



SwissLife

SwissLife Bailleur Privé

Dispositions Générales

Vous avez souscrit un contrat d'assurance multirisque propriétaire non occupant, SwissLife Bailleur Privé

Heureux de vous compter parmi nos clients, nous vous présentons votre contrat d'assurance.

Le contrat est régi tant par le Code des Assurances que par les présentes Dispositions Générales. Il est complété par les Dispositions Personnelles qui en font partie intégrante, par les Annexes et éventuellement les Avenants.

S'il est souscrit dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, l'assuré bénéficie, lorsqu'elles lui sont plus favorables, des dispositions impératives du Code des Assurances applicables dans ces départements, les dispositions des articles L. 191.7, L. 192.2 et L. 192.3 n'étant pas applicables.

Les Dispositions Générales

Elles énumèrent les garanties qui peuvent être souscrites et en définissent le contenu.

Elles regroupent les règles qui régissent la vie du contrat et les obligations des parties.

Les Dispositions Personnelles

Elles personnalisent votre assurance en l'adaptant à votre cas particulier. C'est pourquoi vos déclarations y sont reproduites et les garanties choisies y sont indiquées.

Elles précisent également le montant de votre cotisation et la date de son exigibilité.

Le cas échéant, des Conventions Spéciales et/ou des annexes sont jointes pour décrire des garanties particulières ou modifier les Dispositions Générales.

Nous attirons votre attention sur l'importance de vos déclarations puisqu'elles servent de base au contrat.

Nous vous rappelons le contenu de vos obligations de déclarations à l'article 5.1 des Dispositions Générales.

Sommaire

<i>Lexique</i>	4
<i>Chapitre 1 La protection de vos biens</i>	7
Article 1.1 Définition des biens et des personnes assurés	7
Article 1.2 Conditions d'application des garanties	8
Article 1.3 Description des éléments servant de base à l'assurance	8
Article 1.4 Présentations des garanties	9
· Risque A – Incendie, Explosion et Risques annexes	9
· Risque B – Tempête, Grêle, Neige	10
· Risque C – Catastrophes Naturelles	10
· Risque D – Catastrophes Technologiques	10
· Risque E – Attentats/Actes de terrorisme, Émeutes / Vandalisme	11
· Risque F – Dégâts des eaux/Gel	11
· Risque G – Vol et détériorations immobilières suite à Vol ou tentative de Vol	12
· Risque H – Bris de vitrages et sanitaires	12
· Risque I – Dommages électriques	12
· Risque J – Responsabilité Civile	13
· Risque K – Défense Pénale et Recours Suite à Accident (DPRSA)	14
· Risque L – Protection juridique	14
· Risque M – Assistance	17
· Risque N – Bris de machines (option)	21
· Risque O – Jardin (option)	21
· Risque P – Piscine/Jacuzzi (option)	21
Article 1.5 Tableau des montants des garanties Protection des biens	23
<i>Chapitre 2 Si un dommage survient</i>	25
Article 2.1 Obligation de déclaration du sinistre incombant à l'Assuré ou à défaut à ses ayants droit	25
Article 2.2 Autres obligations lors de la déclaration de sinistre incombant à l'Assuré ou à défaut à ses ayants droit	25
Article 2.3 Règlement du sinistre	26
Article 2.4 Dispositions spéciales aux garanties de Responsabilité Civile	27
Article 2.5 Dispositions particulières en cas de Catastrophes technologiques	27
Article 2.6 Dispositions particulières en cas d'acte de terrorisme, d'attentats, d'émeutes ou de mouvements populaires	28
Article 2.7 Règlement des dommages, paiement des indemnités	28
<i>Chapitre 3 La protection de vos revenus locatifs</i>	29
Article 3.1 Définitions spécifiques	29
Article 3.2 Présentation des garanties	29
Article 3.3 Obligations de l'Assuré	30
Article 3.4 Vérification de la solvabilité du locataire	30
Article 3.5 Agrément du locataire	30
Article 3.6 Garantie Loyers impayés	33
Article 3.7 Garantie Frais de recouvrement	34
Article 3.8 Garantie Dégradations immobilières locatives	34
Article 3.9 Garantie Départ furtif ou prématuré du locataire	37
Article 3.10 Garantie Vacance locative (option)	37
Article 3.11 Tableau des montants des garanties Protection des revenus locatifs	37
Article 3.12 Exclusions spécifiques aux garanties des revenus locatifs	38
<i>Chapitre 4 Exclusions communes à l'ensemble des garanties du contrat</i>	39
<i>Chapitre 5 La vie du contrat – Dispositions administratives</i>	40
Article 5.1 Quelles sont les déclarations à faire ?	40
Article 5.2 Formation, prise d'effet et durée du contrat	41
Article 5.3 Droit de renonciation	41
Article 5.4 La cotisation : indivisibilité, montant, date et lieu de paiement	42
Article 5.5 Indexation de la cotisation, des montants et limites de garanties, et des franchises	42
Article 5.6 Révision de nos tarifs	42
Article 5.7 Quels sont les cas de cessation des effets du contrat ?	42
Article 5.8 Comment mettre fin au contrat ? Quel est le sort de la cotisation ?	43
Article 5.9 Prescription	44
Article 5.10 Autres assurances	44
Article 5.11 Dispositions particulières aux risques situés dans les départements du Bas-Rhin, Haut-Rhin et de la Moselle	45
Article 5.12 Réclamations - Médiation	45
Article 5.13 Autorité de contrôle	45
Article 5.14 Loi informatique et libertés	46
<i>Annexe 1 Fiche d'information relative au fonctionnement des garanties « Responsabilité civile » dans le temps</i>	47
<i>Annexe 2 Fiche d'information relative au fonctionnement de la garantie « Catastrophes Naturelles »</i>	49
<i>Annexe 3 Modèles de lettres</i>	51

Lexique

Accident

Tout événement soudain, involontaire, imprévu et extérieur à la victime et au bien endommagé, constituant la cause du dommage.

Assuré ou Vous

Le Preneur d'Assurance et toutes autres personnes pour lesquelles le Preneur d'Assurance déclare agir, comme noté à l'article 1.1 et selon indication aux Dispositions Personnelles.

Assureur ou Nous

La compagnie d'assurance, SwissLife Assurances de Biens. Pour la garantie Protection Juridique, et les garanties de la Protection de vos revenus fonciers locatifs, le gestionnaire des sinistres est le GIE Civis. Pour l'assistance, le gestionnaire est Garantie Assistance.

Bâtiment

Pour le propriétaire

Les bâtiments situés à l'adresse indiquée aux Dispositions Personnelles et définis à l'article 1.1 des présentes Dispositions Générales.

Pour le copropriétaire

La part d'immeuble situé à l'adresse indiquée aux Dispositions Personnelles qui lui appartient en propre y compris les embellissements apportés par lui dans sa partie privative et sa part dans les parties communes, tels que définis à l'article 1.1 des présentes Dispositions Générales.

Bien immobilier

Le logement locatif privé bénéficiant d'un bail conforme à la législation en vigueur à la date de souscription de la garantie, appartenant à l'Assuré, occupé à titre de résidence principale, situé en France métropolitaine, dont le loyer mensuel est inférieur ou égal à 2 300 euros charges comprises à la date de souscription.

Code

Le Code des Assurances.

Cotisation

Le montant en euros figurant sur l'avis d'échéance et constituant le prix de l'assurance, y compris les accessoires et taxes.

Défaut d'entretien

Dysfonctionnement ou dégradation apparente d'un bien dont vous ne pouvez ignorer l'existence, ni le risque qu'il représente et pour lequel vous n'avez pas procédé à la réparation.

Dépendances

L'ensemble des locaux annexes et constructions tels que caves, celliers, débarras, garages, remises, situés à l'adresse du bâtiment principal, avec ou sans communication avec celui-ci.

Les serres ne sont pas considérées comme des dépendances. Elles ne sont couvertes au titre d'aucune garantie.

Domage corporel

Toute atteinte corporelle subie par une personne physique.

Domage immatériel

Tout préjudice pécuniaire résultant de la privation de jouissance d'un droit, de l'interruption d'un service rendu ou de la perte d'un bénéfice, consécutif à un dommage corporel et /ou matériel garanti.

Domage matériel

Toute détérioration ou destruction d'un bien, toute atteinte physique à un animal.

Échéance

Échéance principale

Date anniversaire du contrat à partir de laquelle une nouvelle année d'assurance commence.

Échéance de cotisation

Date à partir de laquelle vous devez payer la cotisation de votre contrat.

Explosion

L'action subite et violente de la pression ou de la dépression de gaz ou de vapeur, ou de poussières.

Fait dommageable

Le fait dommageable est celui qui constitue la cause génératrice du dommage. Un ensemble de faits dommageables ayant la même cause technique est assimilé à un fait dommageable unique.

Force majeure

Événement imprévisible, irrésistible et extérieur à l'Assuré qui ne peut en être tenu responsable.

Frais et honoraires d'intervenants

Les honoraires de décorateurs, de bureaux d'études et de contrôle technique et d'ingénierie dont l'intervention serait nécessaire, à dire d'experts, à la reconstruction ou la réparation des biens à la suite d'un sinistre garanti.

Frais de clôture provisoire

Les frais de clôture provisoire engagés suite à des détériorations pouvant mettre en cause la protection du bien.

Frais de décontamination

Les frais de décontamination des biens assurés pollués par des substances toxiques à l'occasion d'un sinistre garanti.

Frais de démolition et de déblais

Les frais de démolition et de déblais consécutifs à un événement garanti ayant atteint les biens assurés, ainsi que les frais exposés à la suite des mesures conservatoires imposées par décision administrative après un événement garanti ayant atteint les biens assurés.

Frais de déplacement et de remplacement

Les frais de garde-meubles (transport compris), de déplacement et de réinstallation des objets garantis, après un événement garanti ayant atteint les biens assurés.

Frais de gardiennage

Frais de mise en place d'une protection provisoire à la suite d'un sinistre garanti.

Frais de mise en conformité

Les frais nécessités par la remise en état des bâtiments assurés en conformité avec la législation et la réglementation en matière de construction, en cas de reconstruction ou de réparation des bâtiments assurés à la suite d'un sinistre garanti.

La mise en conformité doit résulter des prescriptions des textes légaux ou réglementaires en matière de construction dont l'inobservation est passible de sanctions administratives ou pénales, et le cas échéant, des textes mentionnés aux Dispositions Personnelles.

Ne sont pas compris dans la garantie des frais de mise en conformité, le coût des mesures qui même en l'absence de tout sinistre, auraient été prises en vertu des textes précités.

Franchise

Part des dommages restant à votre charge et déduite du montant de l'indemnité due en cas de sinistre garanti.

Votre contrat peut prévoir l'application de franchises générale et / ou particulières. En cas de sinistre, les dispositions suivantes s'appliquent :

- les franchises s'appliquent par sinistre ;
- la franchise applicable est celle de l'événement à l'origine du sinistre ;
- si votre contrat comporte une franchise générale, celle-ci se substitue aux franchises particulières sauf si la franchise particulière est supérieure à la franchise générale : dans ce cas c'est la franchise particulière qui continue à s'appliquer.

Honoraires d'expert

Les frais et honoraires de l'expert que vous avez la possibilité de désigner.

Incendie

La combustion avec flammes en dehors d'un foyer normal.

Indice, indexation

L'indice du coût de la construction dans la région parisienne publié par la Fédération Française du Bâtiment (base 1 au 01/01/1941).

Indice de souscription

Le plus récent indice connu de l'Assureur, avant la souscription ou la modification du contrat. Il figure aux Dispositions Personnelles.

Indice d'échéance

Le plus récent indice connu de l'Assureur, 2 mois avant le premier jour du mois de l'échéance principale de la cotisation. Il figure sur l'avis d'échéance.

Locataire

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

Matériaux de construction

On entend par matériaux « durs » dans la construction les éléments suivants constituant les murs extérieurs du bâtiment : béton, briques, pierres, parpaings, vitrages, panneaux simples ou doubles de métal ou de fibro-ciment, panneaux composites constitués d'un isolant minéral pris en sandwich entre deux plaques de métal ou de fibrociment, quelle que soit l'ossature verticale. Sont assimilés aux matériaux durs les torchis et / ou colombages.

Les autres matériaux peuvent être qualifiés de « légers ».

Matériaux de couverture

On entend par matériaux « durs » dans la couverture les éléments suivants : ardoises, tuiles, bardeaux d'asphalte (shingle, vertuile), vitrages, plaques simples de métal ou de fibro-ciment, panneaux composites constitués d'un isolant minéral pris en sandwich entre deux plaques de métal ou de fibro-ciment, béton avec isolant minéral (ou sans isolant) et étanchéité, quelle que soit la charpente de toiture.

Les autres matériaux peuvent être qualifiés de « légers ».

Médiateur

Personne qui s'entremet pour faciliter un accord entre vous et nous.

Mesures de sauvetage

Les dommages matériels résultant d'actes de destruction ordonnés par les autorités civiles ou militaires lorsque cette destruction a pour seul but de prévenir la propagation du sinistre.

Nullité

L'annulation pure et simple du contrat qui est censé n'avoir jamais existé.

Perte des loyers

Le montant des loyers des locataires dont vous êtes légalement privé en qualité de propriétaire, à la suite d'un événement garanti (sauf logement vacant au moment du sinistre).

Pertes indirectes (sur justificatifs)

Les frais pouvant rester à votre charge à la suite d'un sinistre garanti ayant causé des dommages aux biens assurés.

Vous devez prouver la réalité de ces frais par la production de mémoires, devis, factures, ou par l'établissement de justificatifs chiffrés. Ne sont pas concernées par la présente garantie les pertes correspondant à la dépréciation pour vétusté.

Cette garantie ne s'applique pas aux risques de responsabilité, aux dommages d'ordre électrique, ainsi qu'à la prise en charge d'une éventuelle franchise, de la différence existant entre la valeur à neuf et la valeur vétusté déduite (valeur réelle) ou d'une éventuelle règle proportionnelle de cotisation.

Preneur d'Assurance

Personne qui en signant le contrat, adhère pour elle-même ou pour l'Assuré à toutes les Dispositions (Générales ou Personnelles) de ce contrat.

Réclamation

Constitue une réclamation toute demande en réparation amiable ou contentieuse formée par la victime d'un dommage, ses ayants droit, ou un tribunal, et adressée à l'Assuré ou à son Assureur.

Recours des locataires

La responsabilité que vous pouvez encourir en qualité de propriétaire à l'égard des locataires, à la suite d'un événement garanti :

- pour les dommages matériels causés à leurs biens par suite d'un vice de construction ou de défaut d'entretien des bâtiments assurés (article 1721 du Code civil) ;
- pour les frais de déplacement et de relogement exposés par les locataires sinistrés ;
- pour le trouble de jouissance consécutif à des dommages matériels causés aux colocataires (article 1719 du Code civil).

Recours des voisins et des tiers

La responsabilité que vous pouvez encourir à l'égard des voisins ou des tiers, en vertu des articles 1382 à 1384 du Code civil, à la suite de dommages corporels, matériels et immatériels résultant d'un événement garanti se produisant dans les biens désignés au contrat.

Remboursement de la cotisation « dommages-ouvrage »

Le remboursement de la cotisation d'assurance de dommages obligatoires instituée par les articles L. 242-1 et L. 242-2 du Code, dite assurance « dommages-ouvrage », afférente à des travaux de bâtiments rendus nécessaires par la survenance d'un sinistre garanti.

Le paiement de l'indemnité est subordonné au paiement effectif de la cotisation d'assurance « dommages-ouvrage ».

L'indemnité n'excédera ni la somme mentionnée au Tableau des montants de garantie ni le montant de la cotisation « dommages-ouvrage » effectivement payée.

Résiliation

Cessation définitive des effets du contrat.

Société Civile Immobilière Familiale

Groupement ayant pour objet de détenir et de gérer un ou plusieurs immeubles, constitué exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus (constitué entre deux personnes au moins : deux conjoints, deux concubins, un parent et ses enfants).

Sinistre

Pour tout sinistre « dommage », sauf les événements garantis au titre du risque B – Tempête, Grêle, Neige

L'ensemble des conséquences dommageables résultant d'un même accident et susceptibles d'engager notre garantie conformément aux conditions du présent contrat.

Pour tout sinistre Tempête, Grêle, Neige

L'ensemble des dommages survenus dans les 72 heures qui suivent le moment où les biens assurés ont subi les premiers dommages.

Pour tout sinistre « Responsabilité Civile »

Tout dommage ou ensemble de dommages causés à des tiers, engageant la responsabilité de l'Assuré, résultant d'un fait dommageable et ayant donné lieu à une ou plusieurs réclamations. La garantie est déclenchée par le fait dommageable. Elle 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.

Subrogation

Substitution de l'Assureur à l'Assuré aux fins de poursuite contre la partie adverse.

Superficie développée

C'est la surface totale prise à l'extérieur des murs, obtenue en additionnant le rez-de-chaussée, ainsi que chaque niveau.

Les combles et greniers ainsi que les caves et sous-sol non aménagés sont décomptés pour moitié de leur surface réelle.

Il sera admis dans le calcul de la superficie développée, une tolérance d'erreur de 5 % par rapport à la superficie développée réelle.

En cas d'erreur supérieure à 5 %, la règle proportionnelle de cotisation prévue à l'article 5.1.4 des présentes dispositions générales sera applicable.

Suspension (du contrat, des garanties)

Période temporaire pendant laquelle les garanties sont inopérantes.

Taxe d'encombrement

Elle correspond au paiement de la taxe d'encombrement du domaine public dont est redevable le propriétaire pour remettre en état son bien.

Tempête

Action directe du vent ou choc d'un corps renversé ou projeté par le vent lorsque ces phénomènes ont une intensité telle qu'ils détruisent, brisent ou endommagent un certain nombre de bâtiments de construction et de couverture de qualité comparable au local assuré, dans la commune des biens sinistrés ou dans les communes avoisinantes.

À défaut de dommages occasionnés à d'autres bâtiments, il y a tempête lorsque le vent souffle à plus de 100 km/h.

Tiers (Autrui)

Toute personne autre que les personnes ayant la qualité d'Assuré et que leurs préposés dans l'exercice de leurs fonctions.

Vacance locative

Période de vide locatif entre deux locataires.

Valeur à neuf

La valeur de reconstitution (reconstruction ou remplacement) au prix du neuf au jour du sinistre, sans toutefois pouvoir dépasser la valeur réelle des biens au jour du sinistre, majorée d'un quart de la valeur de reconstruction ou de remplacement.

Valeur vénale

Prix auquel un bien peut être vendu d'après l'état du marché.

Vétusté

Dépréciation de la valeur d'un bien causée par l'usage et le temps.

Vitrage retardateur d'effraction

Produit verrier ayant obtenu au minimum le classement P4A selon la norme Afnor NF EN 356 ou vitrage constitué au minimum de 2 épaisseurs de verre collées par un ou plusieurs films PVB (Poly Vinyl Butyral) insérés à l'intérieur du vitrage et posé selon les instructions du fabricant.

Chapitre 1

La protection de vos biens

Article 1.1 – Définition des biens et des personnes assurés

Les bâtiments

- **L'appartement ou la maison, désignés aux Dispositions Personnelles, à usage exclusif d'habitation que vous donnez en location**, y compris les dépendances comprises dans le bail de location, et les murs de soutènement.
- **Les embellissements et aménagements**, c'est-à-dire : les aménagements exécutés à vos frais tels que les revêtements sur les murs, les sols et les plafonds ainsi que tous les agencements qui ne peuvent être détachés de l'immeuble sans les détériorer ou détériorer leur support. Les éléments de cuisine ou de salle de bain, fixés aux sols, aux murs ou aux plafonds, quel que soit le mode de fixation, sont des embellissements. En revanche les éléments non fixés ainsi que les appareils électroménagers encastrés ne sont pas considérés comme des embellissements mais comme des biens mobiliers.
- **Les équipements à caractère immobilier vous appartenant**, intérieurs et extérieurs, intégrés ou fixés à l'habitation tels que :
 - les installations fixes de chauffage et de climatisation ;
 - les fosses septiques et cuves à fioul ;
 - les panneaux solaires et photovoltaïques en toiture uniquement ;
 - les séparations de balcons ;
 - les installations fixes d'alarme qui équipent les biens immobiliers assurés.
- **Les ouvrages annexes** : il s'agit des portails, grillages, murs d'enceinte, clôtures non végétales, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques indépendants fixés au sol, éoliennes, vous appartenant et situés à la même adresse que l'habitation assurée.

Les éoliennes dont le mât dépasse 15 mètres ou de puissance supérieure à 10 kilowatts ou qui produisent de l'énergie à destination commerciale, artisanale, agricole ou industrielle ne sont pas garanties.

N'entrent pas dans le cadre de la définition des bâtiments :

- les piscines ;
- les terrains, arbres et plantations ;
- les voiries et chemins d'accès ;
- les réseaux divers c'est-à-dire l'ensemble des installations aériennes ou souterraines de distribution aux usagers de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, internet, fibre optique (depuis leur point de production, de stockage ou de traitement jusqu'au branchement des usagers) et de collecte et d'évacuation des eaux ;
- les ouvrages de génie civil ;
- les serres ;
- les murs de soutènement ne faisant pas corps avec le bâtiment ;
- les canalisations enterrées, c'est-à-dire les canalisations dont la paroi extérieure est seulement accessible par des travaux de terrassement ;
- les caravanes, les embarcations de toute nature, les véhicules à moteur, les mobilhomes ;
- les bâtiments désaffectés en tout ou partie ou dont l'insuffisance des fermetures autorise le séjour de vagabonds ou de squatters ou les bâtiments dont les contrats de fourniture d'eau, de gaz ou d'électricité ont été suspendus pour des raisons de sécurité par les services compétents ;
- les bâtiments classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques ;
- les bâtiments clos au moyen de bâches ou dont la construction ou la couverture comporte, des matériaux tels que carton ou feutre bitumé, toile ou papier goudronné, plaques de toute nature, feuille ou film de matière plastique, non fixés sur panneaux ou voligeages jointifs selon les règles de l'art ;
- les bâtiments dont les éléments porteurs ne sont pas ancrés selon les règles de l'art dans des fondations, des soubassements ou dés de maçonnerie ;
- les bâtiments en démolition ou destinés à être démolis.

Les biens mobiliers

Le mobilier usuel d'habitation (meubles, gros électroménager équipant cuisines ou salles de bains), vous appartenant et situé à l'intérieur des bâtiments assurés, mis à la disposition de vos locataires, et qui ne fait pas l'objet d'une exclusion spécifique.

N'entrent pas dans le cadre de la définition des biens mobiliers :

- les biens à caractère professionnel ;
- les objets et effets personnels des locataires ou occupants ;
- les objets précieux et bijoux ;
- les espèces, titres et valeurs ;
- les tableaux, tapis, tapisseries, objets d'art, bibelots, objets décoratifs, horloges, collections ;
- les matériels informatiques, le matériel audio-visuel ;
- les végétaux ;
- les meubles d'une valeur unitaire supérieure à 1 500 euros.

Les personnes

Le Preneur d'Assurance, personne physique ou SCI familiale, désignée aux Dispositions Personnelles. Selon la qualité mentionnée aux Dispositions Personnelles, l'Assuré est :

Propriétaire non occupant

Vous êtes propriétaire d'une maison vous appartenant en totalité, mais que vous n'occupez pas et qui est destinée à être donnée en location non meublée, à titre d'habitation principale, à des personnes autres que celles dont vous êtes civilement responsable.

Si vous êtes propriétaire unique d'un immeuble divisé en plusieurs logements loués, les garanties du contrat SwissLife Bailleur Privé ne pourront être souscrites que si les parties communes de l'immeuble font l'objet d'un contrat séparé.

Copropriétaire non occupant d'un appartement

Vous êtes propriétaire d'un appartement situé dans un immeuble en copropriété.

Vous donnez ce logement en location non meublée, à titre d'habitation principale, à des personnes autres que celles dont vous êtes civilement responsable.

Si vous êtes copropriétaire, la garantie ne porte que sur la partie des bâtiments vous appartenant en propre (partie privative) et sur votre quote-part dans les parties communes. cette garantie n'intervient qu'en complément et en cas d'insuffisance de l'assurance de l'immeuble.

Si après survenance d'un sinistre éventuel, il devait être constaté une absence ou une insuffisance de garantie émanant de la part du gestionnaire de l'immeuble, du syndic ou de l'assureur de l'immeuble, la garantie de votre contrat pourrait intervenir, pour prendre en charge les dommages constatés.

Les biens assurés sont alors réputés être constitués par vos parties privatives à usage exclusif d'habitation, ainsi que par les tantièmes de copropriété des parties communes attachées à vos parties privatives.

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

Article 1.2 – Conditions d'application des garanties

1.2.1 Risques garantis

La liste des risques garantis, convenus entre le Preneur d'Assurance et l'Assureur, figure aux Dispositions Personnelles.

Les risques pouvant être garantis sont les suivants :

- Risque A – Incendie, Explosion et Risques annexes ;
- Risque B – Tempête, Grêle, Neige ;
- Risque C – Catastrophes Naturelles ;
- Risque D – Catastrophes Technologiques ;
- Risque E – Attentats / Actes de terrorisme, Émeutes / Vandalisme ;
- Risque F – Dégâts des eaux / Gel ;
- Risque G – Vol et Détériorations immobilières suite à Vol ou tentative de Vol ;
- Risque H – Bris de vitrages et sanitaires ;
- Risque I – Dommages électriques ;
- Risque J – Responsabilité Civile ;
- Risque K – Défense Pénale et Recours Suite à Accident (DPRSA) ;
- Risque L – Protection Juridique ;
- Risque M – Assistance ;
- Risque N – Bris de machines ;
- Risque O – Jardin ;
- Risque P – Piscine / Jacuzzi.

1.2.2 Montants de garanties et franchises

1) Pour chaque catégorie de dommages, les garanties s'exercent dans la limite des montants de garanties et de franchises indiqués au Tableau des montants de garanties et aux Dispositions Personnelles.

2) Les montants de garanties sont accordés par sinistre, étant précisé en ce qui concerne les garanties du Risque B – Tempête, Grêle, Neige, qu'il s'agit de tous les dommages survenus dans les 72 heures qui suivent le moment où les biens assurés ont subi les premiers dommages.

3) En ce qui concerne les garanties « atteintes à l'environnement » prévue à l'article 1.4 Risque J, le montant de la garantie par sinistre constitue également la limite d'engagement de l'Assureur par année d'assurance c'est-à-dire pour l'ensemble des sinistres survenus pendant une même année d'assurance ou imputés à une même année d'assurance. En conséquence le montant des indemnités versées par nous s'impute sur la limite de garantie au fur et à mesure des déclarations de sinistre et dans l'ordre chronologique de leur survenance.

4) Non-cumul des montants de garantie.

Lorsqu'un sinistre peut être réglé au titre de différentes garanties du présent contrat, les montants des sommes assurées ne se cumulent pas, le montant de la garantie qui vous est la plus favorable constitue la limite de notre engagement.

1.2.3 Territorialité

Le contrat ne s'applique qu'à des logements destinés à la location situés en France métropolitaine, aux lieux indiqués aux Dispositions Personnelles.

1.2.4 Changement concernant la personne de l'Assuré

En cas de transfert de propriété, l'assurance continue de plein droit au profit de l'héritier ou de l'acquéreur qui a la possibilité d'en prendre la suite ou de la résilier (voir article 5.7.2).

1.2.5 Période de garantie

L'assurance s'exerce exclusivement au cours de la période de validité du contrat. En ce qui concerne les garanties Responsabilité Civile, voir Annexe 1 des présentes Dispositions Générales.

1.2.6 Vos obligations – les mesures de prévention que vous devez prendre

Au départ du locataire, vous êtes tenu de prendre toutes les mesures nécessaires à la sécurité et la préservation des biens assurés et notamment :

Pour l'application des garanties Dégâts des eaux et Gel

En période de vacance locative supérieure à 72 heures, vous devez couper l'arrivée d'eau, et, en cas de non-fonctionnement des installations de chauffage, vidanger les conduites de distribution d'eau et les installations de chauffage central non pourvues de liquide antigel.

En cas de sinistre provoqué ou aggravé par suite du non-respect de ces obligations, vous ne seriez pas indemnisé (sauf cas de force majeure).

