissons les verrières et ciels vitrés.
- Par dérogation au chapitre X.5, la garantie est étendue aux bris des produits verriers équipant les locaux professionnels vacants.

Dommages exclus

1. Toutes les exclusions communes prévues aux Dispositions Générales (chapitre A) ;
2. Bris consécutifs aux travaux (sauf nettoyage) effectués sur les objets assurés ou leur encadrement ;
3. Rayures, ébréchures, fêlures ;
4. Bris occasionnés par la vétusté des encadrements, un défaut de montage ou de réparation ;
5. Altération du produit ;
6. Dommages corporels et matériels causés par la chute de l'objet brisé, ou par ses débris (ces dommages relèvent, à l'égard des tiers, de la garantie responsabilité civile – voir ce chapitre).

Biens exclus

Outre les biens non compris dans la définition des biens assurés (chapitre X), sont exclus de la présente garantie :

7. Les vitrages et marbres déposés ou non encore posés ;
8. Les tubes et lampes, objets en matière plastique ;
9. Les poignées de porte ;
10. Les vitrages courbes, verres gravés ;
11. Les objets de verrerie et de marbre constituant le mobilier et les sols ;
12. Les glaces d'une superficie supérieure à 8 m² ;
13. Les vérandas, serres, châssis de jardins, marquises, capteurs solaires, murs-rideaux ;
14. Les vitraux d'art ;
15. Les verrières et ciels vitrés (sauf si l'option D est souscrite).

Tableau des garanties bris de glaces

NATURE DES GARANTIES	MONTANT DANS LA LIMITE, PAR SINISTRE, DE :		
	Option B	Option C	Option D
Bris de glaces et produits verriers	15 fois l'indice		
Garanties complémentaires			
Bris de marbres, skydômes, pyrodômes, séparations de balcons		15 fois l'indice	
Frais de clôture provisoire et gardiennage		8 fois l'indice	15 fois l'indice
Extensions de garantie			
Verrières et ciels vitrés			5 fois l'indice
Locaux professionnels vacants			15 fois l'indice

Chapitre VII

Catastrophes naturelles

Catastrophes naturelles (lois n° 82-600 du 13 juillet 1982 et 90-509 du 25 juin 1990)

ÉVÉNEMENTS GARANTIS

L'intensité anormale d'un agent naturel ayant directement causé un dommage aux biens assurés.

Cette garantie n'est acquise qu'après la publication au Journal Officiel de la République Française d'un arrêté interministériel constatant l'état de catastrophe naturelle.

MODALITÉS D'INDEMNISATION

Selon dispositions légales et réglementaires.

Biens exclus

Outre les biens non compris dans la définition des biens assurés (chapitre X), sont exclus de la présente garantie :

- les biens situés dans des terrains classés inconstructibles par un plan de prévention des risques, sauf si ces biens existaient avant la publication de ce plan,
- les biens construits en violation des règles administratives en vigueur.

Chapitre VIII

Responsabilité civile de propriétaire d'immeuble

RISQUES GARANTIS (TOUTES OPTIONS)

Les conséquences pécuniaires de la responsabilité résultant, pour l'assuré défini au chapitre X, de la propriété de l'immeuble, en raison des dommages corporels, matériels ou immatériels causés aux locataires et aux tiers du fait :

- des biens assurés définis au chapitre X ainsi que les cours et jardins y attenant dans la limite d'une superficie de 3000 mètres carrés (ou égale à trois fois la surface développée des bâtiments assurés lorsque cette dernière excède 1000 mètres carrés) les installations et plantations qui s'y trouvent,
- des concierges ou gardiens, de leurs aides ou remplaçants, et de tous préposés, dans l'exercice de leur fonction relative à la garde et à l'entretien des parties communes de l'immeuble.

La garantie s'applique notamment

- aux dommages corporels non accidentels provoqués par l'action des gaz, de la fumée, ainsi que les émanations provenant exclusivement de conduits défectueux ou déréglés de chauffage, de combustion ou d'aération,
- à la transmission des maladies par les vides-ordures de l'immeuble assuré sous réserve du respect, par l'assuré des règlements sanitaires en vigueur,
- aux accidents résultant de l'inobservation des règlements de police pour l'enlèvement de la neige, glace ou verglas,
- aux dommages résultant de l'usage ou du fonctionnement des ascenseurs et monte-charges,
- à la pollution accidentelle et fortuite de l'atmosphère, des eaux et du sol, du fait des installations sanitaires et de chauffage,
- au recours que la Sécurité Sociale ou tout autre organisme de prévoyance obligatoire serait fondé à exercer en raison d'accident causé au conjoint, ascendant, et descendant dont l'assujettissement à cet organisme ne résulte pas de leur parenté avec l'assuré, ainsi qu'à un préposé au service de l'immeuble par la faute intentionnelle d'un autre préposé.

- Responsabilité civile vol

La garantie s'applique aux conséquences pécuniaires de la responsabilité que l'assuré peut encourir en raison de vols commis dans l'immeuble, au préjudice des occupants.

Engagement d'entretien

L'assuré s'engage à :

- maintenir l'immeuble en état normal d'entretien et procéder aux réparations indispensables à la sécurité des biens et des personnes, sauf cas de force majeure,
- maintenir en vigueur les contrats d'entretien exigés par la réglementation.

Si cet engagement n'est pas respecté, nous aurons droit à une indemnité proportionnelle au préjudice qui en résultera pour nous.

- Responsabilité "réunions et travaux urgents"

Si le souscripteur est un syndicat de copropriétaires ou une société immobilière d'attribution, la garantie s'étend à la responsabilité civile que le syndic peut encourir :

- du fait des réunions de copropriétaires ou de locataires qu'il organise dans le bâtiment,
- de son fait ou de celui de ses préposés, lorsque des accidents corporels ou matériels sont causés aux tiers ou aux occupants du bâtiment à l'occasion de travaux urgents ou nécessaires à sa sauvegarde et qu'il a pris l'initiative de faire exécuter.

Cette garantie est également étendue à la responsabilité personnelle que pourrait encourir chacun des copropriétaires :

- qui, en cas d'urgence, prendrait lui-même l'initiative d'effectuer ou faire effectuer ces travaux urgents ou nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble,
- qui effectuerait bénévolement de petits travaux d'entretien des parties communes.

Sont exclus les dommages subis par les biens qui ont fait l'objet de travaux entrepris par l'assuré ainsi que toutes les conséquences qui pourraient résulter de leur mauvaise exécution.

- Responsabilité civile du conseil syndical

La garantie s'étend à la responsabilité civile que les membres du conseil syndical peuvent encourir en raison des dommages causés à autrui pendant la durée du présent contrat et résultant d'erreurs de fait ou de droit, d'omissions ou de négligences commises pendant la même période dans l'accomplissement de leurs fonctions telles que définies par la législation en vigueur.