Pour l'application de la garantie Vol et Détériorations immobilières suite à vol ou tentative de vol

Mesures de protection

- Toutes les portes extérieures des bâtiments assurés comportent au moins une serrure de sûreté.
 - Toutes les fenêtres, portes-fenêtres, parties vitrées facilement accessibles (c'est le cas des rez-de-jardin, rez-de-chaussée, entresols) comportent des persiennes ou volets ou barreaux de fer scellés à écartement maximum de 17 centimètres ou des vitrages retardateurs d'effraction.
- Quand les biens assurés sont sous votre surveillance, et notamment en période de vacance locative supérieure à 72 heures, vous devez mettre en œuvre tous les moyens de protections dont le logement est doté afin de sécuriser le bien.

En cas de sinistre provoqué ou aggravé par suite du non-respect de ces obligations, vous ne seriez pas indemnisé (sauf cas de force majeure).

Article 1.3 – Description des éléments servant de base à l'assurance

Outre les éléments indiqués aux Dispositions Personnelles, les réponses faites par le Preneur d'Assurance aux questions posées par l'Assureur lors de la conclusion du contrat, et qui constituent les éléments ayant servi de base à l'Assureur pour l'appréciation des risques qu'il prend à sa charge, les caractéristiques du risque sont les suivantes (sauf mentions spécifiques faites aux Dispositions Personnelles) :

1.3.1 Vulnérabilité à l'incendie ou aux explosions

- Les bâtiments assurés sont construits et couverts pour plus de 75 % en matériaux durs (définitions au lexique).
- Les bâtiments assurés **sont à usage exclusif d'habitation.**

Le contrat ne s'applique pas :

- aux baux commerciaux ;
- aux baux ruraux ;
- aux baux professionnels ;
- aux baux verbaux ;
- aux baux précaires ;
- aux locations saisonnières ;
- aux sous-locations ;
- aux résidences secondaires ;
- aux baux soumis à la loi de 1948 ;
- aux baux portant sur des locaux d'habitation de type HLM ;
- aux logements accordés à des personnes morales pour y loger des personnes physiques dans le cadre de leur activité sociale ;
- aux logements situés dans des résidences de services (étudiants, personnes âgées, handicapées, établissements de soins...) ;
- aux logements loués meublés ;
- aux logements de fonction ;
- aux logements déclarés insalubres ou en état de péril selon le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- aux logements pour lesquels le locataire serait le conjoint, le concubin, un ascendant, un descendant ou un collatéral du propriétaire ou de l'Assuré ;
- aux logements loués au personnel d'ambassades, de consulats et aux diplomates.

1.3.2 Antécédents pour la période des 36 mois précédant la souscription – Abandon de recours

Sous peine des sanctions prévues à l'article 5.1.4 des présentes Dispositions générales, le Preneur d'Assurance s'engage à déclarer à l'Assureur :

- tout sinistre dont il aurait été victime au cours des 36 mois précédents la souscription de ce contrat, et mettant en oeuvre des garanties identiques à celles du présent contrat ;
- toute résiliation par un précédent assureur d'un contrat d'assurance couvrant tout ou partie des risques objet du présent contrat.

Le Preneur d'Assurance n'a pas renoncé à recourir contre un responsable ou un garant contre lequel l'Assureur n'aurait pas de son côté renoncé à recourir.

1.3.3 Autres caractéristiques

La surface développée des bâtiments assurés correspond à ce qui est indiqué aux Dispositions Personnelles.

Le type de logement, appartement ou maison correspond à ce qui est indiqué aux Dispositions Personnelles.

Le logement assuré n'est pas situé dans un immeuble occupé pour plus de la moitié par des activités commerciales, industrielles ou agricoles.

Le logement assuré n'est pas situé dans un immeuble abritant une boîte de nuit, dancing, discothèque, bowling, cinéma ou théâtre.

Les bâtiments assurés ne sont pas classés par la direction des Beaux-Arts, ni inscrits à l'inventaire des monuments historiques et n'entrent pas dans la catégorie des habitations de très grand standing.

Article 1.4 – Présentation des garanties Protection de vos biens

Risque A – Incendie, Explosion et Risques annexes

Objet de la garantie

L'Assureur garantit, à concurrence des sommes indiquées au tableau des montants de garantie, et sous réserve des dispositions du chapitre 4 (Exclusions communes) :

1) Les dommages matériels causés à vos biens assurés par suite de :

- l'incendie (en dehors d'un foyer normal) et la fumée produite par un incendie ;
- l'explosion ;
- la chute de la foudre, y compris les dommages occasionnés par la foudre aux canalisations électriques et aux appareils électriques ou électroniques, immeubles par destination, comme par exemple une chaudière, un système d'alarme, une ventilation mécanique contrôlée ;
- le choc d'un véhicule terrestre :
 - identifié, dont le conducteur ou le propriétaire n'est ni l'Assuré, ni une personne dont il est civilement responsable ;
 - non identifié, sous réserve qu'une plainte contre X soit déposée auprès des autorités locales de police ou de gendarmerie ;
- la chute de tout ou partie d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux ou d'objets tombant de ceux-ci ;
- la fumée due à une défectuosité soudaine et imprévisible :
 - d'un appareil de cuisine ou de chauffage relié à un conduit de cheminée et se trouvant à l'intérieur des locaux garantis ou de locaux voisins ;
 - de l'installation électrique des locaux garantis ou de locaux voisins ;
- l'intervention des secours et les mesures de sauvetage résultant d'un sinistre garanti.

Sont également garantis les dommages résultant de l'intervention des Services Publics pour sauvegarder les personnes et les biens, rendue nécessaire par une situation exceptionnelle de force majeure.

2) les frais et pertes suivants s'ils sont consécutifs à des dommages matériels garantis causés à vos biens assurés :

- les frais de démolition, de déblais, et d'enlèvement des décombres ;
- les frais de déplacement et de remplacement ;
- la perte des loyers ;
- les pertes indirectes ;
- les honoraires d'expert ;
- les frais et honoraires d'intervenants ;
- les frais de mise en conformité ;
- le remboursement de la cotisation dommages-ouvrage ;
- les frais de décontamination ;
- les taxes d'encombrement.

3) Les conséquences pécuniaires de la responsabilité que vous pouvez encourir à la suite d'un incendie ou d'une explosion :

- vis-à-vis de vos locataires (recours des locataires) ;
- vis-à-vis de vos voisins ou des tiers (recours des voisins et des tiers).

Ce qui est exclu :

Outre les exclusions communes à toutes les garanties mentionnées au chapitre 4, l'Assureur ne garantit pas :

- les dommages aux appareils, machines, moteurs électriques et électroniques et leurs accessoires, à moins qu'ils ne soient causés par l'incendie ou l'explosion d'un objet voisin (de tels dommages peuvent être garantis au titre du Risque I – Dommages électriques) ;
- les dommages causés par l'action subite de la chaleur ou par le contact direct et immédiat du feu ou d'une substance incandescente, s'il n'y a pas eu incendie ou commencement d'incendie susceptible de dégénérer en un incendie véritable ;
- les dommages dus à l'usure ou à un dysfonctionnement mécanique quelconque ;
- les dommages résultant d'un défaut de réparation ou d'entretien indispensables incombant à l'assuré (tant avant qu'après le sinistre), sauf cas de force majeure ;
- le vol des objets assurés survenu pendant un incendie ;
- les crevasses et fissures des appareils de chauffage et résultant de l'usure, du gel ou de la surchauffe ;
- les dommages subis par les lampes, tubes de toute nature, néons, fusibles ;
- les dommages causés au contenu des appareils ;
- les responsabilités que vous pouvez encourir et découlant non de votre qualité de propriétaire du bien mais de votre qualité d'occupant des parties privatives des bâtiments assurés ;
- les dommages causés aux arbres et plantations.

Nous ne garantissons pas également, sauf s'il s'agit de dommages subis par les tiers (à l'exception du locataire du bien assuré) :

- les dommages causés aux véhicules à moteur et à leur remorque ;
- les dommages électriques causés aux canalisations souterraines ;
- les destructions d'espèces monnayées, de titres de toute nature et de billets de banque ;
- les dommages aux fichiers, programmes et tous supports informatiques ;
- les dommages causés aux bâtiments en démolition ou destinés à être démolis ;
- les dommages causés aux bâtiments clos au moyen de bâches ou dont la construction ou la couverture comporte, des matériaux tels que carton ou feutre bitumé, toile ou papier goudronné, plaques de toute nature, feuille ou film de matière plastique, non fixés sur panneaux ou voligeages jointifs selon les règles de l'art.

Risque B – Tempête, Grêle, Neige

Objet de la garantie

L'Assureur garantit, à concurrence des sommes indiquées au tableau des montants de garantie, et sous réserve des dispositions du chapitre 4 (Exclusions communes) :

1) Les dommages matériels causés à vos biens assurés par suite de :

- l'action directe :
 - du vent ou du choc d'un corps renversé ou projeté par le vent ;
 - de la grêle ;
 - du poids de la neige (ou de la glace)

lorsque ces phénomènes ont une intensité telle qu'ils détruisent, brisent ou endommagent un certain nombre de bâtiments de construction ou de couverture de qualité comparable dans la commune du bien sinistré ou dans les communes avoisinantes. À défaut de dommages occasionnés à d'autres bâtiments, il y a tempête lorsque le vent souffle à plus de 100 km/h.

- Notre garantie s'étend aux dommages de mouille causés par la pluie, la grêle ou la neige, lorsque cette pluie, cette grêle ou cette neige pénètre à l'intérieur du bâtiment assuré — ou renfermant les objets assurés — du fait de sa destruction partielle ou totale par l'action directe du vent, de la grêle ou du poids de la neige accumulée, à condition que ces dommages surviennent dans les 48 heures suivant le moment de la destruction partielle ou totale du bâtiment assuré.

Sont considérés comme constituant un seul et même sinistre, les dommages survenus dans les 72 heures qui suivent le moment où les biens assurés ont subi les premiers dommages.

Les garanties s'exercent aux lieux indiqués aux Dispositions Personnelles.

2) les frais et pertes suivants si ils sont consécutifs à des dommages matériels garantis causés à vos biens assurés :

- les frais de démolition, de déblais, et d'enlèvement des décombres ;
- les frais de déplacement et de remplacement ;
- la perte des loyers ;
- les pertes indirectes ;
- les honoraires d'expert ;
- les frais et honoraires d'intervenants ;
- les frais de mise en conformité ;
- le remboursement de la cotisation dommages-ouvrage ;
- les frais de décontamination ;
- les taxes d'encombrement ;
- les mesures de sauvetage et l'intervention de moyens de secours résultant d'un sinistre garanti survenu dans les biens assurés.

Ce qui est exclu

Outre les exclusions communes à toutes les garanties mentionnées au chapitre 4, l'assureur ne garantit pas :

- les dommages résultant d'un défaut de réparation ou d'entretien indispensables incombant à l'assuré (tant avant qu'après le sinistre), sauf cas de force majeure,
- les dommages aux bâtiments suivants et à leur contenu :
 - bâtiments en démolition ou destinés à être démolis ;
 - bâtiments clos au moyen de bâches ou dont la construction ou la couverture comporte, des matériaux tels que carton ou feutre bitumé, toile ou papier goudronné, plaques de toute nature, feuille ou film de matière plastique, non fixés sur panneaux ou voligeages jointifs selon les règles de l'art ;
 - bâtiments dont les éléments porteurs ne sont pas ancrés selon les règles de l'art dans des fondations, des soubassements ou dés de maçonnerie ;
- les dommages :
 - aux enseignes et panneaux publicitaires, aux fils aériens et à leurs supports ;
 - occasionnés aux serres ;
- le matériel, le mobilier se trouvant en plein air ;
- les arbres et plantations.

Risque C – Catastrophes naturelles

Objet de la garantie

L'Assureur garantit conformément aux dispositions légales, la réparation pécuniaire des dommages matériels directs à l'ensemble des biens garantis par le contrat 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.

Mise en jeu de la garantie

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

Étendue de la garantie

La garantie est accordée dans les limites et conditions prévues par le contrat lors de la première manifestation du risque.

Franchise

Vous conservez à votre charge une partie de l'indemnité due après sinistre. Le montant de la franchise est fixé par arrêté interministériel. Il vous est interdit de contracter une assurance pour la portion du risque constitué par la franchise.

Vos obligations

Vous devez déclarer, soit à votre intermédiaire désigné aux Dispositions Personnelles, soit à notre Siège social, tout sinistre susceptible de faire jouer la garantie, dès que vous en avez connaissance et au plus tard dans les 10 jours suivant la publication de l'arrêté interministériel constatant l'état de catastrophe naturelle.

Quand plusieurs assurances que vous avez contractées peuvent permettre la réparation des Dommages matériels directs résultant de l'intensité anormale d'un agent naturel, vous devez déclarer le sinistre, dans le délai mentionné au précédent alinéa, à l'assureur de votre choix. Vous avez également l'obligation de lui déclarer l'existence et les références des autres contrats souscrits.

Dans le même délai, vous devez déclarer l'existence de l'ensemble des contrats couvrant le même risque aux autres assureurs.

Nos obligations

Nous devons verser l'indemnité due au titre de la garantie dans un délai de 3 mois à compter de la date de votre remise de l'état estimatif des biens endommagés ou de la date de publication de l'arrêté interministériel constatant l'état de catastrophe naturelle lorsque celle-ci est postérieure. À défaut et sauf cas fortuit ou de force majeure, l'indemnité que nous devons porter intérêt au taux de l'intérêt légal, à compter de l'expiration de ce délai.

Les modalités d'application de la garantie catastrophes naturelles définies par l'article A. 125-1 du Code des Assurances sont rappelées à l'annexe 2 des présentes Dispositions Générales.

Risque D – Catastrophes Technologiques

Objet de la garantie

Cette garantie a pour objet de couvrir les conséquences pécuniaires des dommages à vos biens à usage d'habitation ou placés dans des locaux à usage d'habitation que vous louez résultant de l'état de catastrophe technologique conformément à la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 (articles L. 128-1 à L. 128-3 du Code des Assurances).

La garantie ne pourra être mise en jeu qu'après publication au Journal Officiel de la République française de la décision de l'autorité administrative ayant constaté l'état de catastrophe technologique.

Nous garantissons la réparation intégrale des dommages subis par vos biens à usage d'habitation assurés par le présent contrat de manière à vous replacer dans la situation qui était la vôtre avant la catastrophe.

Nous indemnisons les dommages de vos biens mobiliers dans la limite des valeurs déclarées ou des capitaux assurés au contrat. Notre indemnisation inclut le remboursement total des frais de démolition, déblais, pompage, désinfection, décontamination et nettoyage rendus nécessaires à l'habitabilité de votre logement ainsi que les honoraires d'architecte et la cotisation d'assurance « Dommages-ouvrage » en cas de reconstruction.

En cas de sinistre, vous vous engagez à faciliter l'accès aux lieux sinistrés pour permettre l'exercice de recours envers les responsables de la catastrophe technologique. Nous nous engageons à vous verser l'indemnité due au titre de la garantie légale dans un délai de 3 mois à compter de la date de remise de l'état estimatif des biens endommagés ou de la date de la publication de l'état de catastrophe technologique si elle est postérieure à celle-ci.

Risque E – Attentats / Actes de terrorisme, Actes de vandalisme / Émeutes

Attentats et actes de terrorisme

Objet de la garantie

L'Assureur garantit, à concurrence des sommes indiquées au tableau des montants de garantie, et sous réserve des dispositions du chapitre 4 (Exclusions communes) :

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

Par dérogation aux exclusions communes à toutes les garanties, sont également garantis 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 toute source de rayonnements ionisants, lorsque ces armes ou engins sont utilisés à l'occasion d'un acte de terrorisme ou d'un attentat.

La garantie couvre la réparation des dommages matériels directs (y compris ceux de contamination) subis par les biens assurés ainsi que les dommages immatériels consécutifs à ces dommages, constitués par les frais et pertes assurés au contrat au titre de la garantie incendie. Ces dommages sont couverts à concurrence des valeurs ou capitaux assurés pour chaque catégorie de dommages et dans les limites de franchise et montants prévus par le contrat au titre de la garantie incendie. Lorsqu'il est nécessaire de décontaminer un bien immobilier, l'indemnisation des dommages, y compris les frais de décontamination, ne peut excéder le montant des capitaux assurés sur ce bien prévu par le contrat au titre de la garantie incendie. Si le contrat ne précise pas de montant de capitaux, l'indemnisation ne pourra excéder la valeur vénale du bien contaminé.

Ce qui est exclu

Outre les exclusions communes à toutes les garanties mentionnées au chapitre 4, l'assureur ne garantit pas :

- les frais de décontamination et de neutralisation des déblais, ainsi que leur confinement.

Actes de vandalisme, émeutes, mouvements populaires

Objet de la garantie

Nous garantissons les dommages matériels directs, à hauteur des montants repris au tableau des montants des garanties et sous déduction des franchises, causés aux biens assurés par des actes de vandalisme ou de sabotage ou survenant à l'occasion d'émeutes ou de mouvements populaires, autres que ceux résultant d'un vol ou d'un événement couvert au titre des autres garanties accordées par le contrat.

Par acte de vandalisme on entend toute dégradation, détérioration ou destruction volontaire causées aux biens assurés par une ou des personnes autre(s) que l'Assuré.

La garantie des dommages énumérés ci-avant s'applique aux biens et préjudices accessoires assurés énumérés au Risque A – Incendie, Explosions et risques annexes du tableau des montants de garantie.

Ce qui est exclu

Demeurent exclues :

- les exclusions communes mentionnées au chapitre 4 ;
- ainsi que les exclusions spécifiques à chaque garantie.

Risque F – Dégâts des eaux / Gel

Objet de la garantie

L'Assureur garantit, à concurrence des sommes indiquées au tableau des montants de garantie, et sous réserve des dispositions du chapitre 4 (Exclusions communes) et des mesures de prévention mentionnées à l'article 1.2.6 :

1) Les dommages matériels causés par l'eau à vos biens assurés, à la suite de :

- fuite, rupture ou débordement accidentels de canalisations, conduites, chéneaux, gouttières ou tous appareils reliés à l'installation d'eau ou appareils de chauffage central ;
- débordement ou renversement accidentels de récipients ;
- débordement ou refoulement des égouts, dans la mesure où ils ne constituent pas une catastrophe naturelle (loi du 13 juillet 1982) ;
- infiltration accidentelle par les joints d'étanchéité au pourtour des installations sanitaires ainsi qu'au travers des carrelages ;
- infiltration accidentelle au travers des toitures ou ciels vitrés, des façades, des terrasses et toitures en terrasses ;
- infiltration accidentelle par les gaines d'aération, de ventilation ou conduits de fumée ;
- ruissellement accidentel des cours et jardins, voies publiques ou privées, dans la mesure où cet événement n'a pas fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle ;
- les entrées d'eau de pluie par les portes, portes-fenêtres, soupiraux, lucarnes, conduits d'aération ne sont prises en charge que lorsqu'elles sont la conséquence de ce ruissellement accidentel ;
- le gel des conduites, appareils et installations hydrauliques intérieurs détériorés par le gel, y compris les installations de chauffage central, à condition qu'ils se trouvent à l'intérieur des bâtiments assurés.

2) Les frais et pertes suivants lorsqu'ils sont consécutifs à des dommages matériels garantis causés à vos biens assurés :

- les frais de démolition et déblais ;
- les frais de déplacement et de remplacement ;
- la perte des loyers ;
- les pertes indirectes ;
- les honoraires d'expert ;
- les frais et honoraires d'intervenants ;
- les frais de mise en conformité ;
- le remboursement de la cotisation dommages-ouvrage ;
- les frais de décontamination ;
- les taxes d'encombrement ;
- les frais de recherche de fuite ;
- les mesures de sauvetage et l'intervention de moyens de secours résultant d'un sinistre garanti survenu dans les biens assurés.

3) Les conséquences pécuniaires de la responsabilité que vous pouvez encourir à la suite d'un dégât des eaux :

- vis-à-vis de vos locataires (recours des locataires) ;
- vis-à-vis de vos voisins ou des tiers (recours des voisins et des tiers).

Ce qui est exclu

Outre les exclusions communes à toutes les garanties mentionnées au chapitre 4, l'assureur ne garantit pas :

- les frais de réparation ou de remplacement des conduits, installations et appareils à l'origine d'un sinistre (sauf ceux pris en charge au titre de la garantie gel) ;
- les frais de réparation de la couverture, des façades et balcons ;
- les dommages ayant pour cause manifeste la vétusté, le défaut de réparation ou d'entretien, sauf cas fortuit ou de force majeure ;
- les dommages causés par :
 - les infiltrations provenant de source ;
 - l'humidité, la condensation, les champignons et les moisissures ;
 - la pénétration d'eau, de neige ou de grêle résultant de la détérioration des bâtiments assurés à la suite d'une tempête (de tels dommages peuvent être garantis au titre du risque Tempête, grêle, neige) ;
 - les dommages causés aux bâtiments en démolition ou destinés à être démolis ;
 - les dommages causés par les installations géothermiques ;
- les dégâts provenant d'entrée d'eau ou d'infiltrations au travers des ouvertures (telles que portes, fenêtres, baies...) fermées ou non ou des balcons, sauf si elles sont la conséquence d'un ruissellement accidentel ;
- les dommages dus aux inondations et débordements de sources, cours d'eau, étendues d'eau, fosses septiques et piscines (sauf Catastrophes Naturelles) ;
- les dommages ayant pour cause une insuffisance d'étanchéité manifeste et apparente, une fuite latente connue de l'assuré ou un débordement des chéneaux et gouttières, résultant de la vétusté, du défaut d'entretien ou de réparations inadaptées du fait de l'Assuré.

Toutefois les dommages causés aux tiers restent garantis.

Risque G – Vol et Détériorations immobilières suite à vol ou tentative de vol

Objet de la garantie

L'Assureur garantit, à concurrence des sommes indiquées au tableau des montants de garantie, et sous réserve des dispositions du chapitre 4 (Exclusions communes), et du respect des moyens de protections mentionnés à l'article 1.2.6 :

- le vol des biens mobiliers assurés commis à l'intérieur des bâtiments donnés en location, en cas d'effraction ou escalade ou usage de fausses clés ;
- les détériorations immobilières causées à vos bâtiments lorsqu'elles ont pour seul objet le vol ou la tentative de vol, y compris celles subies par vos clôtures, portails, dispositifs d'alarme.

Notre garantie ne pourrait toutefois vous être acquise qu'en cas d'absence d'assurance de votre locataire, ou en cas d'insuffisance de garantie de la part de son assureur.

La garantie du vol des biens mobiliers est accordée à la condition que les bâtiments assurés soient loués.

En période de vacance locative, la garantie vol des biens mobiliers est suspendue d'office à compter du 91^e jour consécutif d'inoccupation. Cette garantie est rétablie lorsque l'inoccupation cesse, et que le bien est à nouveau donné en location.

Ce qui est exclu

Outre les exclusions communes à toutes les garanties mentionnées au chapitre 4, l'assureur ne garantit pas :

- les vols et les détériorations immobilières commis par les membres de votre famille visés à l'article 311.12 du Code pénal ;
- les détériorations immobilières sur les boîtes aux lettres et le vol de leur contenu ;
- le vol ou les actes de vandalisme commis ou provoqués par vos locataires, sous-locataires ou pensionnaires ;
- les vols et les détériorations commis dans les bâtiments en cours de construction, de transformation, de rénovation ou de démolition ;
- le vol dans les caves individuelles d'un immeuble collectif ;
- les vols commis dans les locaux non entièrement clos et couverts ;
- les vols commis dans les parties communes d'un immeuble collectif ;
- les vols survenus en cas d'évacuation des bâtiments renfermant les biens assurés ordonnée par les autorités.

Risque H – Bris de vitrages et sanitaires

Objet de la garantie

L'Assureur garantit, à concurrence des sommes indiquées au tableau des montants de garantie, et sous réserve des dispositions du chapitre 4 (Exclusions communes) :

- le remplacement ou le remboursement des vitrages et objets verriers faisant partie des bâtiments assurés, tels que fenêtres, portes-fenêtres, baies vitrées, vasistas, fenêtres de toit, ciels vitrés, parois séparatives de balcons, portes et cloisons intérieures, vérandas, marquises et auvents, des miroirs fixes, de la couverture transparente des capteurs solaires et des panneaux photovoltaïques, les parties vitrées des éléments de cuisines aménagées (à l'exception des parties vitrées des appareils électroménagers) ;
- le remboursement des frais supplémentaires de pose éventuellement nécessités par le remplacement des objets susmentionnés ;
- le remboursement des frais de clôture provisoire ou de gardiennage rendus nécessaires par la survenance d'un événement garanti ;
- le bris accidentel des appareils sanitaires ;
- les frais exposés pour la remise en état ou le remplacement des enchâssements, encadrements, soubassements ou châssis ;
- sont également couvertes les matières plastiques remplissant les mêmes fonctions que les produits verriers.

Notre garantie ne pourrait toutefois vous être acquise qu'en cas d'absence d'assurance de votre locataire, ou en cas d'insuffisance de garantie de la part de son assureur.

Ce qui est exclu

Outre les exclusions communes à toutes les garanties mentionnées au chapitre 4, l'assureur ne garantit pas :

- les objets dont la surface unitaire excède 11 mètres carrés ;
- les murs-rideaux, façades-rideaux, serres, glaces d'aquariums ;
- les structures et composants, autres que la couverture transparente, des installations solaires et photovoltaïques ;
- les vitraux, miroirs amovibles, mobiles, ou accrochés et, plus généralement, tout objet de verrerie, tels que lustres, globes, cloches, ampoules électriques ;
- les glaces d'inserts de cheminée, les portes de fours, les plaques de cuisson ;
- les bris survenus au cours de travaux effectués sur les objets ou leur encadrement (sauf ceux de simple nettoyage) ;
- les bris occasionnés par une défectuosité de l'installation, la vétusté ou le défaut d'entretien ;
- les rayures, ébréchures ou écaillures, la détérioration des argentures et peintures ;
- les objets cassés ou fêlés antérieurement à la prise d'effet de la présente garantie ;
- les dommages aux bâtiments en démolition ou destinés à être démolis ;
- la réparation ou l'entretien des encadrements ;
- les dommages aux couvertures de piscines.

Risque I – Dommages électriques

Objet de la garantie

L'Assureur garantit, à concurrence des sommes indiquées au tableau des montants de garantie, et sous réserve des dispositions du chapitre 4 (Exclusions communes) :

- les dommages matériels causés aux appareils et installations électriques ou électroniques laissés à l'usage du locataire par :
 - leur propre fonctionnement électrique ;
 - la foudre ;
 - l'incendie, l'explosion ou l'implosion, ayant pris naissance à l'intérieur de ces appareils.

Notre garantie ne pourrait toutefois vous être acquise qu'en cas d'absence d'assurance de votre locataire, ou en cas d'insuffisance de garantie de la part de son assureur.

Ce qui est exclu

Outre les exclusions communes à toutes les garanties mentionnées au chapitre 4, l'assureur ne garantit pas :

- les installations appartenant aux locataires ;
- les lampes, les fusibles, les composants électroniques et les résistances ;
- les canalisations électriques enterrées (c'est-à-dire celles dont l'accès nécessite des travaux de terrassement) ;
- les dommages dus à l'usure, à un bris de machine ou à un dysfonctionnement mécanique ;
- les dommages causés au contenu des appareils ;
- les dommages provenant de l'incendie ou l'explosion des objets voisins ;
- les dommages provoqués par des défauts connus de vous au moment de la souscription du contrat ;
- les dommages dus à un défaut d'entretien ou à une erreur de branchement ;
- les conséquences de l'absence non accidentelle de la fourniture d'électricité au compteur (exemple : fait de grève) ;
- les résistances chauffantes, les câbles chauffants encastrés, et les tubes électroniques de toute nature ;
- les dommages à l'appareillage électrique ou électronique des ascenseurs ;
- les dommages occasionnés par un montage, une exploitation, une modification, un entretien ou une réparation non conforme aux normes et prescriptions du constructeur ou du fournisseur.

Risque J – Responsabilité civile

Objet de la garantie

Pour le propriétaire non occupant d'un local, la responsabilité civile est l'obligation de réparer les dommages dont il est tenu pour responsable causés au locataire dudit local, aux voisins et aux tiers.

Garantie de base

L'Assureur garantit, à concurrence des sommes indiquées au tableau des montants de garantie, et sous réserve des dispositions du chapitre 4 (Exclusions communes) :

Les conséquences pécuniaires de la responsabilité que vous pouvez encourir en tant que propriétaire non occupant des bâtiments assurés, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels, causés :

- à vos locataires ;
- aux copropriétaires ;
- aux voisins et autres tiers ;

et résultant du fait :

- des personnes assurées ;
- des bâtiments assurés ;
- des terrains, cours et jardins attenants et loués avec le logement, des plantations et installations qui s'y trouvent, y compris piscines et pièces d'eau ;
- des biens mobiliers assurés.

Énergies Nouvelles

Si la garantie est souscrite, nous couvrons également votre responsabilité en tant que particulier producteur d'énergie solaire, photovoltaïque ou éolienne contre les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs susceptibles de survenir à l'occasion du raccordement de l'installation au réseau public ou imputables au fonctionnement de l'installation.

Attention : votre responsabilité ne sera pas assurée si vous produisez de l'énergie grâce à une éolienne dont le mât dépasse 15 mètres ou de puissance supérieure à 10 kilowatts ou à destination commerciale, artisanale, agricole ou industrielle.

Atteintes à l'environnement

Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant vous incomber en raison des dommages corporels, matériels et immatériels subis par les tiers quand ces dommages résultent d'atteintes à l'environnement accidentelles, telles que définies ci-dessous, provenant des bâtiments assurés. Il faut entendre par atteintes à l'environnement accidentelles :

- l'émission, la dispersion, le rejet, ou le dépôt de toute substance solide, liquide ou gazeuse diffusée par l'atmosphère, le sol ou les eaux ;
- la production d'odeurs, bruits, vibrations, variations de température, ondes, radiations, rayonnements excédant la mesure des obligations ordinaires de voisinage, qui résultent d'un événement soudain et imprévu et qui ne se réalisent pas de façon lente, graduelle ou progressive.

Il est rappelé que la présente garantie n'a pas pour objet de garantir les effets directs de la chaleur et / ou des ondes de surpression résultant d'un incendie et / ou d'une explosion.

Ne sont pas compris dans la garantie

Atteintes à l'environnement :

- les dommages causés par les installations classées, exploitées par vous et visées en France par les articles L. 511-1 et L. 511-2 du Code de l'environnement, quand ces installations sont soumises à autorisation d'exploitation par les autorités compétentes.
 - L'article L. 511-1 concerne les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.
 - L'article L. 511-2 précise que ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'État, pris sur le rapport du ministre chargé des installations classées, après avis du Conseil supérieur de la prévention des risques technologiques. Ce décret soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation. Les projets de décrets de nomenclature concernant les installations enregistrées font l'objet d'une publication, éventuellement par voie électronique, avant transmission pour avis au Conseil supérieur de la prévention des risques technologiques ;
- les dommages subis par les éléments naturels tels que l'air, l'eau, le sol, la faune, la flore, dont l'usage est commun à tous ainsi que les préjudices d'ordre esthétique ou d'agrément qui s'y rattachent ;
- les redevances mises à votre charge en application des lois et règlements en vigueur au moment du sinistre, même si ces redevances sont destinées à remédier à une situation consécutive à des dommages donnant lieu à garantie ainsi que toutes amendes y compris celles assimilées à des réparations civiles ;
- les dommages qui résultent du mauvais état, de l'insuffisance ou de l'entretien défectueux des installations dès lors que ce mauvais état, cette insuffisance ou cet entretien défectueux était connu ou ne pouvait pas être ignoré par vous ;
- les dommages causés par les réservoirs et les canalisations enterrés enfouis en pleine terre, ou installés en fosse ou caniveau non visitable, constitués d'une simple paroi, et mis en service depuis plus de 10 ans. Les dommages causés par les réseaux d'effluents demeurent couverts.

Ce qui est exclu

Outre les exclusions communes mentionnées au chapitre 4, l'assureur ne garantit pas, au titre de la totalité des garanties accordées au Risque J – Responsabilité Civile :

- les dommages provenant d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment non encore réceptionné, ou bien en démolition ;
- les dommages causés par (ou dans la réalisation desquels sont impliqués) des véhicules ou appareils terrestres à moteur soumis à l'obligation d'assurance dont vous-même ou les personnes dont vous êtes civilement responsable ont la propriété, la conduite, la garde ou l'usage ;
- les dommages causés aux biens mobiliers ou immobiliers ou aux animaux dont vous êtes propriétaire, locataire, usager ou gardien à un titre quelconque ;
- les dommages matériels et immatériels causés par un incendie, une explosion ou un dégâts des eaux, ayant pris naissance dans les biens assurés ;
- les responsabilités et garanties de la nature de celles visées par les articles 1792 à 1792-6 et 2270 du Code civil ;
- les conséquences d'engagements contractuels excédant les obligations auxquelles vous seriez tenu en vertu des textes légaux ou réglementaires ; sont notamment exclus les pénalités de retard, les astreintes et les transferts conventionnels de responsabilité ;
- les dommages résultant d'un défaut d'entretien régulier de votre part, d'un manque de réparations indispensables, ainsi que de la vétusté ou de l'usure qui vous ont été signalée et à laquelle il n'aurait pas été remédié dans le délai strictement nécessaire à l'intervention du professionnel chargé de la réparation (sauf cas de force majeure) ;
- les conséquences d'un défaut d'entretien vous incombant et connu de vous ou d'un manque intentionnel de réparations indispensables à la sécurité ;
- la responsabilité civile professionnelle du syndic ou du gérant d'immeubles ;
- les dommages subis par l'assuré responsable du sinistre, son conjoint, leurs ascendants et descendants ;
- tous dommages dus ou liés directement ou indirectement à de l'amiante ou à tout matériau contenant de l'amiante sous quelque forme ou en quelque quantité que ce soit ;
- votre responsabilité en cas de vol, tentative de vol ou acte de vandalisme commis dans des locaux mis à la disposition de plusieurs copropriétaires ou locataires ;
- 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 ;
- les dommages résultant de la non-conformité des équipements de sécurité aux normes homologuées, la loi sur la sécurité des piscines (Loi n° 2003-9 du 3 janvier 2003, JO du 1^{er} janvier 2004 et décret 2003-1389 du 31 décembre 2003 et 2004-499 du 7 juin 2004) imposant l'installation d'un dispositif de sécurité normalisé pour les piscines enterrées non closes, privatives à usage individuel ou collectif visant à prévenir les risques de noyades.

Risque K – Défense Pénale et Recours Suite à Accident (DPRSA)

La mise en œuvre de cette garantie est confiée au GIE Civis – 90, avenue de Flandre – 75019 Paris – Tél. : 01 53 26 25 25 – Fax : 01 53 26 36 34.

En cas de mise en œuvre de cette garantie, vous devez adresser votre déclaration au GIE Civis, avant tout engagement d'action judiciaire et avant toute saisine d'un mandataire (avocat, huissier, expert...) sauf mesures conservatoires urgentes et appropriées.

Objet de la garantie

À concurrence des sommes indiquées au tableau des montants de garantie, et sous réserve des dispositions du chapitre 4 (Exclusions communes), nous vous apportons notre assistance et prenons en charge les frais correspondants pour assurer :

- votre **défense** devant une juridiction pénale par suite de dommages couverts par la garantie Responsabilité Civile (Risque J) ;
- l'exercice de vos **recours** amiables ou judiciaires contre les tiers responsables de dommages corporels subis par vous au cours de votre vie privée ou de dommages matériels subis par les biens pour lesquels s'exerce la garantie Responsabilité Civile (Risque J).

Ce qui est exclu

Outre les exclusions communes à toutes les garanties mentionnées au chapitre 4, l'assureur ne garantit pas :

- les amendes ;
- les événements antérieurs à la prise d'effet de la présente garantie ;
- les conséquences de fautes intentionnelles ou dolosives et des actes frauduleux que vous avez commis ;
- vos recours pour obtenir réparation de dommages qui vous ont été causés par votre conjoint, vos ascendants et descendants ;
- vos recours pour obtenir réparation de dommages causés à vos biens lorsqu'ils sont fondés sur l'inexécution ou la mauvaise exécution d'un contrat de la part du tiers responsable ;
- vos recours pour obtenir réparation de dommages subis à l'occasion de l'utilisation d'un véhicule terrestre à moteur, y compris en tant que passager.

Risque L – Protection Juridique Propriétaire investisseur

La mise en œuvre de cette garantie, **lorsqu'elle est souscrite**, est confiée au GIE Civis – 90, avenue de Flandre – 75019 Paris – Tél. : 01 53 26 25 25 – Fax : 01 53 26 36 34.

Renseignements juridiques par téléphone

Nous mettons à votre disposition les moyens juridiques et financiers qui vous sont nécessaires pour faire valoir vos droits et les faire exécuter.

Du lundi au samedi, sauf jours fériés, de 8h à 20h, les juristes du GIE Civis répondent à vos questions d'ordre juridique à caractère documentaire et vie quotidienne relative au bien immobilier :

- par téléphone : 0825 827 600 (n° Indigo 0,15 € TTC la minute d'un poste fixe, tarif au 1^{er} janvier 2013) ou au 01 53 26 55 82 ;
- par internet, 24h sur 24 sur www.civis.fr : l'Assuré peut dialoguer en « chat ».

Lexique

En complément des définitions mentionnées par ailleurs, il est convenu que, pour l'application de la présente garantie, on entend par :

Conflit d'intérêts

Lorsque l'Assureur doit simultanément défendre les intérêts de l'Assuré et ceux du (des) tiers.

Déchéance

Perte du droit à la garantie.

Dépens

Frais de justice entraînés par le procès, ne comprenant pas les honoraires d'avocat.

Frais irrépétibles

Sommes exposées par une partie dans une instance judiciaire, non comprises dans les dépens et compensées par une indemnité au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ou de l'article 475-1 du Code de procédure pénale ou de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative.

Juridiquement insoutenable

Caractère non défendable de la position de l'Assuré ou de son litige au regard de la loi et de la jurisprudence en vigueur.

Litige

Situation conflictuelle causée par un événement préjudiciable ou un acte répréhensible opposant l'Assuré à un (des) tiers et le conduisant à faire valoir un droit contesté, à résister à une prétention ou à se défendre devant toute juridiction.

L'Assureur

Le GIE Civis, agissant pour le compte de l'Assureur désigné aux Dispositions Personnelles : GIE Civis – 90, avenue de Flandre – 75019 Paris – Tél. : 01 53 26 25 25 – Fax : 01 53 26 36 34 (ci-après désigné « l'Assureur »).

Seuil d'intervention

Enjeu financier du litige en principal en dessous duquel l'Assureur n'intervient pas et dont le montant est fixé à 228 euros.

Tiers

Personne physique ou morale non assurée par le présent contrat et qui est opposée à l'Assuré.

Objet de la garantie

L'Assureur met à la disposition de l'Assuré les moyens juridiques et financiers qui sont nécessaires pour le renseigner, l'assister et le défendre en cas de litige garanti afin de faire valoir ses droits et les faire exécuter.

La garantie s'applique aux litiges relevant de la compétence des tribunaux situés en France métropolitaine.

L'Assureur intervient quand un litige découle du bien immobilier de rapport à usage d'habitation, que l'Assuré donne en location en sa qualité de propriétaire non occupant, notamment :

- dans ses relations avec son locataire (**excepté les impayés de loyers, de charges locatives, les procédures d'expulsion en découlant, les dégradations immobilières...**);
- lors de la commande, la réalisation, le paiement de travaux d'entretien, d'embellissement ou de réparation (**excepté les litiges découlant de travaux soumis à permis de construire, démolir...**);
- en sa qualité de copropriétaire, dans ses relations avec le syndicat de copropriété et son syndic;
- dans ses relations avec l'administration y compris les litiges opposant l'Assuré à l'administration fiscale;
- dans ses relations avec les voisins.

Ce qui est exclu

La Protection juridique propriétaire investisseur n'intervient pas :

- lorsque l'événement préjudiciable, ou l'acte répréhensible, à l'origine du litige est porté à la connaissance de l'Assuré avant la prise d'effet ou après la cessation des effets de la garantie ;
- lorsque la demande de l'Assuré est juridiquement insoutenable, prescrite ou lorsque son enjeu est inférieur au seuil d'intervention ;
- lorsque le litige découle de la responsabilité civile de l'Assuré quand elle est couverte par un contrat d'assurances ;
- lorsque le litige découle :
 - d'un impayé de loyers, de charges locatives, ainsi que les procédures d'expulsion en découlant, sauf si le Preneur d'Assurances a souscrit les garanties Loyers impayés et Frais de recouvrement prévus à l'article 3.2 des présentes Dispositions Générales ;
 - de dégradations locatives ;
 - d'une activité professionnelle non salariée ou de l'administration d'une entreprise, d'une collectivité ou d'une association lorsque cette dernière emploie un ou des salariés ;
 - de l'application des statuts d'une société ou de l'achat, la vente, la détention de droits sociaux d'une société non cotée officiellement à une Bourse Française de Valeurs ;
 - d'un conflit collectif du travail ;
 - de l'expression d'opinions politiques, syndicales ou religieuses ;
 - de la propriété ou de l'usufruit de bien immobilier autre que le bien immobilier objet du présent contrat ;
 - de travaux immobiliers et de leurs prolongements relatifs au bien immobilier de l'Assuré, lorsque ces travaux sont soumis à la délivrance d'un permis de construire, de démolir ou de déclaration préalable ; ou encore lorsqu'ils sont soumis à l'obligation d'assurance édictée par l'article L. 242.1 du Code des Assurances ;
 - de la qualité de l'Assuré de donneur d'aval, de caution ;
 - de tout événement dans lequel est impliqué un véhicule à moteur dont l'Assuré est propriétaire ou détenteur habituel ;
 - de poursuites pénales, mesure d'instruction ou réclamation diligentée à l'encontre de l'Assuré pour crime, délit impliquant la volonté de causer un dommage, rixe ou injure ;
 - de l'application du livre I du Code civil (divorce, filiation, nationalité...) ainsi que des régimes matrimoniaux, successions et donations entre vifs ;
 - de la guerre civile ou étrangère ;
 - de l'application de la présente garantie.
- En matière de copropriété, l'Assureur n'intervient jamais dans le règlement de la quote-part de charges de l'Assuré liée aux procédures opposant un (des) tiers au syndicat des copropriétaires.

Règles de gestion applicables au Risque K – Défense Pénale et Recours Suite à Accident (DPRSA) et au Risque L – Protection Juridique Propriétaire investisseur

a) En cas de survenance d'un litige

Déclaration

L'Assuré doit adresser à l'Assureur sa déclaration par écrit dès qu'il a connaissance du litige ou du refus opposé à une réclamation dont il est l'auteur ou le destinataire, conformément à l'article L. 113-2 du Code des Assurances, en communiquant à l'Assureur immédiatement et ultérieurement, à sa 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 parvenir à l'assureur 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, l'assureur sera fondé à ne pas prendre en charge les frais et honoraires engagés sans son 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, l'assuré encoure une déchéance de garantie.

Gestion amiable du dossier

Après son instruction, l'Assureur renseigne l'Assuré sur ses droits, et met en œuvre, avec son accord, toutes interventions ou démarches tendant à permettre une issue amiable.

Les frais que pourrait engager l'assuré sans l'accord préalable de l'assureur restent à sa charge.

Si l'Assuré est informé que le tiers est assisté d'un avocat, ou si l'Assureur en est lui-même informé, l'Assuré doit également être assisté par un avocat. L'Assureur lui propose de choisir librement l'avocat chargé de défendre ses intérêts à ce stade amiable. Par ailleurs, l'Assureur peut, suite à la demande écrite de l'Assuré, le mettre en relation avec l'un de ses avocats habituels. L'Assureur règle directement les honoraires et frais de cet avocat à concurrence du montant indiqué dans le tableau ci-après.

Si une issue amiable ne peut être obtenue, l'Assuré est guidé vers la procédure judiciaire qui pourra être engagée.

En cas de procédure

Si le litige entre en phase judiciaire, ou en cas de conflit d'intérêts, l'Assureur propose à l'Assuré de choisir librement l'avocat chargé de défendre ses intérêts. Par ailleurs, l'Assureur peut, suite à la demande écrite de l'Assuré, le mettre en relation avec l'un de ses avocats habituels.

L'Assuré a la direction du procès, c'est-à-dire la maîtrise des directives ou des mesures pouvant s'avérer nécessaires durant la procédure, avec l'assistance de l'Assureur s'il le souhaite.

Dans tous les cas, il est nécessaire d'obtenir l'accord préalable de l'assureur sur la prise en charge des frais et honoraires liés aux actions ou voies de recours que l'assuré entend exercer afin de permettre à l'assureur au travers de la communication de toutes pièces utiles d'en examiner le bien fondé et l'opportunité. Il en est de même pour l'acceptation d'une transaction. À défaut d'un tel accord préalable, l'assureur ne prend pas en charge ces frais et honoraires.

b) Indemnisation et subrogation

L'Assureur règle directement les honoraires et frais des mandataires, à concurrence des montants indiqués au § d) Ce qui sera réglé à l'avocat intervenant pour le compte de l'Assuré ci-après, concernant l'avocat intervenant pour le compte de l'Assuré, et tous autres frais nécessaires à la solution du litige.

Il appartient à l'Assuré 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 peut excéder un montant de 20 000 euros TTC par sinistre.

S'agissant des sommes allouées au titre des frais et dépens ainsi que des frais irrépétibles, elles sont affectées prioritairement aux frais que l'Assuré aurait personnellement exposés. Au-delà des frais propres de l'Assuré, l'Assureur sera subrogé dans les droits et actions de l'Assuré pour la récupération de ces sommes à concurrence des sommes réglées par l'Assureur, conformément à l'article L. 127-8 du Code des Assurances.

c) *Seuil d'intervention applicable à la garantie Protection Juridique (Risque L)*

Nous intervenons sur le plan judiciaire pour tout litige dont l'enjeu en principal est supérieur à 228 euros par sinistre.

En deçà, nous n'intervenons que dans le cadre d'une phase amiable.

d) *Ce qui sera réglé à l'avocat intervenant pour le compte de l'Assuré*

● Consultation	80 €
<i>Assistance au stade amiable</i>	
<i>(en cas d'assistance du tiers par un avocat) :</i>	
● Règlement amiable conclu	450 €
● Règlement amiable non obtenu	200 €
● Commission administrative, Juge de proximité (au pénal), Tribunal de Police (1 ^{re} à 4 ^e classe), Médiation pénale	275 €
● Tribunal de Police (5 ^e classe), Correctionnel	430 €
● Constitution de partie civile	380 €
● Liquidation des intérêts civils	460 €
● Référé expertise en défense	305 €
● Autre référé	440 €
● Sursis à exécution	440 €
● Assistance à expertise, mesure d'instruction	245 €
● Tribunal d'Instance, Juge de proximité (au civil)	650 €
● Tribunal de Grande Instance, de Commerce, Administratif	800 €
● Cour d'Appel :	
- Défense en matière pénale	580 €
- Autre	800 €
● Ordonnance (Juge de la mise en état, sur requête, juge de l'exécution)	380 €
● Cour de Cassation, Conseil d'État :	
- Pourvoi en défense	1.500 €
- Pourvoi en demande	2.500 €
● Cour d'Assises	1.525 €
● Transaction au stade judiciaire :	
- sans rédaction d'un procès-verbal	50 % du plafond prévu pour la juridiction concernée
- avec rédaction d'un procès-verbal	100 % du plafond prévu pour la juridiction concernée

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 la demande de l'Assuré, à un autre avocat pour la défense de ses intérêts, ou si l'Assuré fait 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.

e) *Ce qui ne sera pas réglé*

- Les amendes et les sommes de toute nature que l'Assuré serait dans l'obligation de régler ou de rembourser au(x) tiers ;
- les frais et dépens engagés par le (les) tiers et mis la charge de l'Assuré ;
- les honoraires de résultat ;
- les frais et interventions rendus nécessaires ou aggravés du seul fait de l'Assuré ;
- les enquêtes pour identifier ou retrouver le (les) tiers ;
- les frais engagés sans l'accord de l'Assureur.

f) *Examen des réclamations, arbitrage en cas de désaccord*

Examen des réclamations

En cas de réclamation portant sur la mise en œuvre de la garantie, l'Assuré peut s'adresser au Service Qualité de l'Assureur qui veillera à répondre dans les meilleurs délais : GIE Civis - Service Qualité - 90, avenue de Flandre - 75019 Paris.

Sur simple demande de l'Assuré et si sa réclamation persiste après la réponse du Service Qualité de l'Assureur, les modalités d'accès au médiateur lui seront communiquées s'il souhaite recueillir son avis.

Arbitrage en cas de désaccord

- Si le désaccord de l'Assureur 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. L'Assureur prendra 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 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 proposée par l'Assureur ou la tierce personne arbitre, l'Assureur indemnise l'Assuré des frais exposés pour l'exercice de cette action, dans la limite du montant de la garantie.

Risque M – Assistance

Comment contacter Garantie Assistance ?			
Téléphone	De France	09 77 40 68 72	24 heures sur 24, 7 jours sur 7, en indiquant le numéro du présent contrat.
	De l'étranger	+33 9 77 40 68 72	
Télécopie	De France	09 77 40 17 87	
	De l'étranger	+33 9 77 40 17 87	
Important : pour que les prestations d'assistance soient acquises, Garantie Assistance doit avoir été prévenue (par téléphone ou télécopie) et avoir donné son accord préalable.			

Conditions d'application

SwissLife Assurances de Biens a souscrit auprès de Garantie Assistance une convention d'assistance au profit de ses assurés titulaires d'un contrat d'assurance SwissLife Bailleur Privé.

La présente convention d'assistance a pour objet de définir les prestations d'assistance que garantit et fournit Garantie Assistance (GA) aux titulaires d'un contrat d'assurance SwissLife Bailleur Privé.

SwissLife Assurances de Biens est habilitée à délivrer tout document contractuel dans le cadre de la présente convention, en annexe au contrat SwissLife Bailleur Privé.

Les prestations d'assistance sont assurées par Garantie Assistance, Société Anonyme au capital de 1 850 000 euros, immatriculée sous le n° 312 517 493 RCS Nanterre, entreprise régie par le Code des Assurances dont le siège social est situé 108, Bureaux de la Colline, 92210 Saint-Cloud.

Bénéficiaire

Le souscripteur du contrat d'assurance SwissLife Bailleur Privé désigné aux Dispositions Personnelles et propriétaire bailleur d'un local d'habitation loué à titre privatif.

Logement bénéficiaire

Le local d'habitation situé en France métropolitaine, loué à titre privatif par le bénéficiaire et garanti par le contrat d'assurance SwissLife Bailleur Privé et mentionné comme tel aux Dispositions Personnelles.

Validité territoriale

Les prestations s'exercent en France métropolitaine.

Prise d'effet et durée

Les garanties d'assistance couvrent les événements survenus pendant la durée de validité du contrat d'assurance auquel elles se rattachent et dont elles suivent le sort (suspension, résiliation...).

Définitions

Pour l'application de la présente convention, on entend par :

Conjoint

Le conjoint du souscripteur, le concubin ou le partenaire d'un Pacte Civil de Solidarité.

Domicile

Le lieu de résidence principale ou secondaire du bénéficiaire en France métropolitaine.

Événement

Incendie, explosion, dégâts des eaux, tempête ou catastrophes naturelles ou technologiques, dommages électriques, bris de machines, vol ou vandalisme, bris de vitrages à l'origine du sinistre.

Frais d'hôtel

Les frais de location de chambre réellement exposés, dans la limite des plafonds indiqués, **et à l'exclusion de tout autre frais.**

Inhabitable

L'état du logement au sein duquel, suite à un sinistre garanti, les activités inhérentes à la jouissance normale ne peuvent plus y être exercées par les locataires.

Logement

Le bien immobilier à usage d'habitation objet du contrat.

Moyens de fermeture et de protection

Il s'agit des moyens équipant les portes, fenêtres et volets donnant vers l'extérieur du logement.

Condition et modalités de mise en œuvre des garanties

Nécessité de l'appel préalable

Pour que les prestations d'assistance ci-après exposées soient acquises, Garantie Assistance doit avoir été prévenue au préalable par téléphone ou par télécopie, avoir communiqué un numéro de dossier et exprimé son accord préalable.

Garantie Assistance

Téléphone : 09 77 40 68 72

Télécopie : 09 77 40 17 87

L'organisation par le bénéficiaire ou par son entourage de l'une de ces prestations ne donne lieu à aucun remboursement de la part de garantie assistance.

Pour toute demande d'assistance, le bénéficiaire (ou toute autre personne agissant en son nom) doit :

- contacter Garantie Assistance sans délai (voir coordonnées et modalités ci-avant) ;
- fournir les renseignements suivants :
 - le numéro du contrat d'assurance SwissLife Bailleur Privé ;
 - son nom, prénom, le lieu où il se trouve et, si possible, le numéro de téléphone où il pourra éventuellement être contacté ;
 - l'adresse du logement bénéficiaire ;
 - la nature des difficultés motivant l'appel.

Engagements financiers

a. Toute demande de remboursement adressée par le bénéficiaire à Garantie Assistance devra être accompagnée des pièces justificatives originales correspondant à la demande.

b. Lorsque Garantie Assistance a accepté le changement d'une destination fixée contractuellement, sa participation financière ne pourra être supérieure au montant qui aurait été engagé si la destination initiale avait été conservée.

c. En cas de prise en charge des frais de séjour à l'hôtel, Garantie Assistance ne participe qu'aux frais de location de chambre imprévus et réellement exposés, dans la limite des plafonds indiqués ci-après, et à l'exclusion de tout autre frais.

d. En cas de transport organisé par Garantie Assistance en application de l'une des prestations d'assistance, le bénéficiaire consent à utiliser en priorité ses titres de voyage initiaux, modifiés ou échangés.

À défaut de modification ou d'échange, le bénéficiaire s'engage à accomplir toutes les démarches nécessaires au remboursement des titres non utilisés et à reverser les sommes correspondantes à Garantie Assistance, et ce dans les 90 jours de son retour.

Seuls les frais supplémentaires (résultant d'une modification, d'un échange ou d'un remboursement des titres de transport) par rapport au prix du titre initial acquitté par le bénéficiaire pour son retour au domicile seront pris en charge par Garantie Assistance.

Exclusions et exonérations de responsabilité

Exclusions

Sont exclus des garanties :

- les conséquences civiles et / ou pénales d'actes intentionnels commis par le bénéficiaire en violation de la législation en vigueur ;
- les frais engagés sans accord préalable de Garantie Assistance ;
- les conséquences de la participation volontaire du bénéficiaire à un acte de terrorisme ou de sabotage ;
- les conséquences de la participation volontaire du bénéficiaire à un crime ou à un délit ;
- les frais de restauration (à l'exception des petits déjeuners lorsqu'ils sont prévus dans les garanties) ;
- les dommages ou aggravation des dommages causés par des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome ou 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 ;
- toute fraude, falsification ou fausse déclaration et faux témoignage entraîne automatiquement la déchéance de la garantie ;
- les sinistres ayant pour origine une calamité d'origine naturelle (tremblement de terre, éruption volcanique, raz de marée, cataclysme) qui n'a pas donné lieu à un arrêté de catastrophe naturelle ;
- les demandes d'assistance répétitives consécutives à l'usure du logement due à un défaut de prévention, d'entretien ou de réparation incombant au bénéficiaire.

Exonération de responsabilité

Garantie Assistance est responsable de la nature et de la qualité des prestations d'assistance fournies aux bénéficiaires des prestations. Toutefois, Garantie Assistance ne peut intervenir que dans la limite des accords donnés par les autorités locales.