- Retard ou perte du courrier

La garantie est étendue aux conséquences pécuniaires de la responsabilité que l'assuré peut encourir en cas de retard, omission ou perte dans la remise aux occupants des plis, lettres ou paquets par les concierges ou leurs remplaçants.

Exclusions

1. Toutes les exclusions communes prévues aux Dispositions Générales (chapitre A) ;
2. Les dommages de toute nature subis par l'assuré responsable et toute personne ne répondant pas à la définition des tiers donnée au chapitre X (les copropriétaires sont considérés comme tiers entre eux) ;
3. Dommages atteignant les biens dont l'assuré est propriétaire, locataire ou gardien ou qui lui sont confiés à quelque titre que ce soit. Toutefois si le contrat est souscrit par un syndicat de copropriétaires ou une société immobilière d'attribution, cette exclusion est limitée d'une part au contenu commun et aux parties communes et à toute réparation les concernant et d'autre part, pour ce qui concerne les parties privatives, aux dommages immobiliers soumis à l'obligation d'assurance dommages-ouvrage ou garantis par une telle assurance souscrite à titre facultatif ainsi qu'aux dommages résultant de la vétusté de l'immeuble ;
4. Responsabilité personnellement encourue en qualité d'occupant ou usager de l'immeuble ;
5. Dommages autres que corporels résultant d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât des eaux, survenu ou ayant pris naissance dans les biens assurés (ces dommages relèvent des garanties prévues aux chapitres I et IV) ;
6. Dommages causés du fait de tout véhicule à moteur soumis à l'obligation d'assurance ;
7. Indemnités dues en vertu de promesses ou conventions (autres que celles découlant à l'égard des locataires des articles 1721 et seulement pour les dommages mobiliers causés par un colocataire, 1719 du Code Civil), sauf si cette responsabilité, résultant d'un accident, aurait incombé à l'assuré en l'absence de toute obligation contractuelle ;
8. Dommages résultant d'un fait dont l'assuré avait connaissance à la date de souscription du contrat ou de toute extension de garantie ;
9. Pollutions non accidentelles, et même si elles sont accidentelles toutes pollutions résultant d'une activité professionnelle ;
10. Responsabilité du fait des préposés au service privé d'un ou plusieurs occupants, ou du fait des travaux concernés par la législation relative au travail clandestin.

Exclusions particulières à la responsabilité civile vol

11. Toutes les exclusions ci-dessus ;
12. Vols commis par les membres de la famille de l'assuré ;
13. Vols commis par les préposés de l'assuré, si celui-ci savait qu'ils s'étaient déjà rendus coupables de faits similaires ;
14. Vols commis dans des locaux mis à la disposition de plusieurs occupants ;
15. Vols commis dans les locaux à usage professionnel ou commercial.

Tableau des garanties responsabilité civile de propriétaire d'immeuble			
NATURE DES GARANTIES	MONTANT DANS LA LIMITE, PAR SINISTRE, DE :		
	Option B	Option C	Option D
Pour l'ensemble des garanties	7 500 fois l'indice		
Dommages corporels	6 000 fois l'indice		
Limitations particulières :			
Maladies transmises par les vide-ordures	300 fois l'indice par année d'assurance		
Dommages matériels et immatériels consécutifs	1 500 fois l'indice, dont 20 % au maximum pour dommages immatériels consécutifs, franchise 0,3 indice.		
Limitations particulières :			
Incendie, explosion, dégât d'eau hors locaux	500 fois l'indice		
Vol	75 fois l'indice		
Responsabilité "réunions et travaux urgents"	75 fois l'indice		
Pollution accidentelle	150 fois l'indice		
Responsabilité civile du conseil syndical	150 fois l'indice		
Retard ou perte du courrier	8 fois l'indice		15 fois l'indice

En cas de coassurance, les plafonds de garantie ci-dessus sont ramenés à un montant proportionnel à la quote-part des engagements nous incombant.

Chapitre IX

Défense et recours

OBJET DE LA GARANTIE (TOUTES OPTIONS)

Nous nous engageons :

- à pourvoir à la défense de l'assuré devant les tribunaux répressifs s'il est poursuivi en raison d'un sinistre garanti ainsi que dans les actions amiables ou judiciaires dirigées contre lui par la Sécurité Sociale en vue d'établir sa faute inexcusable,
- à réclamer à l'amiable ou judiciairement aux responsables autres que les personnes assurées au titre de la responsabilité civile, la réparation des préjudices éprouvés par l'assuré à la suite d'un sinistre qui aurait été garanti au titre du présent contrat si il l' avait causé au lieu de le subir. L'assuré fixe lui-même le montant des sommes à réclamer et nous ne pouvons transiger sans son accord.

Lorsqu'il est fait appel dans les circonstances prévues aux alinéas précédents à un avocat ou à une personne légalement qualifiée pour défendre, représenter ou servir les intérêts de l'assuré, ce dernier a la liberté de choisir ou de nous charger de ce choix.

Dans les deux cas, nous leur payons directement leurs honoraires dans la limite du montant de la garantie.

Cette liberté de choix est également ouverte à l'assuré en cas de conflit d'intérêts entre lui et nous.

En défense comme en recours, nous supportons, dans la limite du montant de la garantie, les frais d'experts et d'avocats et autres frais judiciaires sauf, sous réserve des dispositions ci-contre, si ces frais ont été engagés à notre insu.

Nous ne présentons jamais de réclamations relatives aux dommages subis par les biens de l'assuré lorsqu'elles sont fondées sur l'inexécution ou la mauvaise exécution d'un contrat par le tiers responsable.

MODALITÉS DE GESTION

Conformément aux dispositions des articles L 321-6 et R.127-1 du Code, les sinistres relevant de la présente garantie sont traités par un service spécialisé distinct des autres services de notre compagnie.

DÉSACCORD ENTRE L'ASSURÉ ET L'ASSUREUR

En cas de désaccord entre l'assuré et nous au sujet de mesures à prendre pour régler un différend, cette difficulté peut être soumise à l'appréciation d'une tierce personne désignée d'un commun accord par les parties ou, à défaut, par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés. Les frais exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à notre charge. Toutefois, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés, peut en décider autrement lorsque l'assuré a mis en œuvre cette faculté dans des conditions abusives.

Si l'assuré a engagé à ses frais une procédure contentieuse et obtient une solution plus favorable que celle qui lui avait été proposée par nous ou la tierce personne mentionnée à l'alinéa précédent, nous l'indemnisons des frais exposés pour l'exercice de cette action dans la limite du montant de la garantie.