Par ailleurs :

- la responsabilité de Garantie Assistance est écartée lorsque les retards ou défaillances dans l'exécution des prestations sont imputables à une cause extérieure ;
- la responsabilité de Garantie Assistance ne pourra être recherchée lorsque le retard ou l'inexécution de la prestation d'assistance demandée par le bénéficiaire est consécutif aux indisponibilités locales ;
- Garantie Assistance ne peut être tenue pour responsable des manquements ou contretemps à l'exécution de ses obligations qui résulteraient :
 - soit de cas de force majeure ;
 - soit d'événements tels guerre civile ou étrangère, révolution, mouvements populaires émeutes ou grèves ;
 - soit des saisies ou contraintes par la force publique ;
 - soit des interdictions officielles ;
 - soit des actes de piraterie, de terrorisme ou d'attentats ;
 - soit d'un enlèvement, d'une séquestration ou d'une prise d'otage ;
 - soit des tempêtes, ouragans ou catastrophes naturelles.

Dispositions diverses

Prescription

Voir article 5.9 des présentes Dispositions Générales.

Subrogation

Toute personne bénéficiant de l'assistance s'oblige à subroger Garantie Assistance et la compagnie d'assurance agréée dans ses droits et actions contre tout tiers responsable à concurrence des frais engagés par elles en exécution de la souscription.

Contestation

Toutes contestations relatives à l'exécution de la présente convention d'assistance seront soumises au tribunal dont relève le domicile du souscripteur ou dans le ressort duquel Garantie Assistance a établi son siège social.

Autorité de contrôle

Garantie Assistance est soumise au contrôle de l'ACPR (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution) – 61, rue Taitbout – 75436 Paris Cedex 09.

Loi informatique et libertés

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique destiné exclusivement à la fourniture des prestations d'assistance garanties.

Conformément à la loi « Informatique et libertés » du 6 janvier 1978, le bénéficiaire bénéficie d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui le concerne. S'il souhaite exercer ce droit et obtenir communication des informations le concernant, il doit s'adresser à Garantie Assistance – Direction des Systèmes d'Information – 108 Bureaux de la Colline 92210 Saint-Cloud. Il peut également pour des motifs légitimes, s'opposer au traitement des données le concernant mais un tel refus pourrait avoir pour conséquence d'empêcher la bonne exécution des présentes Dispositions Générales.

Réclamation

Toute réclamation portant sur la qualité ou les délais de traitement par Garantie Assistance de la demande d'assistance doit être formulée par écrit et adressée à l'adresse suivante : Garantie Assistance – Service Réclamations – 108, Bureaux de la Colline – 92210 Saint-Cloud. Une réponse sera adressée dans un délai de **15 jours** à compter de la réception du courrier de réclamation.

Garanties accordées

Important

Les prestations sont mises en œuvre dans le respect le plus strict de la réglementation applicable aux rapports entre bailleur et locataire (protection vie privée du locataire, garantie d'éviction notamment), si bien que Garantie Assistance se réserve le droit de demander au bénéficiaire de lui communiquer préalablement à toute prestation :

- le justificatif de sa qualité de propriétaire des lieux ;
- s'agissant des prestations du § D Assistance, en cas d'abandon du logement par le locataire, tout justificatif de l'état d'abandon du logement (cf. procédure prévue par la loi du 6 juillet 1989).

A – Assistance information

Garantie Assistance recherche et communique au bénéficiaire les renseignements qui lui sont nécessaires dans les domaines mentionnés ci-après. Toute demande d'information du bénéficiaire est enregistrée immédiatement et un numéro de dossier lui est communiqué ; Garantie Assistance s'engage à lui fournir une réponse, si possible immédiatement, et en tout cas dans un délai ne dépassant pas 48 heures dans les domaines mentionnés ci-après. Dans ce dernier cas, Garantie Assistance se chargera alors de rappeler le bénéficiaire demandeur.

Garantie Assistance fournit des renseignements **exclusivement d'ordre privé** dans les domaines suivants :

A1 – Renseignements immobiliers

- **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.
- **Divers** : formalités administratives, revente du bien, succession.

A2 – Renseignements juridiques

Habitation, logement, impôt, fiscalité, assurances, allocations, justice, défense, recours, contrats, sociétés, commerçants, artisans, droits du consommateur, voisinage, succession, affaires sociales.

A3 – Renseignements Vie Pratique

Formalités, cartes, permis, enseignement, formation, services publics, vacances, loisirs, activités culturelles.

Les informations d'ordre général fournies dans le cadre des garanties du titre A (A1, A2 et A3) ne peuvent se substituer à une consultation juridique (au sens de l'article 66-1 de la Loi n° 7161130 du 31 décembre 1971). Les prestations sont uniquement téléphoniques. En aucun cas elles ne feront l'objet d'une confirmation écrite.

L'assistance information est fournie à partir des éléments que le bénéficiaire communique lors de sa demande d'assistance et sur la base des dispositions légales et réglementaires en vigueur (à la date de la fourniture de cette assistance).

Garantie Assistance ne sera pas responsable des conséquences dommageables consécutives à :

- l'utilisation par la bénéficiaire d'informations devenues partiellement ou totalement caduques en raison d'une évolution du contexte postérieurement à la fourniture de l'assistance information ;
- le caractère imprécis, inexact et / ou incomplet des informations que le bénéficiaire a communiquées lors de sa demande d'information.
- une mauvaise utilisation ou une interprétation inexacte par le bénéficiaire des informations qui lui ont été communiquées.

B – Assistance au logement en cas de sinistre

Les prestations d'assistance s'appliquent en cas de sinistre indemnisé par SwissLife Assurances de Biens affectant le logement bénéficiaire, suite à **Incendie, Explosion, Dégâts des eaux, Tempête ou Catastrophes naturelles ou technologiques, Dommages électriques, Bris de machines, Vol ou Vandalisme, Bris de glaces**, et ayant fait l'objet d'une déclaration de sinistre auprès de SwissLife Assurances de Biens.

Les prestations d'assistance au logement bénéficiaire ne pourront être sollicitées et mises en œuvre qu'en cas d'absence de locataire, pendant une période de vacance locative, et/ou en cas d'insuffisance ou d'absence de prestations similaires au titre du contrat multirisque habitation du locataire en place (dans ce dernier cas Garantie Assistance pourra demander une attestation de non garantie de l'assureur du locataire et / ou de la copropriété).

B1 – Gardiennage du logement sinistré

Si, à la suite d'un sinistre, le logement garanti endommagé doit faire l'objet d'une surveillance afin d'empêcher toute intrusion malveillante ou illégitime et, notamment, de préserver d'un vol le mobilier le garnissant, Garantie Assistance organise, selon les disponibilités locales, la présence d'un vigile ou d'un gardien chargé de surveiller les lieux et prend en charge **pendant 48 heures** les frais ainsi occasionnés.

B2 – Organisation de la fermeture du logement

Si, à la suite d'un sinistre, les moyens de fermeture et de protection équipant le logement sont fracturés ou endommagés, Garantie Assistance recherche et fournit au bénéficiaire les coordonnées de professionnels (serrurier, menuisier notamment) capables d'effectuer la remise en état des équipements endommagés, et prend en charge les frais de déplacement et de main d'œuvre **à concurrence de 80 euros**.

À la demande du bénéficiaire, Garantie Assistance peut organiser un (ou plusieurs) rendez-vous afin que le bénéficiaire obtienne un devis estimatif.

Le coût des pièces reste à la charge exclusive du bénéficiaire.

Le choix final du (des) prestataire(s) chargé de la remise en état relève du bénéficiaire, **Garantie Assistance ne pourra pas être tenue responsable de la qualité ou des délais de réalisation des travaux effectués par ce (ces) prestataire(s).**

B3 – Présence du bénéficiaire sur les lieux du sinistre

Si, à la suite d'un sinistre important rendant le logement inhabitable, la présence du bénéficiaire est impérative pour effectuer les premières démarches liées au sinistre, Garantie Assistance organise et prend en charge le transport en **train 1^{re} classe ou en avion classe économique** (si la durée du trajet en train est supérieure à 5 heures) ou **taxi** du lieu de séjour à celui du logement loué sinistré, ainsi que les **frais d'hôtel** du bénéficiaire (chambre et petit déjeuner) **à concurrence de 80 euros par nuitée, et dans la limite de deux nuitées maximum.**

Garantie Assistance se réserve le droit de demander au bénéficiaire les titres de transport non utilisés.

Les frais d'hébergement ne sont pas pris en charge si le domicile du propriétaire se situe dans un rayon de 50 kilomètres autour du logement.

Dans le cas où le bénéficiaire doit retourner sur son lieu de séjour, Garantie Assistance prend en charge un billet de train 1^{re} classe ou d'avion classe économique (si la durée du trajet en train est supérieure à 5 heures) ou taxi.

Cette prestation est limitée à un déplacement par année civile et aux déplacements en France métropolitaine.

Les frais de taxi sont pris en charge dans la limite de 30 kilomètres maximum par déplacement, à concurrence de 50 euros.

B4 – Nettoyage du logement sinistré

Si, à la suite d'un sinistre, le logement est souillé ou dégradé, Garantie Assistance organise l'intervention d'une entreprise de nettoyage et prend en charge les frais de nettoyage du logement **à concurrence de 300 euros TTC maximum par événement.**

B5 – Véhicule utilitaire pour le transfert du mobilier garnissant le logement

Si le logement comporte des équipements mobiliers (meubles meublants et appareils électroménagers par exemple) appartenant au bénéficiaire, Garantie Assistance organise, **en fonction des disponibilités locales**, et prend en charge la location d'un véhicule de type utilitaire se conduisant avec le permis B afin de lui permettre d'effectuer le déménagement de ses équipements restés dans le logement sinistré.

Le cubage du véhicule utilitaire nécessaire sera déterminé sur la base de l'état des lieux annexé au bail qui précise le mobilier garnissant le logement au moment de l'entrée du locataire dans le logement.

Cette prise en charge ne pourra en aucun cas dépasser 200 euros TTC par événement.

Le bénéficiaire doit, pour bénéficier de cette assistance, remplir les conditions habituellement posées par les loueurs :

- l'âge minimal du conducteur ;
- la durée minimale de détention du permis de conduire ;
- détention d'une carte de crédit à son propre nom ;
- dépôt de la caution exigée par l'agence de location.

C – Assistance courante au logement

C1 – Réparation d'urgence

À la demande du bénéficiaire, Garantie Assistance recherche et communique au bénéficiaire demandeur le ou les numéro(s) de téléphone de dépannage/réparation ayant soit une permanence 24 heures sur 24, soit un service dépannage rapide situé dans un rayon inférieur à 30 kilomètres autour du logement.

Les numéros de téléphone indiqués le seront dans les domaines suivants : plomberie, menuiserie, électricité, vitrerie, serrurerie.

Le choix final du (des) prestataire(s) chargé(s) du dépannage ou de la réparation relève du bénéficiaire.

L'intervention de Garantie Assistance étant limitée à la communication au bénéficiaire d'un ou plusieurs numéro(s) de téléphone dans les conditions indiquées ci-dessus, Garantie Assistance ne pourra être tenue responsable de la qualité ou des délais de réalisation des travaux effectués par le(s) prestataire(s) contacté(s) et choisi(s) par le bénéficiaire.

En cas de détérioration d'un appareil ou d'une installation résultant directement et exclusivement d'un événement garanti, Garantie Assistance recherche le prestataire qui pourra intervenir le plus rapidement et établit avec lui les conditions de son intervention et, après accord du bénéficiaire, le dépêche sur site, et prend en charge ses frais de déplacement et de main d'œuvre **à concurrence de 80 euros.**

Le coût des pièces détachées restent à la charge du bénéficiaire.

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

C2 – Mise en relation avec des corps de métiers

Si le bénéficiaire souhaite faire des travaux d'entretien ou de réparation dans le logement garanti :

Garantie Assistance le met en relation avec des spécialistes pour intervenir dans les délais les plus rapides.

- Sociétés de dépannage : Électricité, Électroménager, Chauffage, Plomberie, Serrurerie, Miroiterie.
- Artisans du bâtiment : Peinture, Revêtements de sols, Maçonnerie, Menuiserie.
- Sociétés de jardinage : Arrosage, Débroussaillage, Tonte, Élagage.

En fonction des travaux à réaliser

Garantie Assistance le guide dans le choix d'un ou de plusieurs prestataires.

Garantie Assistance détermine avec le prestataire les conditions de son intervention (délai d'intervention, coût de déplacement, coût horaire de main d'œuvre, etc.) et organise le premier contact.

À l'issue de l'intervention, Garantie Assistance contrôle auprès du bénéficiaire 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 la charge du bénéficiaire.

C3 – Mise en relation avec des professionnels agréés

À la demande du bénéficiaire, Garantie Assistance recherche et communique les coordonnées d'organismes habilités et / ou agréés pour la réalisation des diagnostics suivants :

- constat de repérage de l'amiante ;
- état parasitaire relatif à la présence de termites ou autres parasites ;
- diagnostic de performance énergétique ;
- état des installations intérieures de gaz et d'électricité ;
- constat des risques d'exposition au plomb.

Le coût de ces diagnostics et le déplacement restent à la charge du bénéficiaire.

D – Assistance en cas d'abandon du logement par le locataire

On entend par « abandon », le départ imprévisible du locataire du logement sans en aviser le bailleur (on parle communément de déménagement « à la cloche de bois »). Pour les logements loués vides, l'abandon doit être constaté par voie d'huissier et doit entraîner la résiliation judiciaire du bail.

D1 – Dépannage serrurerie

En cas d'abandon du logement, si le locataire a quitté le logement sans restituer au bénéficiaire les jeux de clés que ce dernier lui avait remis lors de son entrée dans le logement, Garantie Assistance organise et prend en charge **l'intervention (main-d'œuvre et frais de déplacement) d'un serrurier à concurrence de 80 euros.**

Le coût de la serrure de remplacement reste à la charge du bénéficiaire.

D2 – Nettoyage du logement après l'abandon par le locataire

À la suite de l'abandon du logement par le locataire et à la demande du bénéficiaire, Garantie Assistance organise et prend en charge les frais de nettoyage du logement par une entreprise spécialisée, **à concurrence de 300 euros TTC.**

Tableau récapitulatif des prestations d'assistance SwissLife Bailleur Privé

Prestations	Limites / Montant de garantie
<p>Assistance information</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Renseignements immobiliers ● Renseignements juridiques ● Renseignements vie pratique 	
<p>Assistance au logement suite à sinistre</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Gardiennage du logement sinistré ● Organisation de la fermeture du logement ● Retour sur les lieux du sinistre <ul style="list-style-type: none"> - Transport - Hébergement ● Nettoyage du bien sinistré ● Véhicule utilitaire pour transfert du mobilier 	<ul style="list-style-type: none"> - Gardiennage du logement pendant 48h - Frais de déplacement et main d'oeuvre 80 € maximum Pièces à la charge du bénéficiaire - Billet aller retour train 1^{re} classe ou avion classe touriste ou économique. Maximum un déplacement par année civile. Taxi : maxi 50 € - 80 € par nuit avec un maximum de 2 nuits - 300 € maximum - 200 € maximum
<p>Assistance au logement</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Réparation urgente ● Mise en relation avec corps de métier ● Mise en relation avec professionnels agréés 	<ul style="list-style-type: none"> - Dans un rayon inférieur à 30 km du logement à concurrence de 80 € - Travaux à la charge du bénéficiaire - Travaux à la charge du bénéficiaire
<p>Assistance en cas d'abandon du logement par le locataire</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Dépannage serrurerie ● Nettoyage du logement après l'abandon 	<ul style="list-style-type: none"> - 80 € maximum - 300 € maximum

L'ensemble des montants des prestations s'entendent toutes taxes comprises.

Risque N – Bris de machines

Objet de la garantie

Si la garantie est souscrite, l'Assureur garantit, à concurrence des sommes indiquées au tableau des montants de garantie, et sous réserve des dispositions du chapitre 4 (Exclusions communes) :

– **Les destructions ou détériorations imprévues subies par les installations privatives suivantes**, lorsque ces installations font partie du bâtiment assuré, sont en état normal d'entretien et de fonctionnement. Les installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, doivent être entretenues. Depuis 1978, cet entretien est obligatoire (circulaire du 9 août 1978 relative à la révision du règlement sanitaire départemental type Journal officiel – NC du 13 septembre 1978, article 31-6).

- Les éléments générateurs de chaleur (chaudières) ;
- le chauffe-eau ;
- les pompes à chaleur ;
- les installations de climatisation et de conditionnement d'air ;
- les installations de traitement des eaux, telles que adoucisseur d'eau ;
- les mécanismes des portes et portails automatiques ;
- les installations en toiture de panneaux photovoltaïques.

Ce qui est exclu

Outre les exclusions communes à toutes les garanties mentionnées au chapitre 4, l'assureur ne garantit pas :

- les dommages résultant d'un incendie ou d'une explosion interne ou d'un accident d'ordre électrique ;
- les dommages résultant d'un incendie ou d'une explosion d'origine extérieure aux machines assurées sinistrées, ainsi que ceux résultant de la propagation d'un incendie ou de la chute directe de la foudre ;
- les dommages causés par l'action de l'eau dans la mesure où ces dommages sont garantis au titre du risque Dégâts des eaux ou proviennent de canalisations enterrées, ainsi que ceux dus à l'humidité ou à la condensation ;
- les détériorations, destructions, disparitions résultant d'un vol ou d'une tentative de vol, ainsi que les dommages causés par un acte de vandalisme ;
- les dommages consécutifs à la destruction (totale ou partielle) des bâtiments renfermant les machines assurées, causés par une tempête ou par l'action de la grêle sur les toitures ou de la neige accumulée sur celles-ci ;
- les dommages limités aux parties d'un bien assuré dont la durée de vie est nettement inférieure à celle du bien pris dans son ensemble ou qui nécessite de par sa fonction un remplacement fréquent ;
- les dommages provoqués par des défauts connus de vous au moment de la souscription du contrat ;
- l'usure, l'effet prolongé de l'exploitation ou l'utilisation non conforme aux prescriptions du fabricant ;
- la remise ou le maintien en service d'un bien endommagé avant sa réparation complète et définitive ;
- les lampes, fusibles et tubes électroniques, les résistances électriques ;
- les dommages subis par des parties de machine atteinte par l'usure ou la corrosion quelle qu'en soit l'origine ;
- les dommages d'ordre « esthétique » tels que rayures, éraflures, égratignures, écailllements, tâches, piqûres, bosselures, n'affectant pas le fonctionnement du matériel ;
- les dommages provoqués par les expérimentations ou essais, autres que les vérifications habituelles de bon fonctionnement ;
- les installations de chauffage et de production d'eau chaude n'ayant pas de contrat d'entretien en vigueur au jour du sinistre ou ne faisant pas l'objet d'un entretien annuel.

Risque O – Jardin

Objet de la garantie

Si la garantie est souscrite, les garanties Incendie et risques annexes (Risque A), Tempête, grêle et neige (Risque B), Catastrophes naturelles (Risque C) et Catastrophes technologiques (Risque D) et Dommages électriques (Risque I) sont étendues à concurrence des sommes indiquées au tableau des montants de garantie, et sous réserve des dispositions du chapitre 4 (Exclusions communes) :

- aux aménagements et installations extérieures fixes appartenant à l'Assuré et données en location avec le bien immobilier, se trouvant dans les cours ou jardins attenants, sous réserve qu'ils soient ancrés au sol dans des fondations ou dés de maçonnerie, tels que les installations d'éclairage extérieur, de jeux, de sports ou de loisirs, les portiques et barbecues, terrasses, pergolas, gloriettes, kiosques, fontaines, bassins, cuves, puits, bancs, balancelles ;
- aux installations d'arrosage automatique ;
- aux arbres et arbustes.

Ce qui est exclu

Outre les exclusions communes à toutes les garanties mentionnées au chapitre 4, l'assureur ne garantit pas :

- les plantations qui ne sont pas en pleine terre ainsi que leurs contenants ;
- les dommages dus ou aggravés par un défaut d'entretien ;
- les dommages subis par les arbres et arbustes résultant d'un incendie consécutif au débroussaillage ;
- les dommages subis par les arbres et arbustes situés en toitures terrasses ;
- les dommages d'ordre « esthétique » tels que rayures, éraflures, égratignures, écailllements, tâches, piqûres, bosselures ;
- les murs de soutènement non intégrés au bâtiment assuré et qui ne servent qu'à contenir la poussée de masse de terre, de roches ou d'eau ;
- les serres ;
- les dommages causés aux piscines, jacuzzis ou spas ;
- les dommages électriques affectant les appareillages de plus de 10 ans d'âge ;
- les dommages causés par la rouille, la corrosion, l'oxydation ;
- les pertes d'eau.

Risque P – Piscine / Jacuzzi

Objet de la garantie

Si la garantie est souscrite, les garanties Incendie et risques annexes (Risque A), Tempête, grêle et neige (Risque B), Catastrophes naturelles (Risque C), Catastrophes technologiques (Risque D), et Dommages électriques (Risque I) sont étendues à concurrence des sommes indiquées au tableau des montants de garantie, et sous réserve des dispositions du chapitre 4 (Exclusions communes), à :

- la piscine ou le jacuzzi ou spa appartenant à l'Assuré, donné en location avec le bien immobilier et situé à la même adresse ; ainsi que :
 - sa structure immobilière de soutènement ;
 - les aménagements immobiliers destinés à son utilisation, sa protection ;
 - l'appareillage servant au pompage, au chauffage et à l'épuration de l'eau et à l'aspiration des déchets, le matériel devant être conservé dans un endroit clos et couvert ;
 - les équipements relevant du dispositif de sécurité tels que les abris, volets roulants, barrières et rideaux de protection, alarmes.

Ce qui est exclu

Outre les exclusions communes à toutes les garanties mentionnées au chapitre 4, l'assureur ne garantit pas :

- les dommages résultant de la non-conformité des équipements de sécurité aux normes homologuées, la loi sur la sécurité des piscines (Loi n° 2003-9 du 3 janvier 2003, JO du 1^{er} janvier 2004 et décret 2003-1389 du 31 décembre 2003 et 2004-499 du 7 juin 2004) imposant l'installation d'un dispositif de sécurité normalisé pour les piscines enterrées non closes, privatives à usage individuel ou collectif visant à prévenir les risques de noyades ;
- les dommages électriques affectant l'appareillage électrique et / ou électronique de plus de 10 ans d'âge ;
- les dommages causés par la rouille, la corrosion, l'oxydation ;
- les produits d'entretien consommables ;
- les pertes d'eau ;
- les frais de déblaiement et de nettoyage non consécutifs à un sinistre garanti ;
- les dommages résultant d'un défaut d'entretien ;
- l'utilisation non conforme aux fiches techniques et recommandations des constructeurs ou fournisseurs des matériels ;
- les dommages entrant dans le cadre de la garantie du constructeur, vendeur, monteur, ou d'un contrat d'entretien ou de maintenance complète que vous avez souscrit ;
- les dommages causés aux piscines, jacuzzis ou spa démontables, gonflables ou à membrane souple en plastique.

Article 1.5 – Tableau des montants des garanties et franchises

<i>Nature des garanties</i>	<i>Limite de garantie par sinistre</i>	<i>Franchise par sinistre</i>
<i>Incendie et risques annexes (Article 1.4 Risque A), Tempête, Grêle, Neige (Article 1.4 Risque B), Dégâts des eaux (Article 1.4 Risque F)</i>		
Biens • Bâtiments • Mobilier	Valeur de reconstruction à neuf 5 000 €	Néant, sauf pour tempête avec un montant de 400 €
Préjudices accessoires • Pertes indirectes • Pertes de loyers • Honoraires d'expert • Remboursement cotisation dommages-ouvrage	10 % de l'indemnité 2 ans de loyers 5 % de l'indemnité À concurrence de la cotisation	
• Frais de démolition et déblais • Frais de déplacement • Frais de conformité • Frais d'intervenant • Frais d'encombrement • Frais de décontamination • Mesures de sauvetage • Recharge d'extincteurs	20 % de l'indemnité avec un maximum de 100 000 €	
Responsabilités • Recours des voisins et des tiers • Recours des locataires et occupants	1 600 000 €	
Garanties complémentaires au risque Dégâts des eaux • Refoulement des égouts / Ruissellement de l'eau • Recherches de fuites • Gel des conduites et appareils • Infiltrations accidentelles par les conduits de fumée et gaines d'aération, joints d'étanchéité et carrelages	10 000 € 5 000 € 5 000 € 5 000 €	Néant
<i>Catastrophes naturelles (Article 1.4 Risque C)</i>		
• Dommages matériels • Frais de démolition et de déblais	Dans la limite des dommages matériels prévus au titre de l'incendie et risques annexes (Risque A) 10 % des dommages matériels avec un maximum de 100 000 €	Montant fixé par arrêté interministériel
<i>Catastrophes technologiques (Article 1.4 Risque D)</i>		
• Bâtiment et ouvrages annexes • Mobilier • Frais démolition, déblais, pompage, désinfection, décontamination, nettoyage • Remboursement cotisation dommages-ouvrage • Honoraires d'architecte	À concurrence des dommages 5 000 € À concurrence des frais À concurrence de la cotisation À concurrence des honoraires	Néant
<i>Attentats, actes de terrorisme (Article 1.4 Risque E)</i>		
• Dommages aux biens et préjudices accessoires énumérés au titre des Risques A, B, F	Identique à la limite reprise pour le risque Incendie (Risque A)	Identique à la franchise reprise pour le risque incendie
<i>Actes de vandalisme, émeutes et mouvements populaires (Article 1.4 Risque E)</i>		
• Dommages aux biens et préjudices accessoires énumérés au titre des Risques A, B, F	20 000 € dont 3 000 € maximum au titre des ouvrages annexes	150 €
<i>Vol / Détériorations immobilières (Article 1.4 Risque G)</i>		
• Bâtiment • Mobilier	Valeur de reconstruction au jour du sinistre estimée en valeur à neuf 2 500 €	Néant

Suite du tableau page 24

<i>Nature des garanties</i>	<i>Limite de garantie par sinistre</i>	<i>Franchise par sinistre</i>
<i>Bris de vitrages et sanitaires (Article 1.4 Risque H)</i>		
<ul style="list-style-type: none"> • Bris de vitrages • Bris de sanitaires • Frais supplémentaires de pose • Frais de clôture provisoire et gardiennage 	5 000 € 3 000 € 1 000 € 1 000 €	Néant
<i>Dommages électriques (Article 1.4 Risque I)</i>		
<ul style="list-style-type: none"> • Dommages aux appareils et installations électriques ou électroniques 	5 000 €	200 €
<i>Responsabilité Civile (Article 1.4 Risque J)</i>		
<ul style="list-style-type: none"> • Tous dommages confondus dont : <ul style="list-style-type: none"> - dommage corporel - dommage matériel / immatériel - pollution / atteinte environnement 	10 000 000 € ⁽¹⁾ 10 000 000 € 1 500 000 € 400 000 €	Néant
<i>Défense Pénale et Recours Suite à Accident (DPRSA) (Article 1.4 Risque K)</i>		
	20 000 €	Néant
<i>Assistance (Article 1.4 Risque M)</i>		
	Voir Tableau récapitulatif des prestations d'assistance SwissLife Bailleur Privé	
<i>Bris de Machines (Article 1.4 Risque N)</i>		
	4 000 €	200 €
<i>Jardin (Article 1.4 Risque O)</i>		
	5 000 €, dont 1 000 € maximum au titre des arbres et arbustes et 300 € par végétal	Néant
<i>Piscine / Jacuzzi (Article 1.4 Risque P)</i>		
	10 000 €	Néant

(1) Montant non indexé.

Chapitre 2

Si un dommage survient

La réalisation d'une circonstance assurée, susceptible de faire jouer une ou plusieurs des garanties est un sinistre.

Pour les garanties Défense Pénale et Recours Suite à Accident (DPRSA) et Protection Juridique, les dispositions spécifiques sont définies à l'article 1.4 Risque L.

Article 2.1 – Obligation de déclaration du sinistre incombant à l'assuré ou à défaut, à ses ayants droit

2.1.1. La déclaration de survenance du sinistre

a) En cas de survenance d'un sinistre, il doit en être fait déclaration au Siège de notre Société, ou auprès de la Direction régionale, ou au bureau de votre interlocuteur commercial.

b) Cette déclaration doit être faite dès connaissance du sinistre et au plus tard :

- dans les **2 jours** ouvrés pour le vol ;
- dans les **10 jours** de la publication de l'arrêté interministériel constatant l'état de Catastrophes naturelles s'il s'agit de dommages mettant en œuvre l'assurance de ce risque ;
- dans les **5 jours** ouvrés dans les autres cas.