DISPOSITION PARTICULIÈRE AUX SINISTRES METTANT EN JEU NOS INTÉRÊTS D'ASSUREUR RESPONSABILITÉ CIVILE

Conformément aux dispositions de l'article L.127-6 du Code des Assurances, les dispositions ci-dessus concernant les modalités de gestion des sinistres, le libre choix de l'avocat ou du mandataire qualifié et les procédures visant le cas de conflit d'intérêts et de désaccord entre l'assuré et nous ne s'appliquent pas lorsque la défense ou la représentation de l'assuré dans toutes procédures judiciaires ou administratives s'exerce en même temps dans notre intérêt d'assureurs responsabilité civile.

Tableau des garanties défense et recours	
NATURE DES GARANTIES	MONTANT DANS LA LIMITE, PAR SINISTRE, DE :
Frais judiciaires ou d'expertise judiciaire	150 fois l'indice
Honoraires	
* d'assistance à expertise	1 fois l'indice
* de représentation ou arbitrage dans les relations assuré-assureur	1 fois l'indice
* par plaidoirie ou intervention à l'audience devant :	
- le juge des référés ou de la mise en état	1 fois l'indice
- les tribunaux, les Cours d'Appel, la commission de contentieux de la Sécurité Sociale	1,5 fois l'indice
- la Cour de Cassation ou le Conseil d'Etat	3 fois l'indice

Définitions

1 - Accident

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

2 - Année d'assurance

C'est la période comprise entre deux échéances annuelles de prime, toutefois :

- au cas où la date de prise d'effet du contrat est distincte de l'échéance annuelle, la première année d'assurance est la période comprise entre cette date de prise d'effet et la prochaine échéance annuelle,
- au cas où le contrat expire entre deux échéances annuelles, la dernière année d'assurance est la période comprise entre la dernière date d'échéance annuelle et la date d'expiration du contrat.

3 - Assuré

Pour les risques résultant de la propriété des biens assurés (et non de leur occupation ou de leur usage), ont la qualité d'assuré :

- le propriétaire,
- le syndicat de copropriétaires ou la société immobilière,
- chacun des copropriétaires ou associés.

Le propriétaire, les copropriétaires ou associés, les occupants à quelque titre que ce soit n'ont jamais la qualité d'assuré pour les responsabilités encourues en leur qualité d'occupants ou d'usagers des biens assurés.

Toutefois lorsque le contrat est souscrit par un syndicat de copropriétaires ou une société immobilière d'attribution, en cas de dommages pris en charge par nous au titre du présent contrat, notre renonciation à recours contre le copropriétaire ou associé responsable est régie par les dispositions du dernier paragraphe du chapitre D des Dispositions Générales.

4 - Assureur (désigné par "nous")

La SADA, et le cas échéant les co-assureurs.

5 - Biens assurés

a) Bâtiment :

sont considérés comme bâtiment :

- Les constructions ou les parties de constructions désignés aux Dispositions Particulières, identifiées par leur situation géographique et leur surface, ainsi que les aménagements et installations qui ne peuvent être détachés sans être détériorés ou sans détériorer la construction.
- Les clôtures (à l'exclusion des haies vives) y compris les portes, les grilles d'accès et les murs d'enceinte.

S'il s'agit d'un immeuble en copropriété ou en société, la garantie s'applique tant aux parties communes de l'immeuble qu'aux parties privatives de chaque copropriétaire.

b) Contenu affecté au service de l'immeuble :

Meubles se trouvant dans les parties communes et mis à la disposition de l'ensemble des occupants ou des préposés affectés au service de l'immeuble, ainsi que les approvisionnements et matériels servant à l'entretien, au fonctionnement ou au chauffage des bâtiments assurés.

Sont exclus de la garantie des biens assurés :

- les biens mobiliers autres que le contenu affecté au service de l'immeuble et les meubles meublants affectés au service des préposés,
- les aménagements et les agencements dépendant de locaux professionnels,
- les véhicules à moteur soumis à l'obligation d'assurance, ainsi que leurs remorques, et leurs contenus respectifs,
- les bijoux, pierreries, perles fines et de culture, objets en or, argent, platine, ivoires, objets en pierre dure, fresques, revêtements en matières précieuses, sculptures, tableaux, armes, tapis, fourrures, objets et vitraux d'art et tous éléments dont la valeur tient à leur ancienneté,
- les espèces et valeurs,
- les animaux,
- le terrain.

6 - Conduites ou canalisations enterrées

Conduites ou canalisations dont l'accès nécessite des travaux de terrassement.

7 - Dommages corporels

Toute atteinte corporelle subie par une personne physique ainsi que tous les préjudices pécuniaires en résultant.

8 - Dommages immatériels consécutifs

Tous dommages moraux et préjudices économiques, tels que privation de jouissance, interruption d'un service, cessation d'activité, perte d'un bénéfice, perte de clientèle…, directement consécutifs à un dommage matériel.

9 - Dommages matériels

Toute destruction, détérioration ou disparition d'une chose ou substance, toute atteinte physique à des animaux.

10 - Espèces et valeurs

Billets de banque, pièces de monnaie, chèques, mandats, cartes de crédit, effets de commerce, titres et valeurs, timbres-poste et timbres fiscaux, feuilles timbrées, billets de PMU, de loterie, titres de transport urbain et vignettes automobiles.

11 - Frais de clôture provisoire et de gardiennage

Frais de clôture provisoire et de gardiennage engagés par l'assuré et rendus nécessaires à la suite d'un sinistre garanti.

12 - Frais de démolition, de déblai et de décontamination

Frais de démolition et de déblai, engagés par l'assuré y compris la taxe d'encombrement du domaine public, rendus nécessaires par la remise en état des biens sinistrés, et frais de décontamination de produits ou substances toxiques générés par un événement garanti et dont la détention dans les parties communes est nécessaire au service de l'immeuble (exemple : pyralène).

13 - Frais de déplacement et de replacement

Frais engagés par l'assuré pour le déplacement et le replacement des biens mobiliers assurés dans le cas où le déplacement serait indispensable pour effectuer à l'immeuble des réparations nécessitées par un sinistre garanti.

14 - Frais de mise en conformité

Frais engagés par l'assuré et nécessités par une mise en état des lieux en conformité avec la législation et la réglementation en matière de construction, en cas de reconstruction ou de réparation de l'immeuble à la suite d'un sinistre garanti.

15 - Frais de reconstruction

Prime d'assurance dommages-ouvrage, honoraires d'architecte ou de coordonnateur, exposés par l'assuré à la suite d'un sinistre garanti.

16 - Franchise

Part de dommages ou de réclamation restant à la charge de l'assuré.

17 - Honoraires d'architecte ou coordonnateur

Honoraires d'architecte ou coordonnateur dont l'intervention, lors d'un sinistre garanti, est reconnue nécessaire à dire d'expert. Ils sont réglés sur justificatifs.

18 - Honoraires d'expert

Frais et honoraires de l'expert choisi par l'assuré et nommé lors d'un sinistre garanti.

19 - Indice

Indice de la Fédération Française du Bâtiment, utilisé pour l'adaptation des primes, garanties et franchises.

20 - Matériaux durs

- Pour la construction : constituée pour au moins 90 % en maçonnerie béton, briques, pierres ou parpaings unis par un liant, vitrages, panneaux simples ou doubles de métal, fibro-ciment, panneaux composites constitués d'un isolant minéral pris en sandwich entre deux plaques de métal, fibro-ciment, quelle que soit l'ossature. Le colombage et le pisé sont assimilés à des matériaux durs.

- Pour la couverture : constituée pour au moins 90 % en ardoises, tuiles, plaques simples de métal, fibro-ciment, panneaux composites constitués d'un isolant minéral pris en sandwich entre deux plaques de métal, fibro-ciment, en béton avec isolant minéral (ou sans isolant) et étanchéité, quelle que soit la charpente de toiture.

21 - Pertes indirectes

Il s'agit des frais et pertes que l'assuré serait amené à supporter à la suite d'un sinistre garanti ayant causé aux biens assurés des dommages couverts par le présent contrat. Cette garantie ne s'applique en aucun cas aux risques de responsabilités.

L'assuré doit prouver la réalité de ces frais et pertes par la production de justificatifs.

22 - Perte de loyers

Le montant de la valeur locative dont, comme propriétaire ou copropriétaire bailleur, l'assuré se trouverait légalement privé. Cette garantie est due pour la durée de remise en état des locaux sinistrés, à dire d'expert, sans que celle-ci excède le maximum indiqué au tableau des montants des garanties et franchises.

Cette garantie ne couvre pas le défaut de location après la remise en état des locaux sinistrés, ni ceux vacants au moment du sinistre.

23 - Preneur ou souscripteur

La personne qui souscrit le contrat pour son propre compte ou pour le compte d'autrui.

24 - Recours des locataires

Conséquences pécuniaires de la responsabilité que l'assuré peut encourir envers ses locataires, en vertu de l'article 1721 du Code Civil, pour tous les dommages matériels qu'ils peuvent subir à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'un dégât des eaux survenus dans les locaux, objets du présent contrat.

Cette garantie s'étend à la privation de jouissance dont pourraient être victimes les locataires de l'assuré.

25 - Recours des voisins et des tiers

Conséquences pécuniaires de la responsabilité que l'assuré peut légalement encourir envers ses voisins ou des tiers, en vertu des articles 1382 à 1384 du Code Civil pour tous dommages matériels qu'ils peuvent subir à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'un dégât des eaux survenus dans le bâtiment, objet du présent contrat.

Cette garantie s'étend à la privation de jouissance ou à la perte de loyer dont pourraient être victimes les voisins ou les tiers.

26 - Risque

Événement susceptible de causer des dommages mais aussi, désigne les biens exposés à cet événement.

27 - Sinistre

Ensemble des conséquences dommageables susceptibles d'entraîner la garantie des assureurs en exécution du contrat et résultant d'un même événement garanti.

28 - Souscripteur : voir preneur

29 - Surface développée

Surface totale des locaux assurés, murs compris ainsi que caves, greniers, garages en surfaces, dépendances, sous-sols utilisés ou non. Les greniers, sous-sols, caves et garages en sous-sol ne sont pris en compte que pour la moitié de leur surface réelle.

Dans la déclaration de la surface développée, une erreur de 10 % sera tolérée.

30 - Tiers : toute personne autre que :

- l'assuré responsable du sinistre, son conjoint ou toute personne vivant maritalement avec lui,
- leurs ascendants et descendants et les conjoints de ceux-ci, sauf s'ils justifient de leur qualité de locataire du bâtiment,
- les préposés salariés ou non de l'assuré responsable, dans l'exercice de leurs fonctions,
- si l'assuré est une personne morale, ses représentants légaux.

Les copropriétaires sont considérés comme tiers entre eux.

31 - Valeur de reconstruction

Valeur de reconstruction ou de réparation avec des matériaux et des procédés courants au jour du sinistre. Si les bâtiments sont construits en matériaux obsolètes ou pratiquement irremplaçables, cette valeur sera appréciée sur la base de bâtiments d'usage identique construits suivant les normes courantes au moment du sinistre. Les bâtiments dont les murs ont une épaisseur supérieure à 40 centimètres seront estimés comme si ces murs avaient 40 centimètres d'épaisseur.

32 - Valeur économique ou valeur vénale

Valeur de la vente au jour du dommage, de laquelle il faut soustraire la valeur du terrain nu.

33 - Vétusté

Dépréciation causée par l'usage ou le temps.

Clauses spéciales

Les clauses ci-dessous sont destinées à adapter, s'il y a lieu, le contrat aux particularités éventuelles du risque assuré.

Seules celles dont le numéro figure aux Dispositions Particulières sont applicables au présent contrat.

02 - Renonciation à recours contre les locataires ou occupants

Nous renonçons au recours que nous serions fondés à exercer contre les locataires ou occupants à titre gratuit des locaux assurés, en cas d'incendie ou de dégât des eaux.

Toutefois si la responsabilité de l'auteur des dommages est assurée nous pourrons, malgré cette renonciation, exercer notre recours par voie d'action directe contre l'assureur du responsable, dans la limite de cette assurance.

03 - Garantie des risques collectifs de la copropriété

Les garanties prévues par l'annexe "risques collectifs de la copropriété" s'appliquent au présent contrat. La prime est fixée en conséquence de cette extension.

07 - Locaux à usage de location non meublée

Le souscripteur déclare que les locaux désignés aux Dispositions Particulières ne constituent pas la résidence secondaire de l'assuré et ne sont pas à usage d'hôtel ou de location meublée.

08 - Absence de risques aggravants

Le souscripteur déclare qu'il n'existe aucun risque aggravant les dangers d'incendie ou d'explosions dans les locaux assurés ou dans les immeubles situés à moins de 10 mètres de ceux-ci.

09 - Biens achetés à crédit

Les biens assurés étant achetés à crédit, il est entendu que jusqu'au paiement de la dernière traite, aucune indemnité ne sera versée en cas de sinistres (autres que ceux causés aux tiers) au titre des garanties incendie, dégâts des eaux, attentats, catastrophes naturelles sans l'accord de l'organisme ayant consenti le crédit et dont le nom figure sur la proposition ou la dernière demande de modification.

10 - Usufruit et nue-propriété

En cas de sinistre pendant la durée de l'usufruit, il est formellement convenu que le montant du dommage à notre charge ne sera payé par nous que sur la quittance collective de l'usufruitier et du nu-propriétaire, qui s'entendront entre eux pour la part que chacun aura à prendre dans l'indemnité. A défaut d'accord, nous serons bien et valablement libérés envers l'un et l'autre par le simple dépôt, à leurs frais, du montant de l'indemnité à la Caisse des Dépôts et Consignations, le nu-propriétaire et l'usufruitier présents ou dûment appelés par acte extrajudiciaire et sans qu'il soit besoin d'autres procédures.