2.1.2 Conséquences de l'inobservation des obligations pour la déclaration du sinistre

a) En cas d'inobservation des obligations prévues à l'article 2.1.1 a), **sauf cas fortuit ou cas de force majeure, l'assureur est en droit de refuser la prise en charge du sinistre en cause (déchéance).**

b) En cas d'inobservation des obligations prévues à l'article 2.1.1 b), **sauf cas fortuit ou cas de force majeure, l'Assureur est en droit de refuser la prise en charge du sinistre en cause (déchéance), à la condition que nous établissions que cette inobservation nous a causé un préjudice.**

Les droits de la victime sont sauvegardés par application des dispositions prévues à l'article 2.4.5.

Article 2.2 – Autres obligations lors de la déclaration de sinistre incombant à l'assuré ou à défaut, à ses ayants droit

2.2.1 Obligations communes à tous les risques

Dans tous les cas, il doit être indiqué dans la déclaration de sinistre, ou en cas d'impossibilité, dans une déclaration ultérieure :

- la date du sinistre, sa cause, sa nature, les circonstances qui l'ont accompagné ;
- les noms, prénoms, profession, âge et domicile des personnes lésées ;
- les noms, prénoms, profession, âge et adresse de l'auteur des dommages ;
- si possible, les noms, prénoms et adresse des témoins ;
- les garanties souscrites pour les mêmes risques auprès d'autres assureurs ;
- l'endroit où les dommages pourront être constatés.

2.2.2 Obligations supplémentaires en cas de dommages matériels aux biens assurés

Dans tous les cas

Un état des pertes doit être fourni à l'Assureur dans un délai de **30 jours**. Il s'agit d'un état estimatif détaillé, certifié sincère et signé par l'Assuré, des biens assurés endommagés, détruits et sauvés.

En outre, sur simple demande, tous les autres documents nécessaires à l'expertise doivent être communiqués à l'Assureur.

En cas de vol ou de tentative de vol

Les autorités locales de police ou de gendarmerie doivent être avisées et une plainte doit être déposée.

L'Assureur doit être avisé de la récupération des biens volés comme il est dit à l'article 2.3.

En cas d'acte de terrorisme, d'attentat, d'émeute ou de mouvement populaire

Les démarches relatives à l'indemnisation par l'État prévue par la législation en vigueur doivent être accomplies dans les délais qu'elle prévoit. En tout état de cause, l'indemnité due par l'Assureur ne sera versée que sur le vu du récépissé qui vous a été délivré par l'autorité compétente attestant de l'accomplissement des démarches nécessaires.

Quand par application de cette législation, l'Assuré est appelé à recevoir de l'État une indemnité pour les pertes ou dommages garantis, il s'engage à signer une délégation au profit de l'Assureur jusqu'à concurrence de l'indemnité due au titre du contrat d'assurance.

En cas de catastrophes naturelles

L'existence des assurances que l'Assuré a contractées, et qui peuvent permettre la réparation des Dommages matériels directs résultant de l'intensité anormale d'un agent naturel, doit être déclarée aux assureurs intéressés. Dans le délai mentionné à l'article 2.1 qui précède, le sinistre doit être déclaré à l'un de ces assureurs.

2.2.3 Obligations supplémentaires en cas de dommages causés aux tiers par l'assuré responsable

Dès réception, doivent être transmis à l'Assureur tous avis, lettres, convocations, assignations, actes extrajudiciaires et pièces de procédure qui seraient adressés, remis ou signifiés à la personne visée par l'assurance ou à ses préposés à quelque titre que ce soit et qui se rapporteraient au sinistre.

2.2.4 Conséquences de l'inobservation des obligations

Sous réserve de ce qui est dit à l'article 2.4 qui suit en ce qui concerne les garanties de responsabilité civile :

- **L'Assureur est en droit de refuser la prise en charge du sinistre (déchéance) en cas de fausses déclarations sur la nature, les causes, circonstances et conséquences du sinistre, d'exagération du montant des dommages, de déclaration de destruction d'objets n'existant pas lors du sinistre, de dissimulation ou de soustraction de tout ou partie des biens assurés, d'utilisation comme justification de documents inexacts, d'utilisation de moyens frauduleux ou de non-déclaration d'autres assurances portant sur les mêmes risques ;**
- **en outre, nous avons le droit de résilier immédiatement le contrat ;**
- **L'Assureur est en droit de vous réclamer une indemnité proportionnée au préjudice que nous cause le manquement aux obligations prévues aux articles 2.2.1, 2.2.2, et 2.2.3.**

Article 2.3 – Règlement du sinistre

2.3.1 Estimation des dommages et indemnisation

Le Code dispose que l'assurance ne peut être en aucun cas une cause de bénéfice. Elle ne garantit que la réparation de vos pertes réelles ou de celles dont l'Assuré est responsable.

L'Assuré doit prouver l'existence du bien sinistré, la nature et l'importance du dommage, au moyen notamment de factures d'achat et de devis détaillés de réparation.

La règle proportionnelle de capitaux prévue à l'article L. 121-5 du Code ne s'applique pas à votre contrat.

Indemnisation des bâtiments

● Estimation

Qu'il s'agisse de dommages partiels ou d'une destruction totale, l'Assureur détermine la valeur des réparations ou reconstructions nécessaires d'après les prix au jour du sinistre.

● Calcul de la vétusté

L'Assureur détermine également la vétusté de la partie ou de la totalité du bâtiment sinistré au jour du sinistre.

● Calcul de l'indemnité supplémentaire dite de « Valeur à neuf »

Il s'agit d'une indemnité égale au maximum au quart (25 %) de la valeur neuve des réparations ou reconstructions d'après les prix au jour du sinistre.

Elle est versée pour compenser en tout ou en partie la perte résultant pour l'Assuré, de la dépréciation due à l'usage, sans que l'indemnité pour le bâtiment ne puisse jamais dépasser la valeur neuve des réparations ou reconstructions.

● Indemnisation de la « Valeur à neuf »

a) L'indemnisation en valeur à neuf ne sera due que si la reconstruction est effectuée, sauf impossibilité absolue, dans un délai de deux ans à partir de la date du sinistre.

La reconstruction devra, sauf impossibilité absolue, s'effectuer sur l'emplacement du bâtiment sinistré, sans qu'il soit apporté de modification importante à sa destination initiale.

Le montant de la différence entre l'indemnité en valeur à neuf et l'indemnité correspondante en valeur réelle (ou en valeur vénale), ne sera payé qu'après reconstruction ou remplacement (sur justification de leur exécution par la production de mémoires ou factures).

L'indemnité en valeur à neuf sera limitée, en tout état de cause, au montant des travaux et des dépenses figurant sur les factures produites par l'assuré, étant bien précisé que, dans les cas où ce montant serait inférieur à la valeur réelle fixée par expertise, vous n'auriez droit à aucune indemnisation au titre de la dépréciation.

Si la reconstruction, sauf impossibilité absolue, s'effectuait au-delà du délai de deux ans, ou ailleurs que sur l'emplacement du bâtiment sinistré, ou s'il était apporté une modification importante à la destination de celui-ci, l'indemnisation ne serait pas due en valeur à neuf mais en valeur vénale si celle-ci est inférieure à la valeur réelle, et en valeur réelle dans le cas contraire.

b) L'indemnisation en valeur à neuf ne sera pas due en cas de dommages :

- **relevant des garanties Dommages électriques (Risque I) et Bris de machines (Risque N) ;**
- **aux canalisations électriques et leurs accessoires considérés comme immeubles par destination dans le cas où ils sont atteints par un dommage d'origine interne.**

● Indemnisation des bâtiments construits sur le terrain d'autrui

Pour les bâtiments construits sur terrain d'autrui : si vous reconstruisez au même endroit dans un délai d'un an à partir de la clôture de l'expertise, l'indemnité sera versée au fur et à mesure de l'exécution des travaux ; si vous ne reconstruisez pas, le montant des dommages à notre charge ne pourra excéder la somme stipulée dans un acte ayant date certaine aux termes duquel le propriétaire du sol s'engageait à vous rembourser à une époque quelconque tout ou partie des constructions, avec comme plafond la valeur vénale si elle est inférieure à la valeur réelle et la valeur réelle dans le cas contraire, à défaut la valeur de récupération des matériaux détruits.

● Indemnisation des bâtiments frappés d'expropriation

Pour les bâtiments frappés d'expropriation vous n'avez droit qu'à la valeur de récupération des matériaux détruits.

Indemnisation du mobilier

Le mobilier appartenant à l'Assuré et laissé à l'usage du locataire est estimé d'après sa valeur réelle, vétusté déduite, au jour du sinistre.

Indemnisation des arbres et plantations

Les arbres et plantations sont estimés d'après leur valeur de remplacement au jour du sinistre, compte tenu, si besoin, des frais d'élagage, d'abattage et d'enlèvement.

Sauvetage des objets endommagés

L'Assuré ne peut faire aucun délaissement des biens assurés sinistrés. Le sauvetage endommagé ou le sauvetage intact reste sa propriété, même en cas de contestation sur sa valeur.

Récupération des objets volés

Si l'objet est récupéré :

- avant le paiement de l'indemnité, l'Assuré s'engage à le reprendre et nous indemniserons les détériorations éventuelles ;
- après le paiement de l'indemnité, l'Assuré a la faculté de le reprendre moyennant le remboursement de l'indemnité, sous déduction des détériorations éventuelles ;
- aviser obligatoirement l'Assureur.

Dommages de gel

Pour les dommages de gel aux chaudières, couverts dans les conditions définies à l'article 1.4 Risque F, **l'indemnisation en valeur à neuf n'est pas applicable, et il sera en outre appliqué une déduction forfaitaire pour vétusté égale à 10 % par an à compter de la date d'achat neuf, avec un maximum de 70 %.**

Dommages électriques (Risque I) et Bris de machines (Risque N)

En cas de **destruction totale** d'un appareil ou d'une installation, le montant des dommages est considéré égal à la valeur de remplacement à neuf par un matériel équivalent, diminuée de la vétusté, fixée à dire d'expert ou à défaut, calculée forfaitairement par année depuis la date de sortie d'usine de l'appareil détruit, puis de la valeur de sauvetage.

Le coefficient de vétusté est fixé à 10 % par an (toute année commencée est réputée révolue).

Le maximum de vétusté est fixé à 70 %.

En cas de **dommage partiel**, le montant des dommages est estimé au prix de la réparation (pièces et main-d'œuvre) sans déduction de la vétusté ; le montant ainsi calculé ne pouvant excéder celui qui résulterait de la destruction totale de l'appareil.

2.3.2 Expertise amiable contradictoire à défaut d'estimation de gré à gré

L'Assuré n'est pas lié par les conclusions de l'expert désigné par l'Assureur.

Quand l'Assuré ne donne pas son accord sur l'estimation du montant des dommages, des préjudices ou du sauvetage, une expertise amiable contradictoire est alors obligatoire sous réserve des droits respectifs des parties et selon les modalités suivantes :

- l'estimation est faite en appliquant les règles du contrat, par l'expert désigné par l'Assureur et par l'expert désigné par l'Assuré ;
- 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 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 du domicile que l'Assuré a déclaré au contrat. Cette nomination a lieu sur simple requête de la partie la plus diligente, faite au plus tôt **15 jours** après l'envoi à l'autre partie, d'une lettre recommandée de mise en demeure avec avis de réception ;
- chaque partie paye les frais et honoraires de son expert. Les honoraires du tiers expert et les frais de sa nomination, s'il y a lieu, sont supportés moitié par l'Assureur, moitié par l'Assuré.

Article 2.4 – Dispositions spéciales aux garanties de Responsabilité Civile

2.4.1 Direction du procès

En cas d'action mettant en cause une responsabilité assurée par le présent contrat :

Devant les juridictions civiles, commerciales ou administratives

L'Assureur assume la défense de l'Assuré, dirige le procès et a le libre exercice des voies de recours.

Devant les juridictions pénales

Si la ou les victimes n'ont pas été désintéressées, l'Assureur a la faculté, avec l'accord de l'Assuré, de diriger la défense sur le plan pénal ou de s'y associer.

À défaut de cet accord, l'Assureur peut, néanmoins assumer la défense des intérêts civils de l'Assuré. L'Assureur peut exercer toutes voies de recours au nom de l'Assuré, y compris le pourvoi en cassation, lorsque l'intérêt pénal de l'Assuré n'est plus en jeu. Dans le cas contraire, il ne peut les exercer qu'avec l'accord de l'Assuré.

L'Assureur a seul le droit, dans la limite de sa garantie, de transiger avec les personnes lésées.

2.4.2 Sauvegarde des droits de l'assureur et de l'assuré

L'intervention de l'Assureur devant les juridictions ne saurait l'engager au-delà des limites de sa garantie.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 113-17 du Code :

- en prenant la direction d'un procès, l'Assureur renonce aux exceptions dont il avait connaissance et pour lesquelles il n'a pas informé l'Assuré par lettre recommandée qu'il entendait se réserver le droit de les lui opposer ;
- l'Assuré n'encourt aucune déchéance ni sanction du fait de son intervention dans la direction du procès s'il avait intérêt à le faire.

2.4.3 Transaction

L'Assureur a seul le droit, dans la limite de sa garantie, de transiger avec les tiers lésés.

Aucune reconnaissance de responsabilité, aucune transaction intervenant en dehors de l'assureur ne peut l'engager.

Toutefois, n'est pas considéré comme une reconnaissance de responsabilité l'aveu d'un fait matériel où le seul fait d'avoir procuré à la victime un secours urgent, lorsqu'il s'agit d'un acte d'assistance que toute personne a le devoir légal ou moral d'accomplir.

2.4.4 Frais de procès

Les frais de procès, de quittance et autres frais de règlement ne viennent pas en déduction du montant de la garantie.

Si le montant d'une condamnation est supérieur à la garantie applicable, ces frais sont supportés par nous et par vous dans la proportion des parts respectives dans la condamnation.

2.4.5 Sauvegarde des droits des victimes

Aucune déchéance motivée par un manquement à ses obligations commises **après** le sinistre par la personne garantie n'est opposable aux personnes lésées.

Nous conservons la faculté d'exercer contre la personne garantie une action en remboursement de toutes les sommes que nous avons été amenés à verser aux victimes ou, dans le cas du service d'une rente, de toutes les sommes que nous avons dû mettre en réserve.

À défaut, par vous, d'effectuer ce remboursement et sans préjudice de nos droits et actions, les effets du contrat cesseront à l'expiration d'un délai de 30 jours après l'envoi par nous au dernier domicile que le Preneur d'Assurance nous a déclaré au titre du contrat d'une lettre recommandée restée sans effet demandant le remboursement des sommes dues et précisant qu'à défaut de paiement dans le délai de 30 jours le contrat serait automatiquement résilié à l'expiration de ce délai.

Article 2.5 – Dispositions particulières en cas de Catastrophes technologiques (Article 1.4 – Risque D)

En cas de sinistre, vous vous engagez à faciliter l'accès aux lieux sinistrés pour permettre l'exercice de recours envers les responsables de la catastrophe technologique. Nous nous engageons à vous verser l'indemnité due au titre de la garantie légale dans un délai de **3 mois** à compter de la date de remise de l'état estimatif des biens endommagés ou de la date de la publication de l'état de catastrophe technologique si elle est postérieure à celle-ci.

Intervenant au titre de l'article L. 128-2 du Code des Assurances, nous sommes subrogés dans vos droits à concurrence des sommes versées à ce titre. Toute personne victime de dommages mentionnée aux articles L. 128-2 ou L. 421-16 du Code des Assurances établit avec son entreprise d'assurance ou le fonds de garantie un descriptif des dommages qu'elle a subis. Le montant des indemnités versées en application des articles précités est mentionné au descriptif. Lorsque le montant des indemnités qui sont ainsi versées à la victime est inférieur à des montants précisés par décret en Conseil d'État, celle-ci est présumée avoir subi les dommages mentionnés au descriptif et les indemnités sont présumées réparer lesdits dommages dans les conditions des articles précités, même s'il n'a pas été procédé à une expertise ou si une expertise a été réalisée par un expert choisi par l'Assureur ou le fonds de garantie. Ces présomptions sont simples. En tout état de cause, le montant des indemnités versées à la victime lui reste acquis (article L. 128-3 du Code des Assurances).

Article 2.6 – Dispositions particulières en cas d’acte de terrorisme, d’attentats, d’émeutes ou de mouvements populaires (Article 1.4 – Risque E)

Les démarches relatives à l’indemnisation par l’État prévue par la législation en vigueur doivent être accomplies dans les délais qu’elle prévoit.

En tout état de cause, l’indemnité due par l’Assureur ne sera versée que sur le vu du récépissé qui a été délivré à l’Assuré par l’autorité compétente attestant de l’accomplissement des démarches nécessaires.

Quand par application de cette législation, l’Assuré est appelé à recevoir de l’État une indemnité pour les pertes ou dommages garantis, celui-ci s’engage à signer une délégation au profit de l’Assureur jusqu’à concurrence de l’indemnité due au titre du contrat d’assurance.

Article 2.7 – Règlement des dommages, paiement des indemnités

2.7.1 Disposition concernant spécialement le cas de Dommages matériels d’Incendie

Si dans les **3 mois** à compter de la remise de l’état de perte définitif, l’expertise n’est pas terminée, l’Assuré a le droit de faire courir les intérêts par sommation ; si elle n’est pas terminée dans les **6 mois**, chacune des parties peut procéder judiciairement (article L. 122-2 du Code).

2.7.2 Délai dans lequel le règlement doit intervenir

Nous devons verser l’indemnité dans les **30 jours** qui suivent l’accord des parties ou la décision judiciaire exécutoire.

En cas de catastrophes naturelles (Article 1.4 – Risque C), l’Assureur doit verser l’indemnité dans un délai de **3 mois** à compter de la date de remise par vous de l’état estimatif des biens endommagés ou de la date de publication de l’arrêté interministériel constatant l’état de catastrophe naturelle lorsque celle-ci est postérieure.

À défaut, et sauf cas fortuit ou de force majeure, l’indemnité due par nous porte, à compter de l’expiration de ces délais, intérêt au taux de l’intérêt légal.

Le délai du règlement de l’indemnité court seulement à partir du jour où nous sommes en possession du dossier complet comportant notamment pour les garanties actes de terrorisme, d’attentat, d’émeutes ou mouvement populaire, le récépissé délivré par l’Autorité auprès de laquelle vous avez accompli les démarches relatives à l’indemnisation prévue par la législation en vigueur et pour la garantie valeur à neuf, les factures et mémoires justifiant de la reconstitution ou du remplacement.

En cas de vol, le règlement ne peut être exigé au plus tôt qu’après un délai de **30 jours** à partir de la date du sinistre.

En cas d’opposition au règlement de l’indemnité faite par exemple par vos créanciers, le délai du règlement court seulement à partir du jour où cette opposition est levée.

2.7.3 Lieu et monnaie du règlement

Le paiement de l’indemnité s’effectue au Siège de notre Société, ou auprès de la Direction régionale, ou au bureau de l’intermédiaire désigné par écrit. Le règlement d’un sinistre survenu à l’étranger est effectué en France métropolitaine et à concurrence de sa contre-valeur en euros, au cours officiel du jour du remboursement pour les pays hors zone euro.

2.7.4 Sort du règlement en cas de récupération de biens volés

L’Assuré doit immédiatement aviser l’Assureur par lettre recommandée dès qu’il a connaissance qu’une personne détient les biens volés ou disparus ou lorsqu’il récupère ces biens à quelque époque que ce soit.

L’Assureur est en droit de réclamer à l’Assuré une indemnité proportionnée au préjudice résultant de l’inobservation de cette obligation.

Si les biens volés ou disparus sont récupérés avant la date à laquelle le règlement peut être exigé par l’Assuré, telle que fixée à l’article 2.7.2, l’Assuré doit en reprendre possession et l’Assureur n’est tenu qu’au paiement des détériorations éventuellement subies dans les limites des montants de garanties accordés.

Si les biens volés ou disparus sont récupérés après le paiement de l’indemnité ou après la date à laquelle le règlement peut être exigé par l’Assuré, telle que fixée à l’article 2.7.2, l’Assuré peut en reprendre possession s’il restitue l’indemnité payée, sous déduction des détériorations éventuellement subies.

L’Assuré devra notifier à l’Assureur sa décision de reprise dans le délai d’un mois à compter de la date à laquelle il aura été avisé de la récupération.

Dans tous les cas, l’Assuré aura droit au remboursement des frais qui auront été engagés par lui légitimement ou avec l’accord de l’Assureur pour la récupération desdits objets.

2.7.5 Subrogation

En contrepartie du versement de l’indemnité et à concurrence de son montant, l’Assureur devient personnellement bénéficiaire des droits et actions que la personne visée par l’assurance possédait contre tout responsable du sinistre.

Si du fait de la personne visée par l’assurance, l’Assureur ne peut plus exercer cette action, la garantie cesse d’être due dans la mesure où ladite action aurait pu s’exercer.

Chapitre 3

La protection de vos revenus locatifs

Article 3.1 – Définitions spécifiques

En complément des définitions mentionnées par ailleurs, il est convenu que, pour l'application des garanties mentionnées à l'article 3.2, on entend par :

Dégradation locative

Dégradations, destructions, altérations et disparitions des biens immobiliers faisant l'objet du bail, à l'exclusion du mobilier.

Délai de carence

Durée pendant laquelle la garantie ne peut être mise en jeu.

Dépôt de garantie

Somme mentionnée au bail, versée par le locataire pour garantir l'exécution de ses obligations, soit :

- pour un bail conclu avant le 10 février 2008, 2 mois de loyer toutes charges comprises ;
- pour un bail conclu après le 10 février 2008, 1 mois de loyer hors charges.

Franchise

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

Incident de paiement

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

Indemnités d'occupation

Indemnités fixées par le juge à hauteur du dernier loyer, en compensation des loyers, charges et taxes dus après résiliation du contrat de bail.

Locataire

Terme générique pour désigner la ou les personnes, signataire(s) du bail conclu avec le propriétaire bailleur pour le bien immobilier assuré.

Locataire défaillant

Le locataire qui n'a pas payé les sommes dues par lui au bailleur, dans les 15 jours suivant le premier mois de loyer impayé.

Loyer

Montant total des sommes dues par le locataire au titre du contrat de location, comprenant, outre le loyer principal, les charges et taxes récupérables sur celui-ci (ou indemnité d'occupation en cas de résiliation du bail), déclaré à la souscription, et figurant au bail de location.

Mandat d'action en justice

Acte par lequel vous nous autorisez à saisir en votre nom l'autorité judiciaire afin de faire valoir vos droits et d'assurer la défense de vos intérêts, et spécialement d'obtenir la résiliation du bail et l'expulsion de votre locataire.

Période probatoire

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

Premier terme impayé

Le premier terme impayé est le premier jour du mois dont le loyer, charges et taxes n'ont pas été réglés par le locataire, au plus tard le quinze du mois qui suit son échéance.

Propriétaire bailleur

L'Assuré.

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.

Revenu net global

Les ressources prises en compte pour son calcul comprennent l'ensemble des revenus des personnes titulaires du bail, soit la somme des revenus d'activités ou pensions, allocations sociales (hors allocations familiales), y compris aides au logement éventuelles et des autres revenus à caractère régulier.

Sinistre

Les conséquences d'un même fait générateur susceptible d'entraîner la garantie.

Taux d'effort

Le taux d'effort est égal au rapport entre la dépense en logement d'un locataire, ou d'un ménage, et son revenu.

Article 3.2 – Présentation des garanties

La mise en œuvre des garanties objet du présent article, est confiée au GIE Civis – 90, avenue de Flandre – 75019 Paris – Tél. : 01 53 26 25 25 – Fax : 01 53 26 36 34.

Garantie Loyers impayés

Dans la limite des modalités d'application et des plafonds prévus à l'article 3.6 des présentes Dispositions Générales, nous vous garantissons le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait du non paiement des loyers et charges récupérables dus par un locataire défaillant.

Garantie des frais de recouvrement

Les frais liés au recouvrement amiable ou contentieux des impayés, à la résiliation du bail et à la procédure légale d'expulsion du Locataire défaillant sont couverts au titre de la garantie Protection Juridique Propriétaire Investisseur (Risque L), dans la limite des modalités d'application et des plafonds prévus à l'article 3.7 des présentes Dispositions Générales.

Garantie Dégradations immobilières locatives

Dans la limite des modalités d'application et des plafonds prévus à l'article 3.8 des présentes Dispositions Générales, nous vous garantissons le remboursement des dégradations immobilières locatives (vétusté déduite) commises par le locataire à l'intérieur des locaux, constatées à son départ après comparaison entre l'état des lieux contradictoire de sortie du locataire et l'état des lieux établi à l'entrée de ce même locataire, et qui lui sont imputables dans le cadre des Articles 1730 à 1732 du Code civil.

Garantie Départ furtif ou prématuré du locataire

Dans la limite des modalités d'application et des plafonds prévus à l'article 3.9 des présentes Dispositions Générales, nous vous garantissons le remboursement des loyers jusqu'à la récupération des locaux, en cas de décès ou de départ prématuré du locataire sans respecter le préavis.

Option – Garantie Vacance locative

Si cette option est souscrite, et dans la limite des modalités d'application et des plafonds prévus à l'article 3.10 des présentes Dispositions Générales, nous vous garantissons le remboursement des pertes pécuniaires résultant de la non-relocation du bien immobilier entre deux locataires.

Ces garanties, si elles sont souscrites, s'appliquent aux biens immobiliers situés en France métropolitaine.

Article 3.3 – Obligations de l'Assuré

L'Assuré s'engage à :

- conclure un bail écrit, paraphé sur toutes les pages et signé par toutes les parties au contrat ;
- inclure dans le bail une clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers ;
- constituer un dossier de location, dans les conditions reprises dans le tableau « Composition du dossier du locataire » ci-après, et obtenir les justificatifs correspondants. Ce dossier est tenu à la disposition de l'Assureur qui pourra le consulter à posteriori ;
- obtenir du locataire toutes les garanties nécessaires sur sa solvabilité lors de la conclusion du bail ;
- veiller au règlement régulier des loyers et des charges ;
- demander au locataire un dépôt de garantie ;
- établir un état des lieux à l'entrée du locataire.

L'Assuré a l'obligation de déclarer à l'Assureur toute modification de loyers, en dehors de l'indexation prévue à l'article 5.5 des présentes Dispositions Générales, charges et taxes locatives, la cotisation du contrat étant modifiée en conséquence, sous peine des sanctions prévues aux articles L. 113-8 et L. 113-9 du Code des Assurances.

Article 3.4 – Vérification de la solvabilité du locataire

Le locataire doit justifier, à la date de la signature du bail, d'une solvabilité suffisante. Cette solvabilité est contrôlée par l'Assuré, sans le concours de l'Assureur.

L'Assuré doit veiller à ce que le montant du loyer mensuel toutes charges comprises n'excède pas 33 % du revenu net mensuel du locataire.

La solvabilité est acquise pour les locataires justifiant de revenus net mensuels réguliers et permanents et d'un taux d'effort compris entre 0 % et 33 %.

Les revenus des locataires, signataires du bail, peuvent se cumuler entre eux pour atteindre la solvabilité requise.

Cas particuliers du locataire étudiant ou apprenti

Lorsque le locataire est étudiant ou apprenti, la solvabilité est acquise si la ou les personnes qui se portent caution conjointe et solidaire ont un revenu net global égal ou supérieur à 3 fois le montant du loyer annuel.

Les revenus de la caution et du locataire ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité.

Les personnes se portant caution solidaire doivent fournir les mêmes documents que ceux exigés des locataires.

En cas de sinistre, si la solvabilité du locataire appréciée lors de la prise d'effet du bail apparaît insuffisante, la garantie du contrat n'est pas acquise.

Article 3.5 – Agrément du locataire

L'Assuré procède lui-même à l'agrément des locataires dont la solvabilité a été vérifiée selon les dispositions ci-dessus.

La garantie de l'Assureur peut alors être délivrée pour :

- les locataires déjà en place à la date de l'adhésion à l'assurance. La garantie ne prend effet qu'à l'expiration d'une période probatoire de **3 mois** consécutifs. Il faut que le locataire soit à jour du paiement de ses loyers et charges au moment de l'adhésion et qu'il règle régulièrement ses loyers pendant **3 mois** consécutifs.