14 - Reconnaissance du métré

Le souscripteur s'engage à déclarer les caractéristiques du risque (notamment occupation, contiguïté et surface) avec le maximum de précisions et autorise l'assureur à vérifier l'exactitude de sa déclaration.

En conséquence, l'assureur renonce à se prévaloir de toute erreur involontaire (pour autant que celle ci ne soit pas supérieure à 25% en ce qui concerne la superficie) et à la règle proportionnelle qui en résulterait à condition que la surface déclarée ne soit pas inférieure à celle qui était déclarée au contrat du précédent assureur.

En contrepartie le souscripteur s'engage à déclarer toute adjonction ou modification postérieure à la date d'effet du contrat.

30 - Limitation Contractuelle d'Indemnité (LCI)

Plafond maximum d'indemnisation par sinistre auquel l'assuré peut prétendre au titre des garanties dommages aux biens.

Il déroge aux tableaux des garanties énoncés aux chapitres I - II - III - IV - V - VI - VII.

Son montant est fixé aux Dispositions Particulières du contrat.

31 - Franchise absolue

Part de dommages ou réclamations à la charge de l'assuré. Son montant est fixé aux Dispositions Particulières du contrat.

99 - Clause intercalaire joint

La clause stipulée par l'intercalaire ci-annexé est applicable au présent contrat.

2e partie

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le contrat se compose des présentes Dispositions Générales, de Conventions Spéciales, d'Intercalaires ou d'Annexes. Il est complété et adapté par les Dispositions Particulières qui en font partie intégrante.

Le contrat est régi par le Code des Assurances, ci après dénommé le "Code". S'il garantit des risques situés, au sens de l'article L 191-2 du Code, dans les départements, du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, les dispositions du titre IX dudit Code sont applicables, à l'exception, sauf convention contraire, des dispositions des articles L 191-7 et L 192-3.

Chapitre A

Objet du contrat

Ce contrat a pour objet de garantir l'assuré contre les risques définis aux Conventions Spéciales, Intercalaires et Annexes joints dans la mesure où l'assurance de ces risques est prévue dans l'option stipulée aux Dispositions Particulières. (L'absence de la mention d'un risque aux Dispositions Particulières implique que la garantie de ce risque n'est pas accordée).

EXCLUSIONS COMMUNES À TOUS LES RISQUES

Indépendamment des exclusions particulières à chaque risque, ce contrat ne garantit jamais :

1. Les dommages causés ou provoqués par la faute intentionnelle ou dolosive de toute personne assurée, ou avec sa complicité (si le contrat a été souscrit au nom d'une personne morale, sont exclus les dommages intentionnellement causés ou provoqués par les mandataires sociaux ou le personnel de direction de la personne morale assurée)

2. Les dommages occasionnés par les événements suivants :
   a) guerre étrangère,
   b) guerre civile, révolution, mutinerie militaire,
   c) éruption de volcan, tremblement de terre, inondation, raz-de-marée, glissement de terrain ou autres cataclysmes (sauf cas de catastrophe naturelle constatée par arrêté interministériel) ;
3. Les dommages causés en temps de guerre par des engins de guerre ou après la date légale de cessation des hostilités par des engins de guerre dont la détention est interdite ou par des explosifs et dont l'assuré ou les personnes dont il est civilement responsable seraient sciemment possesseurs ou détenteurs, ainsi que ceux qui seraient causés par la manipulation volontaire d'engins de guerre par les personnes assurées ;
4. Les dommages d'origine nucléaire ou causés par toute source de rayonnements ionisants ;
5. Les dommages occasionnés par saisie, réquisition, embargo, confiscation, capture, destruction ordonnés par tout gouvernement ou autorité publique ;
6. Les dommages subis par les véhicules à moteur soumis à l'obligation d'assurance ainsi que par les appareils de navigation aérienne, les voiliers et bateaux à moteur, les remorques, caravanes et leur contenu respectif dont toute personne assurée est propriétaire, locataire, gardien ou détenteur à quelque titre que ce soit, ainsi que leur vol ou leur disparition ;
7. Les dommages causés à autrui (propriétaire, locataire, colocataire, copropriétaire, voisins et tiers) dans la réalisation desquels sont impliqués, en et hors circulation, les véhicules à moteur soumis à l'obligation d'assurance, les appareils de navigation aérienne et engins aériens, les bateaux à moteur, les remorques, les caravanes, tout appareil terrestre attelé à un véhicule dont toute personne assurée ou celle dont elle serait reconnue civilement responsable est propriétaire, locataire, gardienne ou détentrice à quelque titre que ce soit ;
8. Les amendes et les frais qui s'y rapportent ;
9. Les dommages résultant de la détention ou de l'utilisation d'armes à feu ou d'explosifs ;
10. Les dommages résultant de l'état d'ivresse d'une des personnes assurées ou de l'influence sur celle-ci de stupéfiants non prescrits médicalement.

Chapitre B

Déclaration du risque, formation, durée et résiliation du contrat

DÉCLARATIONS OBLIGATOIRES

- A la souscription :

Ce contrat ainsi que le montant de la prime sont établis en fonction des réponses aux questions que nous avons posées notamment dans le formulaire de déclaration du risque ("Proposition d'assurance"), sur les circonstances qui sont de nature à nous permettre d'apprécier les risques que nous prenons en charge.

Le souscripteur doit donc répondre exactement à ces questions sous peine des sanctions rappelées ci-dessous.

- En cours de contrat :

Sous peine de déchéance, le souscripteur ou à défaut l'assuré doit, sauf cas fortuit ou de force majeure nous déclarer par lettre recommandée dans un délai de 15 jours à partir du moment où il en a eu connaissance, les circonstances nouvelles qui ont pour conséquence, soit d'aggraver le risque soit d'en créer de nouveaux et rendent de ce fait inexactes ou caduques les réponses qui nous ont été faites notamment dans le formulaire de déclaration.

Toutefois la déchéance pour déclaration tardive au regard du délai de 15 jours ne peut être opposée à l'assuré que si nous établissons que le retard dans la déclaration nous a causé un préjudice.

En cas d'aggravation du risque telle que si les circonstances nouvelles avaient été déclarées lors de la conclusion ou du renouvellement du contrat, nous n'aurions pas contracté ou ne l'aurions fait que moyennant une prime plus élevée, nous pourrons conformément à l'article L.113-4 du Code :

- soit résilier le contrat moyennant préavis de 10 jours,
- soit proposer un nouveau montant de prime.

Si dans le délai de 30 jours le souscripteur ne donne pas suite à notre proposition l'informant de notre faculté de résiliation ou la refuse expressément nous pourrons résilier le contrat au terme de ce délai.