Toutefois, la garantie ne peut pas être accordée pour les locataires qui n'ont pas acquitté la totalité du quittancement émis à la date d'effet des garanties (dépôt de garantie, loyers, charges ou arriérés de charges...) ou qui ont fait l'objet d'incidents de paiement ou de litige de quelque nature que ce soit avec le propriétaire dans les 12 derniers mois précédant la date de l'adhésion.

- Les nouveaux locataires, mis en garantie à la date d'effet du bail. La garantie prend effet à la date d'adhésion, sans période probatoire.

Le revenu à considérer est égal au cumul des revenus des personnes titulaires du bail, soit la somme des revenus d'activités, ressources à caractère régulier permanent : traitement, salaire, pensions, retraites, rentes, allocations ou prestations sociales (sauf allocations familiales). Les pensions versées, telles que pensions alimentaires, doivent être déduites.

Pour le calcul de la solvabilité, le revenu du locataire doit représenter au moins 3 fois le montant du loyer (taux d'effort compris entre 0 % et 33 %).

Il ne peut être souscrit d'assurance de Perte de Loyers en cas de cautionnement (loi du 25 mars 2009) sauf pour les apprentis et étudiants (loi du 25 novembre 2009).

Le revenu de la personne qui se porte caution solidaire doit représenter au moins 3 fois le montant du loyer.

La personne qui se porte caution solidaire doit remplir la même fiche de renseignements que le locataire, répondre aux mêmes critères de solvabilité et présenter les mêmes justificatifs que le locataire preneur de bail.

Sa résidence fiscale doit être située en France.

Un engagement de cautionnement doit être régularisé par la personne qui se porte caution.

Attention : les revenus de la caution et du locataire ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité.

Composition du dossier du locataire

Les justificatifs indiqués ci-dessous selon le profil du locataire doivent être tenus à la disposition de l'Assureur.

Profil du locataire

Cas n° 1 : titulaire d'un Contrat de travail à Durée Indéterminée (CDI), hors période d'essai.

Cas n° 2 : étudiant, apprenti, avec caution solidaire.

Cas n° 3 : travailleur non salarié (TNS) ou rémunéré à la commission, commerçant, artisan.

Cas n° 4 : retraité.

<i>Selon la qualité du locataire</i>	<i>Cas n° 1</i>	<i>Cas n° 2</i>	<i>Cas n° 3</i>	<i>Cas n° 4</i>
3 derniers bulletins de salaires (réglés en France)	Obligatoire	Facultatif	Sans objet	Sans objet
2 derniers avis d'imposition sur le revenu	Obligatoire	Facultatif	Obligatoire	Obligatoire
Allocataires diverses ET Pensions	Obligatoire	Obligatoire	Obligatoire	Obligatoire
Dernier décompte de la (des) caisse(s) de retraite	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Obligatoire
Fiche de renseignements	Obligatoire	Obligatoire	Obligatoire	Obligatoire
Relevé Identité Bancaire	Obligatoire	Obligatoire	Obligatoire	Obligatoire
Copie d'une pièce d'identité	Obligatoire	Obligatoire	Obligatoire	Obligatoire
Carte d'étudiant	Sans objet	Obligatoire	Sans objet	Sans objet
Attestation d'assurance Habitation	Obligatoire	Obligatoire	Obligatoire	Obligatoire
Caution solidaire	Sans objet	Obligatoire	Sans objet	Sans objet

Modèle de fiche de renseignements**Fiche de renseignements locataire(s) / caution(s)****Propriétaire**
 M. Mme Mlle SCI familiale

Nom Prénom

Adresse

Code postal Ville

Désignation du bien donné en location

N° Voie

Étage Code postal Ville

 Appartement Maison individuelle

Date d'effet du bail Durée ans

Montant du loyer, charges comprises € / mois Dépôt de garantie €

Renseignements

	Locataire	Conjoint / colocataire cosignataire	Caution (pour étudiants et apprentis)
Titre, nom
Prénom
Date de naissance
Téléphone
Situation de famille

Références bancaires

Banque, agence

N° de compte

Situation professionnelle

Employeur

Adresse

Téléphone

Profession

Ancienneté

Statut*

* Contrat à durée indéterminée (CDI) hors période d'essai ou préavis de licenciement; étudiant, apprenti ; travailleur non salarié (TNS), artisan-commerçant ; retraité.

Ressources justifiées

Revenu mensuel net € € €

Autres € € €

= Total mensuel net € € €

Signature

Signature

Signature

Faire précéder les signatures de la mention « lu et approuvé ».**Informations recueillies aux fins d'éligibilité à l'assurance. Les pièces et renseignements fournis pourront être transmis à l'assureur pour vérification des éléments nécessaires à la couverture d'assurance.**

Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978, le responsable du traitement des informations recueillies est l'entité du Groupe Swiss Life mentionnée sur ce document. Les données sont utilisées pour la gestion et le suivi de vos dossiers par cette entité, et l'envoi de documents concernant les produits des sociétés du Groupe Swiss Life, destinataires, avec ses mandataires, ses partenaires et réassureurs, de l'information. Elles sont également traitées dans le cadre de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Le défaut de réponse aux informations obligatoires peut avoir pour conséquence le non-traitement de votre dossier. Les données facultatives sont signalées. Vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des données vous concernant, et du droit de vous opposer à leur traitement pour un motif légitime. Veuillez adresser vos demandes à la Direction Marketing de Swiss Life – 1, rue du Maréchal de Lattre de Tassigny – 59671 Roubaix Cedex 01. En cas de demandes liées à des données médicales, veuillez libeller celles-ci à l'attention du Médecin-conseil – 7, rue Belgrand – 92300 Levallois-Perret.

Article 3.6 – Garantie Loyers Impayés

3.6.1 Modalités d'application de la garantie Loyers Impayés

Un sinistre est constitué :

- soit par tout retard de paiement, loyer, charges et taxes, non réglés par le locataire, au plus tard dans les **20 jours** suivant son échéance ;
- soit, en cas d'impayé partiel, lorsque le cumul des sommes impayées, apprécié sur une période ne pouvant excéder **12 mois** consécutifs, atteint un mois de loyer, déduction faite des aides au logement versées à l'Assuré en sa qualité de Bailleur.

Le plafond d'indemnisation applicable à la fois à la garantie « Loyers Impayés » et à la garantie « Frais de recouvrement » est fixé à **70 000 euros**, pour une durée d'indemnisation maximum de **30 mois** par sinistre. **Si le loyer déclaré sur la demande d'adhésion est inférieur au loyer réellement repris au bail de location, la garantie de l'Assureur sera limitée au montant du loyer tel que mentionné sur la proposition et servant de base au calcul de la cotisation.**

Ce plafond, commun à ces deux garanties, ne devra pas être compris comme s'appliquant individuellement à chacune d'entre elles.

L'indemnité à la charge de l'Assureur ne peut excéder **2 300 euros par mois toutes charges comprises**, ou l'équivalent proportionnel en nombre de jours. La prise en charge des indemnités d'occupation est limitée à un montant égal au montant du dernier loyer émis, dans la limite du plafond de loyer mensuel toutes charges comprises de 2 300 euros.

Le processus d'indemnisation s'applique jusqu'à la date de récupération effective du logement dans la limite des plafonds. Dans le respect des termes du bail, la récupération effective du logement est caractérisée par l'une des situations suivantes :

- remise des clés par le locataire ;
- état des lieux de sortie contradictoire ;
- constat d'huissier d'état des lieux de sortie ;
- procès-verbal de reprise par huissier ;
- décès du locataire dans les cas où ce décès met fin au bail en application de la législation.

La garantie Loyers Impayés prend fin :

- en cas d'atteinte du plafond d'indemnisation ;
- au terme du préavis, respecté ou non, du locataire sortant ;
- à la relocation du bien immobilier, si elle intervient avant le terme du préavis du locataire sortant ;
- à compter du jour où l'Assuré a été remboursé intégralement de sa dette en principal et frais ;
- en cas de suspension du paiement des loyers par le locataire résultant de mesures légales ou réglementaires, ou de dispositions d'ordre général arrêtées par un organisme représentant les locataires ;
- après un délai de **3 jours**, jour pour jour, après la date du procès-verbal de constat de reprise des lieux établi par huissier de justice dans le cadre d'une expulsion, d'un départ furtif ou du décès du locataire ;
- en cas de vente ou d'aliénation du bien immobilier objet du contrat ;
- en cas de suspension ou de non paiement des cotisations par l'Assuré.

3.6.2 Procédure de gestion du sinistre Loyers Impayés

1) Le locataire est tenu de payer les loyers, charges et taxes dans les délais et les formes prévues au contrat de bail

- En cas de premier terme impayé, l'Assuré adresse au locataire **dans les 20 jours** de l'exigibilité du loyer une lettre de relance simple.
- **Dans les 35 jours** de la date d'exigibilité du loyer, l'Assuré adresse au locataire une lettre recommandée avec accusé de réception le mettant en demeure de payer sous délai de **8 jours**. La lettre fait mention de la clause résolutoire portée au contrat de bail.

- **Dans les 45 jours** au plus tard de la date d'exigibilité du loyer, et si les loyers n'ont pas été totalement régularisés par le locataire, l'Assuré doit déclarer le sinistre à l'Assureur.
- **Dans les 50 jours** de la date d'exigibilité du loyer, après contrôle de la garantie, l'Assureur saisit un huissier de justice afin qu'il délivre au locataire un commandement de payer.

Le non-respect de cette procédure par l'Assuré fonde l'Assureur à lui opposer une déchéance de garantie s'il lui est préjudiciable.

2) Contenu de la déclaration de sinistre

La déclaration adressée par l'Assuré à l'Assureur doit comporter les pièces suivantes :

- déclaration de sinistre sur papier libre exposant le sinistre, avec mention du numéro de contrat, et des noms, prénoms, état civil (date et lieu de naissance) et adresse du propriétaire assuré ;
- dossier de location : copie du contrat de bail, fiche de renseignement et justificatifs de la solvabilité du locataire ;
- copie des courriers de rappel et de mise en demeure adressés au locataire, et copie de ses éventuels courriers de réponse ;
- décompte précis des sommes dues par le locataire ;
- tous documents ou informations nécessaires à l'instruction du sinistre et susceptible de permettre une solution rapide.

3) Gestion des règlements partiels et des engagements de règlement du locataire entre les mains de l'assuré, avant règlement des indemnités

L'Assuré doit informer l'Assureur lorsque le locataire sollicite des aménagements dans le règlement de sa dette locative. L'engagement du locataire sera formalisé par écrit par l'Assureur, l'échéancier ne devant pas comporter plus de six mensualités, sauf accord écrit de l'Assureur. Chaque échéance doit être intégralement réglée à la date prévue, tout manquement entraînant déchéance du terme et exigibilité immédiate de la totalité du solde restant dû ; l'Assuré devra en aviser l'Assureur et lui déclarer le sinistre. L'Assuré devra toujours imputer les versements sur la dette la plus ancienne.

3.6.3 Règlement des indemnités

Après contrôle du dossier, l'Assureur met en œuvre la garantie :

Premier règlement : l'Assureur effectue le premier règlement à compter du troisième mois suivant le premier terme impayé, en prenant en compte les impayés dès le premier mois dans les conditions contractuelles, et déduction faite des acomptes éventuels versés par le locataire auprès de l'Assuré au titre de cette période.

Règlements suivants : l'Assureur les effectue tous les trimestres à terme échu ; **le dépôt de garantie sera déduit du dernier règlement de l'Assureur**. S'il n'en a pas été prévu, une franchise correspondant à **2 mois** de loyer sera déduite. Après le premier terme impayé, l'Assuré doit informer l'Assureur tous les **3 mois** du décompte détaillé de la dette de son locataire depuis l'origine du sinistre, en prenant en compte tous les versements éventuels, hors versements de l'Assureur. Les indemnités seront versées par l'Assureur sur la base de ce décompte. L'Assuré doit aviser l'Assureur de tout changement dans la situation de son locataire, susceptible d'impacter la procédure de recouvrement mise en place.

Tout engagement de règlement entre l'assuré et son locataire, après la déclaration du sinistre, conclu sans l'accord préalable de l'assureur, sera inopposable à ce dernier, et pourra entraîner une déchéance de garantie.

Les règlements de l'Assureur seront effectués contre quittance subrogative.

Article 3.7 – Garantie Frais de recouvrement

3.7.1 Modalités d'application de la garantie Frais de recouvrement

En cas de non-paiement par le locataire titulaire du bail — ou de la personne qui se porte caution — des loyers garantis, l'Assureur intervient pour :

- prendre en charge les frais de recouvrement amiable et judiciaire des créances postérieures à la date de prise d'effet de la garantie Loyers impayés. Il appartient toutefois à l'Assuré de signifier au locataire défaillant (et / ou à la personne qui se porte caution) par lettre recommandée avec accusé de réception, et dans les délais prévus à l'article 3.6.2, mise en demeure de payer sous **8 jours** ;
- prendre en charge les frais d'expulsion du locataire.

3.7.2 Les frais garantis

Dans la limite des montants prévus à l'article 1.4 – Risque L d) Montants des honoraires et frais d'avocats pris en charge, et sans excéder les montants de garantie définis à l'article 3.11 (plafond de garantie Loyers impayés), les frais garantis sont :

- les frais et honoraires d'avocat, d'expert, d'huissier de justice dont le coût incombe à l'Assuré à l'occasion du litige.

3.7.3 Procédure de gestion

Les dispositions applicables en cas de procédure sont celles mentionnées à l'article 1.4 – Risque L a) En cas de survenance d'un litige.

Les dispositions de l'article 1.4 – Risque L c) Seuil d'intervention, ne sont pas applicables dans le cadre de la garantie Frais de recouvrement.

Article 3.8 – Garantie Dégradations immobilières locatives

3.8.1 Modalités d'application de la garantie Dégradations immobilières locatives

- L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des frais de réparation, y compris les frais de nettoyage éventuels, consécutifs à toutes dégradations, destructions, altérations et disparitions perpétrées par le locataire, sur les biens faisant l'objet de l'engagement de location et sur les équipements désignés dans le bail dont le locataire a la jouissance exclusive, **à l'exclusion des dommages causés au mobilier et aux éléments d'équipement qui peuvent être enlevés ou démontés sans les détériorer ou sans détériorer leur support.**

Ces disparitions ou dégradations sont constatées par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement. En cas d'impossibilité d'établissement de l'état des lieux de sortie contradictoire, l'Assuré fera établir **dans un délai de 15 jours ouvrables maximum** après la date de récupération légale du bien un constat d'huissier, le coût de cette formalité restant à la charge de l'Assuré. À défaut, l'Assureur sera déchargé de toute obligation de paiement et de recours du fait des dégradations locatives.

- L'Assureur garantit également la perte pécuniaire consécutive au temps nécessaire, à dire d'expert, à la remise en état du bien immobilier donné en location, à concurrence d'une somme maximale égale à **2 mois** de loyer, charges et taxes, dans les limites de garanties prévues au contrat.

3.8.2 Mise en œuvre et montant de la garantie

La garantie est acquise pour les sinistres dont la constatation est établie pendant la période de validité du contrat.

Le montant de la garantie ne pourra excéder :

- dommages matériels : 7 700 euros par sinistre ;

- perte pécuniaire : 2 fois le montant du loyer mensuel toutes charges comprises.

La garantie de l'Assureur intervient après épuisement du Dépôt de garantie ou d'un montant équivalent au maximum légal du dépôt de garantie à la date du bail.

3.8.3 Procédure de gestion de sinistre Dégradations immobilières locatives

1) Lorsque l'état des lieux de sortie relève des dégradations ou des disparitions, la procédure suivante est applicable :

- **Dans les 10 jours suivant l'état des lieux de sortie**, l'Assuré doit adresser au locataire (sauf départ prématuré sans laisser d'adresse) une lettre recommandée avec accusé de réception le mettant en demeure de régler le montant des réparations. Ce montant est déterminé par un devis établi par une entreprise. L'Assureur met à la disposition de l'Assuré un réseau d'entreprises du bâtiment.
- En cas de départ prématuré du locataire sans laisser d'adresse, l'Assuré doit déclarer le sinistre à l'Assureur dans les **30 jours** qui suivent la date de constatation des dommages.
- **Dans les 30 jours de la mise en demeure**, si le locataire n'a pas effectué les réparations ou n'a pas réglé leur coût, l'Assuré transmet immédiatement à l'Assureur le dossier complet, ceci même si un accord amiable écrit, sous condition suspensive de l'accord de l'Assureur, est intervenu entre le locataire et l'Assuré.

2) Contenu de la déclaration de sinistre

La déclaration adressée par l'Assuré à l'Assureur doit comporter les pièces suivantes :

- déclaration de sinistre sur papier libre exposant le sinistre, avec mention du numéro de contrat, et des noms, prénoms, état civil (date et lieu de naissance) et adresse du propriétaire assuré ;
- dossier de location : copie du contrat de bail, fiche de renseignement et justificatifs de la solvabilité du locataire ;
- copie du courrier recommandé avec accusé de réception adressé au locataire, et copie de ses éventuels courriers de réponse ;
- décompte précis des sommes dues par le locataire ;
- état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement, paraphés, datés et signés par l'Assuré ou son mandant et par chaque locataire, ou un état des lieux de sortie dressé par huissier ;
- justificatif de la date de construction ou de la dernière réfection du bien immobilier, afin de permettre l'évaluation du taux de vétusté applicable ;
- tous documents ou informations nécessaires à l'instruction du sinistre et susceptible de permettre une solution rapide.

3.8.4 Règlement des indemnités

L'Assureur s'engage à indemniser l'Assuré dans la limite de la garantie, vétusté déduite, la vétusté étant contractuellement calculée sur la base de **6 %** l'an et appliquée à partir de la date de construction ou de réfection du bien locatif concerné, dans la limite d'un pourcentage maximum de vétusté de **80 %**.

L'indemnisation intervient soit en numéraire, soit en nature, l'Assureur proposant à l'Assuré la réalisation des travaux par les entreprises membres de son réseau.

En cas d'indemnisation en numéraire, le versement intervient au plus tard dans les **15 jours** suivant la réception par l'Assureur de l'état définitif des dépenses.

Si l'Assuré effectue lui-même les travaux de remise en état, l'indemnisation ne prend en compte que les factures acquittées au titre des matériaux et fournitures nécessaires.

Garantie Loyers Impayés

Échéance du premier loyer impayé

Dans les 20 jours, vous adressez à votre locataire et / ou à la caution solidaire une mise en demeure de payer sous huitaine par lettre simple.

À défaut de règlement, *dans les 35 jours* de la date d'exigibilité du loyer (15 jours après l'envoi de la lettre simple) vous adressez à votre locataire, une lettre recommandée avec accusé de réception le mettant en demeure de payer sous huitaine.

Au plus tard *dans les 45 jours* après la date d'exigibilité du loyer si ceux-ci n'ont toujours pas été régularisés par le locataire, vous devez déclarer le sinistre à l'Assureur.

La déclaration que vous nous adressez doit comporter les pièces suivantes :

- déclaration de sinistre sur papier libre exposant le sinistre avec mention du numéro de contrat, et des noms, prénoms, état civil (date et lieu de naissance) et adresse du propriétaire assuré ;
- dossier de location : copie du contrat de bail, fiche de renseignements et justificatifs de la solvabilité du locataire ;
- copie des courriers de rappel et de mise en demeure adressés au locataire, et copie de ses éventuels courriers de réponse ;
- décompte précis des sommes dues par le locataire ;
- tous documents ou informations nécessaires à l'instruction du sinistre et susceptibles de permettre une solution rapide.

Dans les 50 jours après la date d'exigibilité du loyer, après contrôle de la garantie, nous saisissons un huissier de justice afin qu'il délivre au locataire un commandement de payer.

• **Premier règlement** : l'Assureur effectue le premier règlement à compter du troisième mois suivant le premier terme impayé, en prenant en compte les impayés dès le premier mois, déduction faite des acomptes éventuels versés par le locataire auprès de l'Assuré au titre de cette période.

• **Règlements suivants** : l'Assureur les effectue tous les trimestres à terme échu ; le dépôt de garantie sera déduit du dernier règlement de l'Assureur.

Après le premier terme impayé, vous devez nous informer tous les **3 mois** du décompte détaillé de la dette de votre locataire depuis l'origine du sinistre, en prenant en compte tous les versements éventuels. Les indemnités vous seront versées sur la base de ce décompte.

Pour les impayés ultérieurs, vous nous adressez tous les 3 mois un relevé des impayés et nous vous réglons trimestriellement à terme échu.

Nous sommes subrogés dans vos droits et actions pour les sommes que nous vous avançons et saisissons notre avocat afin d'engager à l'encontre de votre locataire une procédure en paiement, résiliation du bail et expulsion.

Notre intervention prend fin dans les cas suivants :

- départ de votre locataire et/ou relocation des locaux ;
- cessation des impayés ;
- résiliation judiciaire du bail et fixation d'une indemnité d'occupation ;
- plafond de garantie atteint.

Rappel : vous devez respecter les délais imposés pour la déclaration de votre sinistre

Garantie Dégradations Immobilières Locatives

Au départ des lieux de votre locataire, vous constatez des dégradations dont le montant doit être mis à sa charge.

Vous établissez ou faites établir par voie d'huissier un état des lieux de sortie ainsi que des devis et/ou factures de réparation

Suivant l'état des lieux de sortie, vous devez adresser au locataire (sauf départ prématuré sans laisser d'adresse) une lettre recommandée avec accusé de réception le mettant en demeure de régler, dans un délai de 30 jours, le montant des réparations.

En cas de départ prématuré du locataire sans laisser d'adresse, vous devez nous déclarer le sinistre dans les 30 jours qui suivent la date de constatation des dommages.

Dans le délai des 30 jours de la mise en demeure, si le locataire n'a pas effectué les réparations ou n'a pas réglé leur coût, vous nous transmettez le dossier complet comportant les éléments ci-dessous :

- déclaration de sinistre sur papier libre exposant le sinistre, avec mention du numéro de contrat, et des noms, prénoms, état civil et adresse du propriétaire assuré ;
- dossier de location : copie du contrat de bail, fiche de renseignements et justificatifs de la solvabilité du locataire ;
- copie du courrier recommandé avec accusé de réception adressé au locataire, et copie de ses éventuels courriers de réponse ;
- décompte précis des sommes dues par le locataire ;
- état des lieux d'entrée et de sortie ;
- justificatif de la date de construction ou de la dernière réfection du bien immobilier ;
- tous documents ou informations nécessaires à l'instruction du sinistre.

Nous vous remboursons les frais nécessaires à la remise en état des locaux, vétusté déduite, après épuisement du dépôt de garantie et dans la limite d'un montant maximum égal à **7 700 €**.

Rappel : les dommages résultant de l'usure normale ne sont pas couverts.

La réalité des dégradations doit résulter de la comparaison de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux de sortie.

Article 3.9 – Garantie Départ furtif ou prématuré du locataire

3.9.1 Modalités d'application de la garantie Départ furtif ou prématuré du locataire

L'Assureur s'engage à garantir le paiement des loyers impayés par le locataire jusqu'à la date de reprise de possession du bien immobilier, en cas de décès ou de départ prématuré du locataire sans respect du préavis contractuel.

3.9.2 Déclaration de sinistre

L'Assuré doit transmettre à l'Assureur une déclaration de sinistre dès constatation de ce départ prématuré.

Elle doit comporter les pièces suivantes :

- déclaration de sinistre sur papier libre exposant le sinistre, avec mention du numéro de contrat, et des noms, prénoms et adresse du propriétaire assuré ;
- dossier de location du locataire : copie du contrat de bail, de l'état des lieux de sortie établi par huissier du précédent locataire ;
- décompte précis des sommes dues par le locataire ;
- tous documents ou informations nécessaires à l'instruction du sinistre.

3.9.3 Règlement des indemnités

L'indemnisation est plafonnée à 3 fois le loyer mensuel, le dépôt de garantie étant déduit du règlement de l'assureur.

L'indemnisation intervient dans les **15 jours** de l'avis par l'Assuré auprès de l'Assureur de la reprise de possession du bien immobilier.

Article 3.10 – Garantie vacance locative

La souscription de cette garantie intervient en option sous réserve qu'il en soit fait mention aux Dispositions Personnelles.

3.10.1 Modalités d'application de la garantie Vacance Locative

Un sinistre est constitué par l'absence de perception par l'Assuré des loyers, charges et taxes, résultant de la non relocation du bien immobilier après le départ du locataire.

La garantie prend effet à compter de la date légale de fin de bail du dernier locataire.

Si des travaux de remise en état du bien immobilier s'avèrent nécessaires avant la remise en location, la garantie ne prendra effet qu'à l'issue des travaux.

3.10.2 Montant de la garantie

Le plafond applicable à la garantie est de **3 fois le loyer mensuel**, après une franchise de **2 mois**, sur la base du loyer du précédent locataire.

Sauf cas du décès du locataire, la garantie vacance locative n'est pas accordée en cumul de la garantie Départ furtif ou prématuré du locataire.

3.10.3 Procédure de gestion du sinistre

Dès réception du préavis du locataire, l'Assuré s'engage :

- à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la relocation du bien immobilier (annonce publiée dans la presse ou sur Internet de manière régulière, mandat donné à une agence spécialisée dans la location de biens immobiliers, et de manière générale tout élément permettant d'établir une démarche active de sa part et demander un loyer compatible avec ceux pratiqués localement) ;
- à accepter toutes propositions remplissant les conditions de location exigées.

Contenu de la déclaration de sinistre

La déclaration de sinistre devra parvenir à l'Assureur **dans le mois suivant** la relocation du bien immobilier. Elle doit comporter les pièces suivantes :

- déclaration de sinistre sur papier libre exposant le sinistre, avec mention du numéro de contrat, et des noms, prénoms, et adresse du propriétaire assuré ;
- dossier de location de l'ancien locataire : copie du contrat de bail, de l'état des lieux de sortie contradictoire ou établi par huissier du précédent locataire, ainsi que sa lettre de congé ;
- dossier de location du nouveau locataire : copie du contrat de bail, de l'état d'entrée dans les lieux contradictoire ou établi par huissier ;
- si des travaux ont été nécessaires à la relocation, le justificatif de la date d'achèvement des travaux ;
- justificatifs de la recherche active d'un nouveau locataire ;
- tous documents ou informations nécessaires à l'instruction du sinistre.

3.10.4 Règlement des indemnités

Le versement intervient au plus tard dans les **15 jours** suivant la réception par l'Assureur du dossier de sinistre complet.

Délai d'attente applicable entre deux sinistres

Un délai d'attente de **6 mois** est imposé entre deux sinistres ayant donné lieu à indemnisation au titre de la garantie Vacance Locative.

Article 3.11 – Tableau des montants de garantie Protection des revenus locatifs

Garanties	Limites de garanties	Franchise
Loyers impayés (Article 3.6)	Période d'indemnisation 30 mois 70 000 € avec un maximum de 2 300 € / mois	Néant (hors dépôt de garantie)
Frais de recouvrement et organisation de la procédure (Article 3.7)	Inclus dans le plafond de garantie Loyers impayés	Néant (hors dépôt de garantie)
Dégradations immobilières locatives (Article 3.8) ● Dommages matériels ● Pertes pécuniaires	7 700 € 2 mois de loyer	Néant (hors dépôt de garantie)
Départ prématuré du locataire (Article 3.9)	3 mois de loyer	Néant (hors dépôt de garantie)
Option Vacance locative (Article 3.10)	3 mois de loyer	2 mois

Article 3.12 Exclusions spécifiques aux garanties des revenus locatifs

Les garanties Protection de vos revenus locatifs ne s'appliquent pas :

- aux baux commerciaux ;
- aux baux ruraux ;
- aux baux professionnels ;
- aux baux verbaux ;
- aux baux précaires ;
- aux locations saisonnières ;
- aux sous-locations ;
- aux résidences secondaires ;
- aux baux soumis à la loi de 1948 ;
- aux baux portant sur des locaux d'habitation de type HLM ;
- aux logements accordés à des personnes morales pour y loger des personnes physiques dans le cadre de leur activité sociale ;
- aux logements de fonction ;
- aux logements déclarés insalubres ou en état de péril selon le Code de la construction et de l'habitation ;
- aux logements loués à des locataires ayant un lien quelconque avec le Propriétaire Bailleur (juridique ou familial) ;
- aux logements loués au personnel d'ambassades, de consulats et aux diplomates.