SANCTIONS

Toute réticence, fausse déclaration intentionnelle, omission ou inexactitude dans la déclaration des circonstances ou aggravations sont sanctionnées, même si elles ont été sans influence sur le sinistre, dans les conditions prévues par les articles L.113-8 (nullité) et L.113-9 (réduction des indemnités) du Code.

AUTRES ASSURANCES

Si les événements, les risques et les conséquences dommageables garantis par le présent contrat sont ou viennent à être couverts par une autre assurance, le souscripteur ou à défaut l'assuré, doit le déclarer par lettre recommandée, ce conformément aux dispositions de l'article L.121-4 du Code.

FORMATION ET PRISE D'EFFET DU CONTRAT

Le contrat est formé dès l'accord des parties. Il prend effet à la date indiquée aux Dispositions Particulières. Ces dispositions s'appliquent à tout avenant au contrat.

DURÉE DU CONTRAT

Le contrat est conclu pour une durée d'un an.

A l'expiration de cette durée, il est reconduit automatiquement d'année en année, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties au moins deux mois avant la date d'échéance principale, dans les formes prévues ci-après.

RÉSILIATION DU CONTRAT

Le contrat peut en outre être résilié, dans les cas et conditions fixés ci-après :

1) par le souscripteur ou par nous, en cas de survenance d'un des événements suivants :

- changement de domicile,
- changement de situation matrimoniale,
- changement de régime matrimonial,
- changement de profession,
- retraite professionnelle ou cessation d'activité professionnelle.

La résiliation ne peut intervenir que dans les 3 mois suivant la date de l'événement, elle prend effet un mois après notification à l'autre partie.

2) par le souscripteur :

a) en cas de diminution du risque, si nous refusons de réduire la prime en conséquence,

b) en cas de résiliation par nos soins d'un autre de ses contrats,

c) en cas de majoration de prime par la clause de révision de prime,

d) en cas de transfert de notre portefeuille dans le délai d'un mois à compter de la publication de l'avis de transfert au Journal Officiel.

3) par nous :

a) en cas de non-paiement des primes,

b) en cas d'aggravation du risque,

c) en cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque à la souscription ou en cours de contrat,

d) après sinistre. Le souscripteur a alors le droit de résilier les autres contrats souscrits par ses soins auprès de notre société,

e) en cas de déchéance des droits à indemnité prévue au chapitre D (sinistres) ci-après.

4) par l'acquéreur ou les héritiers des biens assurés, ou par nous-mêmes :

en cas de transfert de propriété des biens assurés par suite de leur aliénation ou de décès.

5) par les parties en cause :

en cas de redressement ou de liquidation judiciaires.

6) de plein droit :

a) en cas de retrait total de notre agrément,

b) en cas de perte totale des biens sur lesquels repose l'assurance, lorsque cette perte résulte d'un événement non garanti,

c) en cas de réquisition de la propriété des biens sur lesquels repose l'assurance, dans les cas et conditions prévues par la législation en vigueur.

Dans le cas d'une résiliation au cours d'une période d'assurance, la portion de prime afférente à la partie de cette période postérieure à la résiliation ne nous sera pas acquise. Elle sera remboursée au souscripteur si elle a été perçue d'avance.

Toutefois dans le cas de résiliation pour non-paiement de la prime (voir 3) a) ci-dessus), le souscripteur nous doit l'intégralité de la prime annuelle échue, la portion de prime afférente à la période comprise entre la date de résiliation et la fin de l'année d'assurance au cours de laquelle cette résiliation est intervenue nous sera acquise à titre d'indemnité.

Lorsque le souscripteur, les héritiers ou l'acquéreur des biens assurés ont la faculté de résilier le contrat, ils peuvent le faire par lettre recommandée, ou par une déclaration faite à notre siège ou au domicile de notre mandataire, contre récépissé.

La résiliation de notre fait sera notifiée par lettre recommandée au dernier domicile connu ou élu du souscripteur ou de son représentant légal.

Lorsque la résiliation est faite par lettre recommandée, le délai de résiliation court à partir de la date figurant sur le cachet de la poste.

Chapitre C

Primes et indexation

PAIEMENT DES PRIMES ET CONSÉQUENCES DU NON-PAIEMENT

La prime annuelle ou, dans le cas de fractionnement de celle-ci, les fractions de prime et les frais accessoires dont le montant est indiqué aux Dispositions Particulières, ainsi que les impôts et taxes sur les contrats d'assurance, sont payables aux dates indiquées aux Dispositions Particulières, soit à notre siège, soit au domicile du mandataire éventuellement désigné par nous à cet effet, sous réserve des dispositions de l'article L.113-3 du Code.

Les dates d'échéances sont fixées aux Dispositions Particulières.

A défaut de paiement d'une prime ou d'une fraction de prime dans les dix jours de son échéance, indépendamment de notre droit de poursuivre l'exécution du contrat en justice, nous pouvons, par lettre recommandée valant mise en demeure adressée au dernier domicile connu ou élu, suspendre la garantie trente jours après l'envoi de cette lettre.

Nous avons le droit de résilier le contrat 10 jours après l'expiration du délai de trente jours visé ci-dessus en le notifiant, soit dans la lettre recommandée de mise en demeure, soit par une nouvelle lettre recommandée.

La suspension de garantie pour non-paiement de prime, ne dispense pas de payer les primes suivantes à leur échéance.

ADAPTATION DES PRIMES, GARANTIES ET FRANCHISES

La prime nette, les franchises, les capitaux assurés et les limites de garantie varieront dans les conditions ci-après, en fonction des variations de l'indice de la Fédération Française du Bâtiment (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 cet indice connue lors de la souscription du contrat (dite "indice de souscription" et indiquée aux Dispositions Particulières) et la valeur du même indice en vigueur le jour de l'échéance annuelle (dite "indice d'échéance" et indiquée sur la quittance de prime).

Si l'indice n'était pas connu dans les quatre mois suivant la publication de l'indice précédent, il serait remplacé par un indice établi dans le plus bref délai par un expert désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris, à notre requête et à nos frais.

RÉVISION DES PRIMES, GARANTIES ET FRANCHISES

Si en dehors de toute variation du niveau général des prix et des services nous sommes amenés à modifier nos tarifs, le montant de la prime sera modifié à la première échéance annuelle dans la même proportion que le tarif.

Le souscripteur aura alors le droit de résilier le contrat dans les quinze jours qui suivent celui où il aura eu connaissance de cette majoration.

Cette résiliation prendra effet un mois après l'envoi de la lettre recommandée. Le souscripteur sera alors redevable, jusqu'à la date de résiliation, du prorata de prime calculé sur les bases de la prime précédente.

OBLIGATIONS EN CAS DE SINISTRE

En cas de sinistre, l'assuré doit user de tous les moyens en son pouvoir, pour arrêter les progrès du sinistre, pour sauver les objets assurés et veiller à leur conservation.