Outre les exclusions communes mentionnées au chapitre 4 (Exclusions communes), l'Assureur ne garantit pas :

- en cas de non-respect par l'Assuré de ses obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire ;
- en cas de procédure contentieuse : les honoraires de résultats ;
- si le logement est rendu temporairement inhabitable du fait d'un sinistre susceptible d'être couvert par un contrat d'assurance multi-risque habitation (notamment, dégâts des eaux, vol, bris de glaces, vandalisme) et garantissant le locataire pour ses obligations locatives selon les dispositions de l'article 7-g) de la loi n° 89/462 du 6 juillet 1989 ;
- en cas d'absence dans le bail de la clause résolutoire de plein droit ;
- en cas de procédure d'impayés en cours au moment de la souscription du contrat ;
- en cas de non-paiement du loyer, charges et taxes par le locataire à la suite d'une action concertée de plusieurs locataires occupants le même ensemble immobilier ;
- en cas de constatation du non-respect des normes de décence en vigueur ou lorsque le logement a fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité avec interdiction temporaire ou définitive d'habiter (Article 187 de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains et Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002) ;
- en cas de dispense de paiement ou de diminution de loyers résultant de la réglementation ou loi en vigueur ;
- les locations dont le loyer mensuel, y compris les charges, est supérieur à 2 300 euros toutes charges comprises ;
- les locations pour lesquelles le locataire ne répond pas aux normes décrites à l'article 3.4 – Vérification de la solvabilité du locataire ;
- les biens occupés par des squatters ou des occupants sans droit ni titre.

Exclusions propres à la garantie

Frais de recouvrement

- Les litiges relatifs à des préjudices non garantis au titre des loyers impayés.
- Pour les locataires en place lors de la souscription de la garantie, les litiges prenant naissance pendant la période probatoire de 3 mois prévue à l'article 3.5.

Exclusions propres à la garantie

Dégradations immobilières locatives

- Les dommages causés aux aménagements extérieurs, aux espaces verts, arbres et autres plantations, aux éléments de clôture et de fermeture de terrains privés, ainsi qu'aux parties communes.
- Les dommages aux biens mobiliers (meubles meublants) et en général aux éléments d'équipement qui peuvent être enlevés ou démontés sans les détériorer ou sans détériorer leur support.
- Le défaut d'entretien ou l'usure normale des biens immobiliers et embellissements.
- Les dommages matériels dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.
- Les dommages matériels causés par la transformation des locaux, suite à des travaux autorisés ou effectués par l'Assuré.
- Le défaut d'état des lieux d'entrée opposable au locataire (établi contradictoirement ou, en cas d'impossibilité du fait du locataire, par huissier de justice).
- L'impossibilité d'effectuer un état des lieux de sortie opposable au locataire (établi contradictoirement ou en cas d'impossibilité du fait du locataire, par huissier de justice).
- Un sinistre constaté après la résiliation du contrat ne peut pas faire l'objet d'une indemnisation au titre de la garantie Dégradations locatives et ce, même si d'autres sinistres sont en cours pour le même locataire à la date de la résiliation.

Exclusions propres à la garantie optionnelle

Vacance locative

- Si le bien immobilier est sinistré en « loyers impayés », il ne pourra être garanti en option « Vacance locative » qu'après sortie du locataire défaillant et relocation du bien immobilier.
- Si la lettre de préavis du locataire a déjà été reçue avant la prise d'effet de la garantie Vacance locative indiquée par l'assuré.
- Les mois de juillet et août pour les biens loués à des étudiants.
- Le non-renouvellement du bail du fait de l'assuré, sauf en cas de manquement du locataire à l'une de ses obligations contractuelles.
- L'absence de locataire due à une relocation à un niveau de loyer supérieur au prix du marché, sur la base de trois références analogues sur le voisinage.
- La reprise du bien immobilier par l'assuré pour y vivre ou pour vente.
- L'absence de locataire due à l'état du bien immobilier ou de l'immeuble dans lequel il se trouve, et qui le rend impropre à sa location.
- L'absence de locataire liée à un changement important de l'environnement du bien immobilier, entraînant des nuisances rendant l'utilisation normale du bien immobilier impossible.
- L'acceptation par l'assuré d'un préavis de résiliation inférieur à celui prévu dans le bail ou par la législation.
- Les pertes pécuniaires liées à la vacance du logement lorsque la garantie Dégradations immobilières est mise en jeu et qu'elle est acquise.

Chapitre 4

Exclusions communes à toutes les garanties

Ces exclusions se rapportent à toutes les garanties précédemment mentionnées (article 1.4 – Risque A à P, et article 3.2, 3.6 à 3.10).

Nous ne garantissons pas, outre les exclusions particulières à chaque garantie :

- les dommages intentionnellement causés ou provoqués par vous ou avec votre complicité ;
- les dommages occasionnés par l'un des événements suivants :
 - guerre étrangère (il vous appartient de prouver que le sinistre résulte d'un fait autre que le fait de guerre étrangère) ;
 - guerre civile, mutinerie militaire (il appartient à l'assureur de prouver que le sinistre résulte de l'un de ces faits) ;
 - tremblement de terre, éruption volcanique, inondation, raz de marée, avalanche, glissement de terrain et autres phénomènes naturels à caractère catastrophique (sauf dans le cadre des lois relatives à l'indemnisation des catastrophes naturelles prévue à l'article 1.4 – Risque C – Catastrophes Naturelles) ;
- 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 l'énergie nucléaire ;
- tout sinistre, pour des dommages, des pertes, des dépenses, des frais ou des coûts de quelque nature que ce soit, causé directement ou indirectement par une réaction nucléaire, un rayonnement nucléaire ou une contamination nucléaire ;
Cette exclusion s'applique indépendamment de toute autre cause pouvant contribuer au dommage ou occasionner le dommage, et ce quel que soit l'ordre de survenance des causes.
- Les dommages dus ou aggravés par un défaut d'entretien ou un manque de réparations indispensables lorsque vous n'y avez pas remédié dans le strict délai nécessaire à l'intervention du professionnel chargé de la réparation, dans le cadre des garanties dégâts des eaux, autres dommages après gel, pertes d'eau et tempête, grêle, neige, sauf en cas de force majeure ;
- les dommages de toute nature causés directement ou indirectement par de l'amiante ;
- les dommages et responsabilités relevant de l'assurance construction obligatoire ;
- les dommages résultant d'un fait ou d'un événement connu de vous à la souscription et de nature à mettre en jeu les garanties du contrat ;
- les sanctions pénales, y compris celles qui seraient assimilées à des réparations civiles et les pénalités contractuelles.

Chapitre 5

La vie du contrat – Dispositions administratives

Article 5.1 – Quelles sont les déclarations à faire ?

5.1.1 Déclarations à faire à la souscription du contrat

Le contrat est établi d'après les déclarations du Preneur d'Assurance et la cotisation en tient compte. C'est pourquoi, à la souscription du contrat, le Preneur d'Assurance est tenu de répondre exactement à chaque question que nous lui posons, notamment dans le formulaire de déclaration du risque par lequel nous l'interrogeons lors de la conclusion du contrat, sur les circonstances qui sont de nature à nous faire apprécier les risques que nous prenons à notre charge.

5.1.2 Déclarations à faire en cours de contrat

1) Le Preneur d'Assurance ou à défaut l'Assuré doit nous déclarer toute circonstance nouvelle qui a pour conséquence, soit d'aggraver les risques, objet de l'assurance, soit d'en créer de nouveaux et qui rend inexacts ou caduques les réponses faites, notamment dans le questionnaire auquel il a répondu à la souscription du contrat.

2) Le Preneur d'Assurance ou l'Assuré dispose de **15 jours** pour faire cette déclaration. Ce délai part du jour de la connaissance de la circonstance nouvelle. La déclaration se fait par lettre recommandée.

Quand la circonstance nouvelle aggrave le risque de telle sorte que si le nouvel état de chose avait existé lors de la souscription ou du renouvellement du contrat, nous n'aurions pas accepté de garantir ou ne l'aurions fait que moyennant une cotisation plus élevée, nous avons le droit par application de l'article L. 113-4 du Code :

- soit de mettre fin du contrat (Résiliation) ;
- soit de proposer un nouveau montant de cotisation.

Dans le premier cas, la résiliation ne peut prendre effet que **10 jours** après notification et nous devons alors rembourser à l'Assuré la fraction de la cotisation afférente à la période pendant laquelle le risque n'est plus assuré.

Dans le second cas, si le Preneur d'Assurance, dans un délai de **30 jours** à compter de la date de réception par lui de notre proposition, n'y donne pas suite ou refuse expressément le nouveau montant de cotisation, nous sommes en droit de résilier le contrat au terme de ce délai à condition d'avoir informé le Preneur d'Assurance de cette faculté en la faisant figurer en caractères apparents dans la lettre de proposition. Ces dispositions seront rappelées au Preneur d'Assurance ou à l'Assuré qui déclarera une aggravation de risque en cours de contrat.

5.1.3 Conséquences du retard de déclaration d'une circonstance nouvelle

Lorsque la personne à qui incombe la déclaration fait cette déclaration en ne respectant pas le délai de **15 jours** prévu à l'article 5.1.2, l'Assuré se verra opposer une déchéance de garantie (non prise en charge du sinistre) pour les sinistres survenus entre la date d'apparition de la circonstance nouvelle et la date de déclaration, sauf dans les cas suivants :

- le non-respect a pour cause un cas fortuit ou de force majeure ;
- le non-respect ne nous a causé aucun préjudice, la charge de la preuve nous incombant.

Les dispositions ci-dessus ne préjudicient pas à notre droit d'appliquer les dispositions de l'article 5.1.4 en cas d'omission de déclaration de circonstances nouvelles aggravantes.

5.1.4 Conséquences d'une omission de déclarer une circonstance nouvelle. Conséquences d'une fausse déclaration d'une circonstance à la souscription ou en cours de contrat

Ainsi que le prévoient les articles L. 113-8 et L. 113-9 du Code :

1) L'assurance est nulle quand la personne à qui incombe l'obligation a sciemment déclaré une circonstance inexacte à la souscription ou en cours de contrat ou a omis, avec l'intention de nous tromper, une circonstance qu'elle devait déclarer en cours de contrat, en vertu des dispositions de l'article 5.1.2, entraînant ainsi pour nous, une mauvaise connaissance du risque.

L'Assuré perd alors tout droit à la garantie pour les sinistres même si la déclaration erronée ou omise concernait une circonstance n'ayant eu aucune influence sur le sinistre survenu, y compris le cas où ladite déclaration concernait une garantie non mise en jeu par ce sinistre.

En outre nous avons le droit de demander le remboursement de toutes les sommes versées au titre des sinistres déjà réglés par application de ce contrat.

Bien que nous soyons dégagés de toute obligation de garantie, nous conservons les cotisations échues à titre de dommages-intérêts.

2) Quand la mauvaise foi de celui à qui incombe l'obligation de déclaration n'est pas établie, l'assurance n'est pas nulle mais l'omission ou la déclaration inexacte entraîne les conséquences suivantes selon qu'elle est constatée avant ou après le sinistre.

Quand l'omission ou la déclaration inexacte est constatée avant tout sinistre, nous avons le droit de mettre fin au contrat (résiliation) ou de le maintenir moyennant une augmentation de cotisation acceptée par le Preneur d'Assurance. Si le Preneur d'Assurance n'accepte pas l'augmentation de la cotisation, nous sommes en droit de mettre fin au contrat.

Si un ou plusieurs sinistres sont survenus entre la date de survenance de la circonstance à déclarer et la date de la constatation par nous, l'indemnité concernant le ou les sinistres est réduite en proportion des cotisations payées par rapport aux cotisations qui auraient été dues si les risques avaient été exactement et complètement déclarés.

Cette réduction s'applique même pour les sinistres pour lesquels la déclaration erronée ou omise concernait une circonstance sans influence sur ce ou ces sinistres, y compris le cas où ladite déclaration concernait une garantie non mise en jeu par ce ou ces sinistres. Le tarif pris pour base de cette réduction est celui applicable lors de la dernière échéance précédant le sinistre ou à défaut, le jour de la souscription du contrat. En outre, nous avons les mêmes droits que ceux prévus au paragraphe précédent (résiliation ou augmentation de la cotisation).

5.1.5 Déclaration à faire en cas de diminution du risque

En cas de diminution du risque en cours de contrat de telle sorte que si le nouvel état de chose avait existé lors de la conclusion du contrat nous aurions contracté moyennant une cotisation moins élevée, le Preneur d'Assurance a droit à une diminution du montant de la cotisation (article L. 113-4 du Code). Si nous refusons de réduire la cotisation en conséquence, le Preneur d'Assurance pourra dénoncer le contrat dans les conditions prévues à l'article 5.7.4.1

Ces dispositions seront rappelées au Preneur d'Assurance ou à l'Assuré en cas de déclaration de diminution de risques en cours de contrat.

5.1.6 Modèle de demande de modification :

Votre cas est bien entendu particulier ; aussi il est important que nous le connaissions. Par conséquent, si une modification intervient dans votre situation, vous devez nous en avertir. Vous pouvez vous inspirer du modèle de lettre ci-dessous, destiné à vous faciliter cette démarche.

Monsieur Client
11, rue des Fleurs
14000 Caen
Nom de votre intermédiaire
Adresse
Ville

Réf. : SwissLife Bailleur Privé n° xxxxxxxx

Caen, le XX XXXXXXXX XXXX

Monsieur,

Je vous prie de bien vouloir noter le point suivant :

1) Je viens de faire des travaux d'agrandissement de mon bien ; la surface développée est désormais de XXX mètres carrés.

Dans l'attente de vos nouvelles,

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Article 5.2 – Formation, prise d'effet et durée du contrat

Formation

Le contrat est formé par l'accord entre le Preneur d'Assurance et l'Assureur. La date de conclusion du contrat est celle des Dispositions Personnelles qui sont adressées au Preneur d'Assurance.

Prise d'effet

Le contrat produit ses effets à la date fixée aux Dispositions Personnelles. Les mêmes dispositions s'appliquent à tout avenant au contrat.

Durée du contrat

Le contrat est conclu pour une durée d'un an. Il est renouvelable par tacite reconduction, à l'échéance anniversaire. L'Assuré et l'Assureur peuvent, chaque année, résilier le contrat dans les formes indiquées à l'article 5.7 des présentes Dispositions Générales.

Année d'assurance

Par année d'assurance, il faut comprendre :

- la période comprise entre deux échéances annuelles ;
- si la date de prise d'effet est en cours d'année, la période entre cette date et la prochaine échéance annuelle.

Lorsqu'une garantie est accordée par année d'assurance, cela s'entend pour l'ensemble des sinistres survenus au cours d'une même année d'assurance.

Chaque sinistre est affecté à l'année d'assurance pendant laquelle la première réclamation nous aura été formulée. Pour une année considérée, le montant des sinistres s'imputera au fur et à mesure sur le capital de garantie stipulé. Ce capital se reconstituera automatiquement et entièrement le premier jour de chaque année d'assurance.

Article 5.3 – Droit de renonciation

5.3.1 Conditions de renonciation en cas de démarchage à domicile

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 14 jours calendaires révolus à compter du jour de la conclusion du contrat indiqué aux Dispositions Personnelles, sans avoir à justifier de motifs ni à supporter de pénalités.

Cette renonciation doit être envoyée à SwissLife Assurances de Biens – Gestion des Contrats – 7, rue Belgrand – 92682 Levallois Perret Cedex. Elle peut être formulée suivant le modèle de lettre ci-après.

L'exercice du droit de renonciation entraîne la résiliation du contrat à compter de la date de réception de la lettre recommandée par l'Assureur. Dès lors qu'il a connaissance d'un sinistre mettant en jeu la garantie, le Preneur d'Assurance ne peut plus exercer ce droit de renonciation. En cas de renonciation, l'Assureur procédera au remboursement des cotisations dans le délai de 30 jours suivant la date de résiliation, déduction faite du montant correspondant à la durée où le contrat a effectivement produit ses effets. L'intégralité de la prime reste due à l'Assureur si le Preneur d'Assurance exerce son droit de renonciation alors qu'un sinistre mettant en jeu la garantie du contrat et dont il n'a pas eu connaissance est intervenu pendant le délai de renonciation.

5.3.2 Conditions de renonciation en cas de vente à distance

On entend par commercialisation à distance tout système de vente ou de prestation de services organisé par l'Assureur ou son intermédiaire qui utilise exclusivement une ou plusieurs techniques de communication à distance jusqu'à, et y compris, la conclusion du contrat.

Le contrat est exécuté immédiatement et intégralement à compter de sa conclusion à la demande expresse du Preneur d'Assurance.

Conformément aux conditions prévues à l'article L. 112-2-1 du Code des Assurances, toute personne physique ayant conclu, à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale ou professionnelle, un contrat à distance, dispose d'un délai de 14 jours calendaires révolus à compter du jour de la conclusion du contrat indiqué aux Dispositions Personnelles, pour y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception, sans avoir à justifier de motifs ni à supporter de pénalités. Cette renonciation doit être envoyée à SwissLife Assurances de Biens – Gestion des Contrats – 7, rue Belgrand – 92682 Levallois Perret Cedex.

Elle peut être formulée suivant le modèle de lettre ci-après.

La cotisation dont le Preneur d'Assurance est redevable en contrepartie de l'exécution immédiate et intégrale du contrat avant l'expiration de ce délai de renonciation est égale au prorata de la cotisation annuelle pour la période écoulée entre la conclusion du contrat et l'éventuelle renonciation.

L'exercice du droit de renonciation entraîne la résiliation du contrat à compter de la date de réception de la lettre recommandée par l'Assureur. Dès lors qu'il a connaissance d'un sinistre mettant en jeu la garantie, le Preneur d'Assurance ne peut plus exercer ce droit de renonciation. En cas de renonciation, l'Assureur procédera au remboursement des cotisations dans le délai de 30 jours suivant la date de résiliation, déduction faite du montant correspondant à la durée où le contrat a effectivement produit ses effets.

L'intégralité de la cotisation reste due à l'Assureur si le Preneur d'Assurance exerce son droit de renonciation alors qu'un sinistre, mettant en jeu la garantie du contrat et dont il n'a pas eu connaissance, est intervenu pendant le délai de renonciation.

Modèle de *lettre de renonciation*

Messieurs,

Je soussigné(e) (*nom et prénom du preneur d'assurance*), demeurant à (*domicile principal*), ai l'honneur de vous informer que je renonce à la souscription du contrat SwissLife Bailleur Privé (*numéro de contrat*), que j'ai signé le (*date*).

(*si des cotisations ont été perçues*) Je vous prie de me rembourser les cotisations versées, déduction faite de la cotisation imputable au prorata de la période de garantie.

Je m'engage, pour ma part, à rembourser le montant des indemnités qui ont pu m'être versées.

À le
Signature

Article 5.4 – La cotisation : indivisibilité, montant, date et lieu de paiement

Indivisibilité

La cotisation est la contrepartie globale de tous les risques pris en charge par nous. Elle est indivisible.

Montant de la cotisation, date du paiement

Le montant de la cotisation nette annuelle et celui des frais accessoires sont indiqués aux Dispositions Personnelles. S'y ajoutent les impôts et taxes sur le contrat d'assurance.

Le montant de la cotisation nette augmenté des frais accessoires et des impôts et taxes est payable d'avance à la date fixée aux Dispositions Personnelles selon les modalités qui y sont prévues.

Lieu du paiement

La cotisation se paie au lieu désigné par nous sur l'appel de cotisation, à défaut au Siège de notre société.

Conséquences d'un retard ou d'un non paiement de la cotisation

À défaut de paiement de la cotisation, ou d'une fraction de celle-ci, dans les **10 jours** qui suivent l'échéance, nous pouvons, indépendamment de notre droit de poursuivre l'exécution du contrat en justice, suspendre notre garantie (article L. 113-3 du Code des Assurances).

Pour cela, nous devons vous adresser, à votre dernier domicile connu de nous, une lettre recommandée valant mise en demeure. Notre garantie est suspendue **30 jours** après cet envoi.

Nous avons le droit de résilier votre contrat **10 jours** après l'expiration de ce délai de **30 jours** si le paiement ne nous est pas parvenu dans ce délai. Nous devons vous en aviser, soit dans la première lettre de mise en demeure, soit dans une nouvelle lettre recommandée.

La suspension de garantie pour non-paiement de la cotisation ne vous dispense pas de l'obligation de payer les cotisations à leur échéance. La garantie reprendra ses effets, le lendemain à midi, du jour où la cotisation à payer aura été réglée, si le paiement intervient avant la date d'effet de la résiliation du contrat que nous avons fixée.

En cas de fractionnement de la cotisation annuelle, la suspension de la garantie intervenue pour non-paiement d'une des fractions de cotisation produit ses effets jusqu'à l'expiration de la période annuelle considérée, sans pour autant supprimer l'obligation de payer les fractions de cotisation exigibles à leur échéance.

Article 5.5 – Indexation de la cotisation, des montants et limites de garanties et des franchises

La cotisation nette, les montants et limites de garantie, les franchises (sauf celle prévue pour le Risque C – Catastrophes naturelles) sont modifiés proportionnellement aux variations de l'Indice.

Leur montant initial est modifié à compter de chaque échéance annuelle, proportionnellement à la variation constatée entre la plus récente valeur de l'Indice publiée lors de la souscription du contrat (la valeur de l'Indice de souscription est indiquée aux Dispositions Personnelles et la plus récente valeur de l'Indice publiée 2 mois au moins avant le premier jour du mois d'échéance (la valeur de l'Indice d'échéance est indiquée sur la quittance ou sur l'avis d'échéance de cotisation).

Article 5.6 – Révision de nos tarifs

5.6.1 Si nous venons à modifier les tarifs applicables aux risques garantis, la cotisation de ce contrat sera calculée sur ces nouvelles bases à la première échéance annuelle qui suit cette modification ou aux échéances suivantes. La quittance portant mention de la nouvelle cotisation sera présentée dans les formes habituelles.

5.6.2 Droit de résiliation du contrat par vous : si vous refusez la modification de la cotisation à la suite d'une révision de nos tarifs vous pourrez dénoncer le contrat dans le délai de **30 jours** à compter de la date à laquelle vous avez eu connaissance de cette modification. La cessation des effets du contrat interviendra **30 jours** après celui où nous serons prévenus de la dénonciation du contrat faite dans les formes et selon les modalités prévues à l'article 5.7 des présentes Dispositions Générales.

Vous nous devrez alors la portion de cotisation calculée sur les bases de la cotisation ou fraction de cotisation précédente au prorata du temps écoulé entre la date de la dernière échéance et la date d'effet de la résiliation.

Article 5.7 – Quels sont les cas de cessation des effets du contrat ?

Les effets du contrat cessent à la date d'expiration de sa durée quand il est conclu sans tacite reconduction ou lorsque qu'il y est mis fin dans les cas suivants :

5.7.1 Par l'Assuré ou par l'Assureur

5.7.1.1 À chaque échéance annuelle de la cotisation quand le contrat comporte une clause de tacite reconduction, si l'autre partie est prévenue de la dénonciation du contrat au moins **2 mois** avant cette échéance.

5.7.1.2 En cas de survenance d'un des événements suivants (pour les Assurés personnes physiques) et lorsque les risques garantis sont en relation directe avec la situation antérieure et ne se retrouvent pas dans la situation nouvelle :

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

Cette résiliation doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

- de la part de l'Assureur, dans les **3 mois** suivant le jour où il a reçu la notification de l'événement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;

- de la part du Preneur d'Assurance, dans les **3 mois** suivant la date à laquelle la situation nouvelle prend naissance ; toutefois, en cas de retraite professionnelle ou de cessation définitive d'activité, le point de départ de ce délai est fixé au lendemain de la date à laquelle la situation antérieure prend fin ;
- s'il s'agit d'un événement constitué ou constaté par une décision judiciaire, à la date à laquelle cette décision judiciaire devient exécutoire (article R. 113-6 du Code).

La résiliation prend effet **1 mois** après que l'autre partie au contrat en a reçu notification.

Dans la lettre recommandée notifiant la résiliation à l'autre partie, il doit être indiqué la nature et la date de l'événement invoqué et toutes précisions de nature à établir que la résiliation est en relation directe avec ledit événement. En outre, la lettre de notification du Preneur d'Assurance doit être accompagnée :

- en cas de mariage ou de décès, d'un extrait des actes de l'état civil ou d'une copie du livret de famille ;
- en cas de changement de régime matrimonial, d'une expédition ou d'un extrait de la décision judiciaire prononçant ou homologuant le changement et devenue exécutoire, ou encore d'une attestation du notaire ayant reçu l'acte modificatif.

5.7.2 Par l'héritier, par l'acquéreur ou par l'Assureur

En cas de transfert de propriété des biens sur lesquels repose l'assurance (article L. 121-10 du Code). L'héritier ou l'acquéreur peut résilier tant qu'il n'a pas manifesté son intention de continuer le contrat à son nom. Les effets du contrat cessent le jour où l'Assureur est prévenu de la dénonciation du contrat.

Le délai au cours duquel l'Assureur a le droit de résilier le contrat est de **3 mois** à partir du jour où l'héritier ou l'acquéreur a demandé le transfert du contrat à son nom. La cessation des effets du contrat demandée par l'Assureur intervient le **11^e jour** à zéro heure suivant celui où l'héritier ou l'acquéreur est prévenu de la dénonciation du contrat.

5.7.3 Par l'Assureur

5.7.3.1 En cas de non-paiement des cotisations (article L. 113-3 du Code).

Les effets du contrat cessent alors comme il est dit à l'article 5.4.

5.7.3.2 En cas d'aggravation du risque (article L. 113-4 du Code) ou en cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque à la souscription du contrat (article L. 113-9 du Code).

Les effets du contrat cessent le **11^e jour** à zéro heure suivant celui où le Preneur d'Assurance est prévenu de la dénonciation du contrat.

5.7.3.3 Après sinistre (article R. 113-10 du Code).

Les effets du contrat cessent **1 mois** après la réception par le Preneur d'Assurance de la notification de la dénonciation du contrat. Le Preneur d'Assurance a alors le droit de résilier les autres contrats souscrits auprès de l'Assureur.

5.7.3.4 Dans les cas prévus à l'article 2.2.4.

5.7.4 Par l'Assuré

5.7.4.1 En cas de diminution du risque si l'Assureur refuse de réduire la cotisation en conséquence (article L. 113-4 du Code).

Les effets du contrat cessent le **31^e jour** à zéro heure suivant celui où l'Assureur est prévenu de la dénonciation du contrat.

5.7.4.2 En cas de cessation de commerce ou dissolution de la société Preneur d'Assurance (article L. 113-16 du Code).

Les effets du contrat cessent **1 mois** après que l'Assureur aura été prévenu de la dénonciation du présent contrat.

5.7.4.3 En cas de résiliation par l'Assureur après sinistre d'un autre contrat du Preneur d'Assurance (article R. 113-10 du Code).

Le délai au cours duquel le Preneur d'Assurance a le droit de résilier le contrat est de **1 mois** à partir de la réception de la dénonciation d'un autre contrat par l'Assureur.

Les effets du contrat cessent **1 mois** après que l'Assureur aura été prévenu de la dénonciation du présent contrat.

5.7.4.4 En cas de révision des tarifs en application des dispositions prévues à l'article 5.6. Le délai au cours duquel le Preneur d'Assurance a le droit de résilier le contrat est de **30 jours** à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de la majoration de la cotisation à la suite de la révision par l'Assureur de ses tarifs.

Les effets du contrat cessent **30 jours** après celui où l'Assureur est prévenu de la dénonciation du contrat.

5.7.5 Automatiquement

5.7.5.1 En cas de perte totale des biens sur lesquels repose l'assurance, résultant d'un événement non garanti (article L. 121-9 du Code).

Il est convenu que pour l'application de cette disposition, chaque risque doit être considéré isolément.

5.7.5.2 Lorsque l'agrément de l'Assureur lui est retiré (article L. 326-12 du Code), la résiliation prend effet **40 jours** après la publication du retrait de l'agrément au Journal Officiel.