Le souscripteur ou à défaut l'assuré doit également sous peine de déchéance :

1) Nous déclarer les sinistres dans les 5 jours ouvrés à compter de celui où il en aura connaissance, à moins d'impossibilité par cas fortuit ou de force majeure. Toutefois, s'il s'agit d'un vol, la déclaration doit nous être adressée dans les 2 jours ouvrés, et s'il s'agit d'une catastrophe naturelle, dans les 10 jours suivant la parution de l'arrêté interministériel constatant l'état de catastrophe naturelle.

   Toutefois la déchéance prévue au présent alinéa ne peut être opposée que si nous établissons que le retard dans la déclaration nous a causé un préjudice.

2) S'il s'agit d'un vol, prévenir la police locale ou la gendarmerie immédiatement après la constatation du sinistre.

3) Pour tout sinistre, nous indiquer dans les plus brefs délais les circonstances, ses causes connues ou présumées, la nature et le montant approximatif des dommages, le nom et l'adresse de l'auteur présumé, des victimes ou des témoins.

4) Nous fournir, dans un délai de 30 jours, un état estimatif certifié des objets détruits, volés, détériorés ou sauvés.

5) Déposer plainte si nous le demandons.

6) En cas d'attentat, acte de terrorisme ou de sabotage, accomplir dans les délais réglementaires, les démarches relatives à l'indemnisation prévue par la législation en vigueur. Si l'assuré est appelé à recevoir une indemnité à la suite de ses démarches, il s'engage à signer une délégation à notre profit jusqu'à concurrence des sommes que nous lui aurons versées au titre du contrat.

7) Nous transmettre, dès réception, tous avis, lettres, convocations, assignations, actes judiciaires.

Faute par le souscripteur ou l'assuré de remplir les formalités prévues aux paragraphes 2 à 7 ci-dessus, à moins d'impossibilité par cas fortuit ou de force majeure, il sera déchu de ses droits à garantie, à condition que nous ayons subi préjudice.

SANCTIONS

Si de mauvaise foi, l'assuré :

- exagère le montant des dommages,
- prétend détruits des biens n'existant pas le jour du sinistre,
- dissimule ou soustrait tout ou partie des objets assurés,
- emploie comme justification des moyens frauduleux ou des documents mensongers,
- facilite le progrès du sinistre ou entrave le sauvetage,
- se rend complice du vol,
- fait une fausse déclaration sur la date, les circonstances ou les conséquences du sinistre,

il sera entièrement déchu de ses droits à garantie pour le sinistre en cause.

ESTIMATION DES CONSÉQUENCES DU SINISTRE

L'assurance ne peut être une cause de bénéfice pour l'assuré (article L.121-1 du Code). Elle ne garantit donc que les pertes réelles.

La somme assurée ne peut être considérée comme preuve de l'existence et de la valeur au moment du sinistre des biens sinistrés. L'assuré est tenu d'en justifier par tous les moyens et documents en sa possession.

ESTIMATION DES BIENS ASSURÉS

- Les bâtiments :

Sont indemnisés suivant une estimation de base qui correspond à la valeur de reconstruction, déduction faite de la vétusté, dans la limite de la valeur économique.

Une indemnité complémentaire, dite de "reconstruction", sera acquise à l'issue des travaux de reconstruction, au vu des factures originales acquittées, sous condition que ces travaux soient effectués dans les deux ans et que le bâtiment soit reconstruit au même endroit (sauf si la construction en un autre endroit résulte d'une interdiction administrative de reconstruire sur les lieux, intervenue postérieurement à la souscription du contrat) et destiné au même usage que le bâtiment détruit.

Cette indemnité complémentaire ne peut se cumuler avec le préjudice "pertes indirectes", si celui-ci est prévu et ne s'applique pas aux bâtiments dont la vétusté immédiatement avant sinistre était supérieure à 50 % ainsi qu'aux garanties "tempêtes, grêle, poids de la neige" (sauf si l'option D est souscrite) et "dommages électriques aux appareils".

L'indemnité totale à notre charge correspond à l'estimation de base majorée de 25 % (33% si l'option D est souscrite) du coût de reconstruction à neuf, sans pouvoir excéder la valeur de reconstruction ni le montant des débours réels de l'assuré, ni la limite Contractuelle d'Indemnité (LCI) prévue en rubrique "Clauses" des Dispositions Particulières.

- Construction sur terrain d'autrui :

Si les travaux de reconstruction commencent moins d'un an après la clôture de l'expertise, l'indemnité est versée au fur et à mesure de leur avancement. Sinon, si un acte authentique signé avant le sinistre prévoit un remboursement à l'assuré par le propriétaire du terrain, l'indemnité est versée dans la limite de ce remboursement et de l'indemnité de base définie ci-dessus. A défaut, l'indemnité est limitée à la valeur des matériaux évalués comme matériaux de démolition.

- Construction frappée d'un arrêté de péril ou destinée à la démolition en dehors d'une mesure administrative :

  L'indemnité est limitée à la valeur des matériaux évalués comme matériaux de démolition. Sont réputés destinés à la démolition les immeubles désaffectés ou occupés clandestinement (squatts) dont les conditions élémentaires de salubrité et d'habitabilité ne sont plus maintenues ou dont l'état de délabrement ne permet plus la location à usage d'habitation.

- Le contenu affecté au service de l'immeuble

  L'indemnité est égale au coût de réparation dans la limite du remplacement à neuf, déduction faite de la vétusté.

EXPERTISE

Sous réserve des droits respectifs des parties, les dommages sont fixés de gré à gré. Nous pouvons désigner un expert pour procéder à l'évaluation. L'assuré a la possibilité de se faire assister par un autre expert. Si les experts ainsi désignés ne sont pas d'accord, ils s'adjoindront un troisième expert. Les trois experts opèrent en commun et à la majorité des voix.

Faute par l'une des parties de nommer un expert ou par les deux experts de s'entendre sur le choix du troisième, la désignation est effectuée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel le sinistre s'est produit. Cette nomination est faite sur simple requête signée par les parties, ou par seulement l'une d'elles, l'autre ayant été convoqué par lettre recommandée.

Chacune supporte les frais et honoraires de son expert, ainsi que la moitié de ceux du troisième expert et les frais de sa nomination.

DÉLAI DE PAIEMENT DE L'INDEMNITÉ

Le paiement de l'indemnité sera effectué dans le délai de quinze jours à compter de la date de l'accord des parties ou de la décision judiciaire exécutoire. A défaut l'assuré peut réclamer des intérêts de retard. Ce délai en cas d'opposition ne court que du jour de la mainlevée.

SAUVETAGE

Le sauvetage reste la propriété de l'assuré. Sa valeur sera déduite dans tous les cas du montant de l'indemnité.

Faute d'accord sur l'estimation, la vente amiable ou la vente aux enchères du sauvetage, chaque partie pourra demander par simple requête au Président au Tribunal de Grande Instance du lieu du sinistre, la désignation d'un expert pour procéder à l'estimation du sauvetage.

RÉCUPÉRATION DES OBJETS VOLÉS

Si les objets volés sont retrouvés :

- avant le paiement de l'indemnité, il appartient à l'assuré de reprendre ces objets étant entendu que nous lui rembourserons les éventuelles détériorations qu'ils auraient pu subir et les frais exposés pour les récupérer,
- après le paiement de l'indemnité l'assuré dispose d'un délai d'un mois pour reprendre ces objets moyennant remboursement de l'indemnité versée et le cas échéant sous déduction des frais visés à l'alinéa précédent.

EN CAS DE DOMMAGES CAUSÉS À AUTRUI

A la suite de dommages causés à autrui, nous avons seuls le droit, dans la limite de notre garantie, de transiger avec les personnes lésées ou leurs ayants droit. Aucune reconnaissance de responsabilité, aucune transaction intervenant en dehors de nous, ne nous est opposable. Ne sont pas considérés comme une reconnaissance de responsabilité l'aveu d'un fait matériel ou le seul fait d'avoir procuré à sa victime un secours urgent, lorsqu'il s'agit d'un acte d'assistance que toute personne a le devoir légal ou moral d'accomplir.

Tout règlement effectué en dehors de nous, nous est inopposable.

L'assuré nous donne tous pouvoirs et s'engage à nous les renouveler sur demande, afin de nous permettre, dans la limite de notre garantie, de régler les dommages, d'engager et diriger toute procédure en son nom, sous réserve de ce qui est mentionné ci-après.

En cas d'action mettant en cause une responsabilité assurée par ce contrat et dans la limite de notre garantie, nous nous réservons :

a) devant les juridictions civiles, commerciales et administratives, la faculté d'assumer la défense, de diriger le procès et d'exercer toute voie de recours,

b) devant les juridictions pénales, si la ou les victimes n'ont pas été désintéressées, nous avons la faculté, avec l'accord de l'assuré, de diriger la défense sur le plan pénal ou de nous y associer. A défaut de cet accord, nous pouvons néanmoins assurer la défense des intérêts civils. Nous pouvons exercer toute voie de recours au nom de l'assuré, y compris le pourvoi en cassation, lorsque son intérêt pénal n'est plus en jeu. Dans le cas contraire nous ne pouvons les exercer qu'avec son accord.

Les frais de procès, de quittance et autres frais de règlement ne viendront pas en déduction du montant de la garantie. Toutefois, en cas de condamnation à un montant supérieur ils seront supportés tant par l'assuré que par nous dans la proportion de nos parts respectives dans la condamnation.

Si l'indemnité allouée par décision judiciaire à une victime ou à ses ayants droit consiste en une rente et si une acquisition de titres nous est ordonnée par cette décision pour sûreté de notre paiement, nous procéderons dans la limite de la partie disponible de la somme assurée à la constitution de cette garantie.

Si aucune acquisition de titre ne nous est ordonnée, la valeur de la rente en capital sera calculée d'après les règles applicables pour le calcul de la réserve mathématique de cette rente, si cette valeur est inférieure à la somme disponible, la rente sera intégralement à notre charge, dans le cas contraire, seule sera à notre charge, la partie de la rente correspondant en capital à la partie disponible de la somme assurée.

Aucune déchéance motivée par un manquement de la part du souscripteur ou de l'assuré à ses obligations, commis postérieurement au sinistre, ne sera opposable aux personnes lésées ou à leurs ayants droit.

SUBROGATION

Nous sommes subrogés, conformément aux dispositions de l'article L.121-12 du Code, à concurrence de l'indemnité que nous avons payée, dans les droits et actions de l'assuré contre toute personne physique ou morale responsable du sinistre.

Si la subrogation ne peut plus de son fait s'opérer en notre faveur, notre garantie cesse d'être engagée dans la mesure même où aurait pu s'exercer la subrogation.

Notre compagnie peut renoncer à l'exercice d'un recours. Toutefois, si la responsabilité de l'auteur des dommages est assurée, nous pourrons, malgré cette renonciation, exercer notre recours, par voie d'action directe contre l'assureur du responsable, dans la limite de cette assurance.

RENONCIATION À RECOURS

Lorsque le contrat est souscrit par un syndicat de copropriétaires, ou une société immobilière, nous renonçons à tous recours contre le syndic, le syndicat ou la société immobilière, les préposés dans l'exercice de leurs fonctions au service de l'immeuble, les copropriétaires, les personnes vivant habituellement avec eux, et les domestiques à leur service privé, sauf le cas de malveillance. Toutefois, si la responsabilité de l'auteur des dommages est assurée, nous pourrons, malgré cette renonciation, exercer notre recours par voie d'action directe contre l'assureur du responsable, dans la limite de cette assurance.

Les locataires, sous-locataires et sous réserve des dispositions de l'article L.121-12 du Code, les occupants à titre gratuit ne peuvent en aucun cas bénéficier de cette renonciation à recours, sauf mention contraire aux Dispositions Particulières (clause spéciale n° 02) et paiement d'une prime supplémentaire.

Chapitre E

Dispositions diverses

SITUATION DES RISQUES - TRANSFERT DES BIENS

La garantie des pertes matérielles s'exerce exclusivement à l'adresse indiquée aux Dispositions Particulières.

La garantie responsabilité civile lorsqu'elle est souscrite, s'exerce selon les dispositions définies au chapitre VIII relatif à cette garantie.

RÉQUISITION

Conformément à l'article L.160-6 du Code, la réquisition de l'usage de tout ou partie d'un bien entraîne, de plein droit, la suspension des effets du contrat relatif à ce bien, dans la limite de la réquisition et dans la mesure de la responsabilité de l'État.

ÉVACUATION, OCCUPATION DES LOCAUX

Les effets du contrat, sauf en ce qui concerne la garantie responsabilité civile, sont suspendus pendant la durée :

1) de l'évacuation des locaux ordonnée par les autorités ou nécessité par des faits de guerre ou des troubles civils,

2) de l'occupation de la totalité des locaux par des personnes non autorisées.

PRESCRIPTION

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

La prescription peut être interrompue notamment par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

Siège Social : 4, rue Scatisse - 30934 Nîmes Cedex 9 - Tél. 04 66 62 70 00 - Fax 04 66 38 26 60 - www.sada.fr
Société Anonyme de Défense et d'Assurance - Entreprise régie par le Code des Assurances - SA à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 24 721 000 € - RCS Nîmes B 580 201 127

Référence : Mkt - IMM02 - 09 2002 NCS - Réimpression : 04/2013