5.7.5.3 En cas de réquisition de propriété des biens sur lesquels repose l'assurance dans les cas et conditions prévus par la Législation en vigueur (article L. 160-6 du Code).

Article 5.8 – Comment mettre fin au contrat ? Quel est le sort de la cotisation ?

5.8.1 Forme requise

- La dénonciation par le Preneur d'Assurance, l'héritier, l'acquéreur, l'administrateur, le débiteur autorisé par le juge-commissaire ou le liquidateur doit être faite soit par lettre recommandée, soit par acte extrajudiciaire ou par déclaration faite contre récépissé au Siège de notre Société, ou auprès de la Direction régionale ou au bureau de l'intermédiaire désigné par écrit.
- La dénonciation par l'Assureur doit être faite par lettre recommandée adressée au dernier domicile que le Preneur d'Assurance lui a déclaré au titre du contrat.

5.8.2 Date retenue

Les délais de préavis des dénonciations ainsi que les dates d'effet des résiliations sont décomptés ou déterminés à partir de :

- la date de compostage de la lettre recommandée par le bureau expéditeur de la Poste ;
- la date du récépissé de la déclaration faite au Siège de notre Société, ou auprès de la Direction régionale ou au bureau de l'intermédiaire désigné par écrit ;
- la date de signification de l'acte extrajudiciaire.

5.8.3 Sort de la cotisation

Lorsqu'il est mis fin au contrat avant la date de son expiration normale, l'Assureur rembourse au Preneur d'Assurance la portion de cotisation perçue d'avance pour la période d'assurance postérieure à la cessation des effets du contrat.

Cependant, l'Assureur a le droit de conserver cette portion de cotisation à titre d'indemnité dans les cas où il est mis fin au contrat :

- en cas de non-paiement des cotisations (article 5.4) ;
- à la suite de manœuvre frauduleuse ou de fausse déclaration en cas de sinistre (article 5.7.3.4).

Article 5.9 – Prescription

La prescription est l'extinction d'un droit après un délai prévu par la Loi. Toutes actions dérivant du présent contrat sont prescrites dans les délais et termes des articles suivants.

Délai de prescription

Article L. 114-1 du Code des Assurances

Toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par **2 ans** à compter de l'événement qui y donne naissance.

Toutefois, ce délai ne court :

- 1) En cas de réticence, omission, déclaration fautive ou inexacte sur le risque couru, que du jour où l'Assureur en a eu connaissance ;
- 2) En cas de sinistre, que du jour où les intéressés en ont eu connaissance, s'ils prouvent qu'ils l'ont ignoré jusque-là.

Quand l'action de l'Assuré contre l'Assureur a pour cause le recours d'un tiers, le délai de la prescription ne court que du jour où ce tiers a exercé une action en justice contre l'Assuré ou a été indemnisé par ce dernier. La prescription est portée à **10 ans** dans les contrats d'assurance sur la vie lorsque le bénéficiaire est une personne distincte du souscripteur et, dans les contrats d'assurance contre les accidents atteignant les personnes, lorsque les bénéficiaires sont les ayants droit de l'Assuré décédé. Pour les contrats d'assurance sur la vie, notwithstanding les dispositions du 2^e alinéa ci-dessus, les actions du bénéficiaire sont prescrites au plus tard **30 ans** à compter du décès de l'Assuré.

Causes d'interruption de la prescription

Article L. 114-2 du Code des Assurances

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.

Caractère d'ordre public de la prescription

Article L. 114-3 du Code des Assurances

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. Il est précisé que la prescription est par ailleurs interrompue dans les cas de citation en justice, commandement ou saisie, désignation d'expert à la suite d'un sinistre, envoi d'un courrier recommandé pour le défaut de paiement des cotisations.

Causes ordinaires d'interruption

Les causes ordinaires d'interruption de la prescription visées à l'article L. 114-2 précité sont celles prévues selon les termes et conditions des articles suivants du Code civil.

Reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait

Article 2240 du Code civil

La reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt le délai de prescription.

Demande en justice

Article 2241 du Code civil

La demande en justice, même en référé, interrompt le délai de prescription ainsi que le délai de forclusion. Il en est de même lorsqu'elle est portée devant une juridiction incompétente ou lorsque l'acte de sai-

sine de la juridiction est annulé par l'effet d'un vice de procédure.

Article 2242 du Code civil

L'interruption résultant de la demande en justice produit ses effets jusqu'à l'extinction de l'instance.

Article 2243 du Code civil

L'interruption est non avenue si le demandeur se désiste de sa demande ou laisse périmer l'instance, ou si sa demande est définitivement rejetée.

Mesure conservatoire et acte d'exécution forcée

Article 2244 du Code civil

Le délai de prescription ou le délai de forclusion est également interrompu par une mesure conservatoire prise en application du code des procédures civiles d'exécution ou un acte d'exécution forcée.

Étendue de la prescription quant aux personnes

Article 2245 du Code civil

L'interpellation faite à l'un des débiteurs solidaires par une demande en justice ou par un acte d'exécution forcée ou la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt le délai de prescription contre tous les autres, même contre leurs héritiers. En revanche, l'interpellation faite à l'un des héritiers d'un débiteur solidaire ou la reconnaissance de cet héritier n'interrompt pas le délai de prescription à l'égard des autres cohéritiers, même en cas de créance hypothécaire, si l'obligation est divisible. Cette interpellation ou cette reconnaissance n'interrompt le délai de prescription, à l'égard des autres codébiteurs, que pour la part dont cet héritier est tenu. Pour interrompre le délai de prescription pour le tout, à l'égard des autres codébiteurs, il faut l'interpellation faite à tous les héritiers du débiteur décédé ou la reconnaissance de tous ces héritiers.

Article 2246 du Code civil

L'interpellation faite au débiteur principal ou sa reconnaissance interrompt le délai de prescription contre la caution.

Article 5.10 – Autres assurances

1) La déclaration des autres assurances

Le Preneur d'Assurance, à défaut l'Assuré, doit nous déclarer quels sont les risques souscrits dans ce contrat qui sont ou deviennent couverts par une autre assurance (article L. 121-4 du Code). Cette déclaration sera faite immédiatement lors de la souscription du présent contrat ou par lettre recommandée qui nous sera adressée avant que le même risque soit couvert par un autre organisme d'assurance ou dans les plus brefs délais à partir du moment où le Preneur d'Assurance ou l'Assuré a connaissance du cumul d'assurances. Cette déclaration doit contenir le nom de l'autre assureur, les garanties souscrites et les montants de garanties accordées.

2) Les conséquences d'un cumul d'assurance dolosif ou frauduleux (c'est-à-dire en vue d'une tromperie)

Si le cumul d'assurance a été réalisé par le Preneur d'Assurance ou l'Assuré en vue d'une tromperie (dol ou fraude), nous sommes en droit de demander la nullité du présent contrat (article L. 121-4 du Code).

En cas de nullité du contrat :

- l'Assuré perd tout droit à la garantie des sinistres non encore réglés ;
- nous avons le droit de demander non seulement le remboursement de toutes les sommes versées au titre de sinistres réglés par application de ce contrat mais également des dommages-intérêts.

3) *Gestion des sinistres en cas de cumul d'assurances non dolosif ni frauduleux*

En cas de cumul d'assurances non dolosif, ni frauduleux, l'Assuré peut s'adresser à l'un quelconque des assureurs pour obtenir l'indemnisation des dommages dans la limite des différents contrats.

Article 5.11 – Dispositions particulières aux risques situés dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle

Si les risques garantis sont situés, au sens de l'article L. 191-2 du Code des Assurances, dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, les dispositions particulières du titre IX dudit Code leurs sont applicables, à l'exception des dispositions prévues à l'article L. 191-7 du Code des Assurances.

Article L. 191-2 du Code des Assurances

Le risque est regardé comme situé dans les dits départements :

- 1° Si les biens sont situés dans ces départements, lorsque l'assurance est relative soit à des immeubles, soit à des immeubles et à leur contenu ;
- 2° Lorsque l'assurance est relative à des véhicules de toute nature immatriculés dans ces départements ;
- 3° Si le contrat a été souscrit dans ces départements, lorsqu'il s'agit d'un contrat d'une durée inférieure ou égale à quatre mois, relatif à des risques encourus au cours d'un déplacement, quelle que soit la branche concernée ;
- 4° Dans tous les autres cas que ceux qui sont visés ci-dessus, si le souscripteur a sa résidence principale dans ces départements ou si, le souscripteur étant une personne morale, l'établissement de cette personne morale auquel le contrat se rapporte est situé dans ces départements.

Article L. 191-7 du Code des Assurances

Sans préjudice des dispositions des articles L. 211-17 et L. 242-1, l'indemnité due à l'assuré porte intérêt au taux légal à partir de l'expiration du mois qui suit la déclaration du sinistre.

Si le préjudice n'est pas encore complètement chiffré à cette date, l'assuré peut demander le versement d'une provision égale au montant du dommage déjà établi.

Le délai ne court pas tant que l'évaluation du dommage est retardée par la faute de l'assuré.

Article 5.12 – Réclamations - Médiation

Votre premier contact : votre interlocuteur habituel

En cas de réclamation concernant votre contrat, dans un premier temps, vous êtes invité à prendre contact avec votre interlocuteur habituel (intermédiaire commercial ou service clients).

Votre deuxième contact : le service réclamations

Si un désaccord persiste, vous pouvez intervenir auprès de votre service réclamations :

SwissLife Assurances de Biens
Service Réclamations Dommages
TSA 26002

59781 LILLE CEDEX

Tél. : +33 (0)9 74 750 900

Du lundi au vendredi de 9h à 18h (prix d'un appel local)

www.swisslife.fr

via votre service client*

*Depuis l'espace client, cliquez sur « Contactez votre service client » et écrivez « Réclamation » en tête de votre message.

En dernier recours : le département médiation

Le Département Médiation intervient après que toutes les voies auprès des différents services ont été épuisées.

Ses coordonnées vous seront systématiquement indiquées par votre service réclamations, en cas de refus partiel ou total de faire droit à votre réclamation.

Après épuisement des procédures internes : le Médiateur de la FFSA

Le Médiateur de la FFSA (Fédération Française des Sociétés d'Assurances) peut être saisi, après épuisement des procédures internes. Seuls les litiges concernant les particuliers sont de la compétence du Médiateur de la FFSA. Le Médiateur de la FFSA ne peut être saisi si une action contentieuse a été ou est engagée. Ses coordonnées vous seront systématiquement indiquées par le Département Médiation, en cas de refus partiel ou total de faire droit à votre réclamation.

Si votre réclamation concerne la garantie Défense Pénale et Recours Suite à Accident ou la garantie Protection Juridique

Votre premier contact : le responsable du groupe des gestionnaires dédiés Swiss Life

En cas de réclamation concernant la garantie Défense Pénale et Recours Suite à Accident ou la garantie Protection Juridique vous êtes invité à prendre contact avec :

GIE Civis – Gestion Swiss Life

90, avenue de Flandre

75019 Paris

Tél. : +33 (0) 01 53 26 25 29

La copie de votre réclamation est systématiquement transmise au Département Médiation de SwissLife Assurances de Biens.

Votre deuxième contact : le responsable du Département

Si un désaccord persiste, vous pouvez intervenir auprès du responsable du Département Protection Juridique :

Même adresse que ci-dessus.

Tél. : +33 (0) 01 53 26 25 25

En dernier recours : la Direction du GIE Civis

La Direction du GIE Civis intervient après que toutes les voies auprès des différents services ont été épuisées.

Le GIE Civis s'engage à accuser réception de votre demande dans les 3 jours ouvrables et à vous apporter une réponse dans les 10 jours ouvrables.

Après épuisement des procédures internes : le Médiateur de la FFSA

Le Médiateur de la FFSA (Fédération Française des Sociétés d'Assurances) peut être saisi, après épuisement des procédures internes. Seuls les litiges concernant les particuliers sont de la compétence du Médiateur de la FFSA. Le Médiateur de la FFSA ne peut être saisi si une action contentieuse a été ou est engagée et pour les cas relevant de l'arbitrage.

Ses coordonnées vous seront systématiquement indiquées par le Département Médiation, en cas de refus partiel ou total de faire droit à votre réclamation.

Article 5.13 – Autorité de contrôle

L'autorité chargée du contrôle est l'ACPR (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution) – 61, rue Taitbout – 75436 Paris Cedex 09.

Article 5.14 – Loi informatique et libertés

Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978, le responsable du traitement des informations recueillies est l'entité du Groupe Swiss Life mentionnée sur ce document.

Les données sont utilisées pour la gestion et le suivi de vos dossiers par cette entité, et l'envoi de documents concernant les produits des sociétés du Groupe Swiss Life, destinataires, avec ses mandataires, ses partenaires et réassureurs, de l'information. Elles sont également traitées dans le cadre de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Le défaut de réponse aux informations obligatoires peut avoir pour

conséquence le non-traitement de votre dossier. Les données facultatives sont signalées.

Vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des données vous concernant, et du droit de vous opposer à leur traitement pour un motif légitime. Veuillez adresser vos demandes à la Direction Marketing de Swiss Life – 1, rue du Maréchal de Lattre de Tassigny – 59671 Roubaix Cedex 01. En cas de demandes liées à des données médicales, veuillez libeller celles-ci à l'attention du Médecin-conseil – 7, rue Belgrand – 92300 Levallois-Perret.

Annexe 1

Fiche d'information relative au fonctionnement des garanties Responsabilité Civile dans le temps

Annexe de l'article A.112 du Code des assurances

Avertissement

La présente fiche d'information vous est délivrée en application de l'article L. 112-2 du Code des Assurances. Elle a pour objet d'apporter les informations nécessaires à une bonne compréhension du fonctionnement de la garantie de responsabilité civile dans le temps. Elle concerne les contrats souscrits ou reconduits postérieurement à l'entrée en vigueur le 3 novembre 2003 de l'article 80 de la loi n° 2003-706. Les contrats souscrits antérieurement font l'objet de dispositions particulières précisées dans la même loi.

Comprendre les termes

Fait dommageable

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

Réclamation

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

Période de validité de la garantie

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

Période subséquente

Période se situant après la date de résiliation ou d'expiration de la garantie. Sa durée est précisée par le contrat. Elle ne peut être inférieure à **5 ans**.

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

Sinon, reportez-vous au I et au II.

I. Le contrat garantit votre responsabilité civile vie privée

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

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

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

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

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

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

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

1. Comment fonctionne le mode de déclenchement par « le fait dommageable » ?

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

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

2. Comment fonctionne le mode de déclenchement « par la réclamation » ?

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

2.1. Premier cas - la réclamation du tiers est adressée à l'Assuré ou à l'Assureur pendant la période de validité de la garantie souscrite : l'Assureur apporte sa garantie, même si le fait à l'origine du sinistre s'est produit avant la souscription de la garantie.

2.2. Second cas - la réclamation est adressée à l'Assuré ou à l'Assureur pendant la période subséquente.

Cas 2.2.1 - l'Assuré n'a pas souscrit de nouvelle garantie de responsabilité déclenchée par la réclamation couvrant le même risque : l'Assureur apporte sa garantie.

Cas 2.2.2 - l'Assuré a souscrit une nouvelle garantie de responsabilité déclenchée par la réclamation auprès d'un nouvel Assureur couvrant le même risque : c'est la nouvelle garantie qui est mise en œuvre, sauf si l'Assuré avait connaissance du fait dommageable au jour de la souscription de celle-ci, auquel cas, c'est la garantie précédente qui intervient.

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

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

3. En cas de changement d'assureur

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

3.1. L'ancienne et la nouvelle garantie sont déclenchées par le fait dommageable

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

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

Votre ancien assureur devra traiter la réclamation si vous avez eu connaissance du fait dommageable avant la souscription de votre nouvelle garantie.

Aucune garantie n'est due par votre ancien assureur si la réclamation vous est adressée ou l'est à votre ancien assureur après l'expiration du délai subséquent.

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

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

Si le fait dommageable s'est produit pendant la période de validité de l'ancienne garantie, c'est l'ancien assureur qui doit traiter les réclamations portant sur les dommages qui résultent de ce fait dommageable. Dans l'hypothèse où le montant de cette garantie serait insuffisant, la garantie nouvelle déclenchée par la réclamation sera alors amenée à compléter cette insuffisance pour autant que vous n'avez pas eu connaissance du fait dommageable avant la date de souscription de votre nouvelle garantie.

Si le fait dommageable s'est produit avant la prise d'effet de l'ancienne

garantie et est demeuré inconnu de l'Assuré à la date de souscription de la nouvelle garantie, c'est le nouvel assureur qui doit traiter les réclamations portant sur les dommages qui résultent de ce fait dommageable.

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

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

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

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

Un même fait dommageable peut être à l'origine de dommages multiples qui interviennent ou se révèlent à des moments différents. Plusieurs réclamations ont alors vocation à être successivement adressées par les différents tiers concernés. Dans ce cas, le sinistre est considéré comme unique. En conséquence, c'est le même assureur qui prend en charge l'ensemble des réclamations.

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

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

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

Annexe 2

Fiche d'information relative au fonctionnement de la garantie des Catastrophes naturelles

Ce document vous est délivré en application de la loi n° 2004-811 du 13/08/2004. En effet, si l'un de vos contrats d'assurance comprend une garantie « Catastrophes Naturelles », vous devez disposer désormais d'un document qui a pour objet de porter à votre connaissance les textes réglementaires définissant le fonctionnement et l'application des franchises de la garantie « Catastrophes Naturelles ». Ce document qui répond à une obligation légale ne modifie en rien la garantie, ni dans sa portée, ni dans son fonctionnement.

Contrats concernés par la garantie Catastrophes naturelles (article L. 125-1 du Code des Assurances)

Les contrats d'assurance, souscrits par toute personne physique ou morale autre que l'État et garantissant les dommages d'incendie ou tous autres dommages à des biens situés en France, ainsi que les dommages aux corps de véhicules terrestres à moteur, ouvrent droit à la garantie de l'assuré contre les effets de catastrophes naturelles, dont ceux des affaissements de terrain dus à des cavités souterraines et à des marnières sur les biens faisant l'objet de tels contrats.

En outre, si l'assuré est couvert contre les pertes d'exploitation, cette garantie est étendue aux effets des catastrophes naturelles, dans les conditions prévues au contrat correspondant.

Conditions d'application de la garantie Catastrophes naturelles

1. *Clauses types applicables aux contrats d'assurance mentionnés à l'article L. 125-1 (premier alinéa) du Code des Assurances*

a) *Objet de la garantie*

La présente assurance a pour objet de garantir à l'assuré la réparation pécuniaire des dommages matériels directs non assurables à l'ensemble des biens garantis par le contrat 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.

b) *Mise en jeu de la garantie*

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

c) *Étendue des garanties*

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

d) *Franchise*

Nonobstant toute disposition contraire, l'assuré conserve à sa charge une partie de l'indemnité due après sinistre. Il s'interdit de contracter une assurance pour la portion du risque constituée par la franchise.

Pour les véhicules terrestres à moteur, quel que soit leur usage, le montant de la franchise est de 380 € pour chaque véhicule endommagé. Toutefois, pour les véhicules terrestres à moteur à usage professionnel, sera appliquée la franchise prévue par le contrat si celle-ci est supérieure.

Pour les biens à usage d'habitation et les autres biens à usage non professionnels, le montant de la franchise est fixé à 380 €, sauf en ce qui concerne les dommages imputables aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et / ou à la réhydratation des sols, pour lesquels le montant de la franchise est fixé à 1 520 €.

Pour les biens autres que les véhicules terrestres à moteur, dans une commune non dotée d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles pour le risque faisant l'objet d'un arrêté portant constatation de l'état de catastrophe naturelle, la franchise est modulée en fonction du nombre de constatations de l'état de catastrophe naturelle intervenues pour le même risque au cours des cinq années précédant la date de la nouvelle constatation, selon les modalités suivantes :

- première et deuxième constatation : application de la franchise ;
- troisième constatation : doublement de la franchise applicable ;
- quatrième constatation : triplement de la franchise applicable ;
- cinquième constatation et constatations suivantes : quadruplement de la franchise applicable.

Les dispositions de l'alinéa précédent cessent de s'appliquer à compter de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles pour le risque faisant l'objet de la constatation de l'état de catastrophe naturelle dans la commune concernée. Elles reprennent leurs effets en l'absence d'approbation du plan précité dans le délai de **quatre ans** à compter de la date de l'arrêté de prescription du plan de prévention des risques naturels.

e) *Obligation de l'assuré*

L'assuré doit déclarer à l'assureur ou à son représentant local tout sinistre susceptible de faire jouer la garantie dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les **dix jours** suivant la publication de l'arrêté interministériel constatant l'état de catastrophe naturelle.

Quand plusieurs assurances contractées par l'assuré peuvent permettre la réparation des dommages matériels directs non assurables résultant de l'intensité anormale d'un agent naturel, l'assuré doit, en cas de sinistre et dans le délai mentionné au précédent alinéa, déclarer l'existence de ces assurances aux assureurs intéressés. Dans le même délai, il déclare le sinistre à l'assureur de son choix.

f) *Obligation de l'assureur*

L'assureur doit verser l'indemnité due au titre de la garantie dans un délai de **trois mois** à compter de la date de remise par l'assuré de l'état estimatif des biens endommagés ou de la date de publication de l'arrêté interministériel constatant l'état de catastrophe naturelle lorsque celle-ci est postérieure.

À défaut, et sauf cas fortuit ou de force majeure, l'indemnité due par l'assureur porte, à compter de l'expiration de ce délai, intérêt aux taux de l'intérêt légal.

2. *Clauses types applicables aux contrats d'assurance mentionnés à l'article L. 125-1 (deuxième alinéa) du Code des Assurances*

a) *Objet de la garantie*

La présente assurance a pour objet de garantir à l'assuré le paiement d'une indemnité correspondant à la perte du bénéfice brut et aux frais supplémentaires d'exploitation résultant, pendant la période d'indemnisation prévue au contrat, de l'interruption ou de la réduction de l'activité de son entreprise ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel affectant les biens de cette entreprise, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises.

b) *Mise en jeu de la garantie*

Idem Annexe 1.

c) *Étendue des garanties*

La garantie couvre, sans possibilité d'abattement spécial sur le montant des éléments du risque servant à la détermination de la prime ou cotisation, les conséquences pécuniaires de l'interruption ou de la réduction de l'activité de l'entreprise, dans les limites et conditions fixées par le contrat pour le risque principal, telles qu'elles existaient lors de la première manifestation du risque.

d) *Franchise*

L'assuré conserve à sa charge une partie de l'indemnité due après sinistre correspondant à une interruption ou à une réduction de l'activité de l'entreprise pendant trois jours ouvrés, avec un minimum de 1 140 euros.

Toutefois, sera appliquée la franchise éventuellement prévue par le contrat, si celle-ci est supérieure à ce montant. L'assuré s'interdit de contracter une assurance pour la portion du risque constituée par la franchise. Dans une commune non dotée d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles pour le risque faisant l'objet d'un arrêté portant constatations de l'état de catastrophe naturelle, la franchise est modulée en fonction du nombre de constatations de l'état de catastrophe naturelle

intervenues pour le même risque au cours des cinq années précédant la date de la nouvelle constatation, selon les modalités suivantes :

- première et deuxième constatation : application de la franchise ;
- troisième constatation : doublement de la franchise applicable ;
- quatrième constatation : triplement de la franchise applicable ;
- cinquième constatation et constatations suivantes : quadruplement de la franchise applicable.

Les dispositions de l'alinéa précédent cessent de s'appliquer à compter de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles pour le risque faisant l'objet de la constatation de l'état de catastrophe naturelle dans la commune concernée. Elles reprennent leurs effets en l'absence d'approbation du plan précité dans le délai de **quatre ans** à compter de la date de l'arrêté de prescription du plan de prévention des risques naturels.

e) *Obligation de l'assuré*

L'assuré doit déclarer à l'assureur ou à son représentant local tout sinistre susceptible de faire jouer la garantie dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les **trente jours** suivant la publication de l'arrêté interministériel constatant l'état de catastrophe naturelle.

Quand plusieurs assurances contractées par l'assuré peuvent permettre la mise en jeu de cette garantie, l'assuré doit, en cas de sinistre et dans le délai mentionné au précédent alinéa, déclarer l'existence de ces assurances aux assureurs intéressés. Dans le même délai, il déclare le sinistre à l'assureur de son choix.

f) *Obligation de l'assureur*

L'assureur doit verser l'indemnité due au titre de la garantie dans un délai de **trois mois** à compter de la date de remise par l'assuré de l'état estimatif des pertes subies ou de la date de publication de l'arrêté interministériel constatant l'état de catastrophe naturelle lorsque celle-ci est postérieure. À défaut, et sauf cas fortuit ou de force majeure, l'indemnité due par l'assureur porte, à compter de l'expiration de ce délai, intérêt aux taux de l'intérêt légal.

Nota : les montants indiqués sont ceux en vigueur au 01/01/2011. Ils sont fixés par les pouvoirs publics et sont donc susceptibles de modifications.

Annexe 3

Modèles de lettres

Modèle de lettre de rappel en cas de loyers impayés

Cette lettre devra être adressée au locataire défaillant dans un délai maximum de 20 jours suivant l'échéance impayée.

<i>Coordonnées de l'Assuré</i>	<i>Destinataire</i>
<i>Nom</i>	
<i>adresse</i>	<i>Nom, adresse du locataire</i>
	<i>Date, lieu</i>

Madame, Monsieur, *(à personnaliser selon la situation)*

Je vous ai donné en location un appartement *(une maison)* situé(e) ... *(adresse du logement donné en location)*.

Le bail que nous avons conclu précise que le loyer d'un montant de XXXX,XX € doit être payé le *(date de paiement prévue dans le bail)* de chaque mois.

À ce jour, je n'ai pas reçu le paiement du mois de *(mois correspondant à l'impayé)*.

Aussi, je vous saurais gré de bien vouloir y remédier dans les plus brefs délais.

Dans l'attente d'un prompt paiement, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Signature de l'Assuré

Modèle de lettre de mise en demeure en cas de loyers impayés

Cette lettre devra être adressée, en lettre recommandée avec accusé de réception, au locataire défaillant dans un délai maximum de 35 jours suivant l'échéance impayée.

<i>Coordonnées de l'Assuré</i>	<i>Destinataire</i>
<i>Nom</i>	
<i>adresse</i>	<i>Nom, adresse du locataire</i>
	<i>Date, lieu</i>

Lettre recommandée avec accusé de réception

Madame, Monsieur, *(à personnaliser selon la situation)*

Je vous ai donné en location un appartement *(une maison)* situé(e) ... *(adresse du logement donné en location)*.

Le bail que nous avons conclu précise que le loyer d'un montant de XXXX,XX € doit être payé le *(date de paiement prévue dans le bail)* de chaque mois.

Nous sommes aujourd'hui le *(date du jour)* et je n'ai toujours pas reçu le dernier mois de loyer.

Je vous mets donc en demeure de m'adresser sous 8 jours, le loyer du mois de *(mois impayé)*.

À défaut, je ferai délivrer par huissier un commandement de payer, et ferai jouer la clause résolutoire contenue dans le bail.

J'espère toutefois que nous n'en arriverons pas à une telle extrémité, et, dans l'attente de votre prompt paiement, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Signature de l'Assuré

Modèle de lettre de mise en demeure en cas de dégradations immobilières

Cette lettre devra être adressée, en lettre recommandée avec accusé de réception, au locataire sortant dans les 10 jours suivants l'établissement de l'état des lieux de sortie établi contradictoirement.

<i>Coordonnées de l'Assuré</i>	<i>Destinataire</i>
<i>Nom</i>	
<i>adresse</i>	<i>Nom, adresse du locataire</i>
	<i>Date, lieu</i>

Lettre recommandée avec accusé de réception

Madame, Monsieur, *(à personnaliser selon la situation)*

Je vous adresse ci-joint un devis d'entreprise d'un montant de XXXX,XX €, correspondant aux travaux de remise en état de l'appartement (la maison) que vous occupez.

Ce devis a été réalisé en comparaison de l'état des lieux de sortie établi contradictoirement entre nous le *(date de l'état des lieux de sortie)* et celui d'entrée dans les lieux.

Je vous mets donc en demeure dans les 30 jours suivants :

- de faire effectuer les travaux par une entreprise de votre choix ;
- ou encore de régler le montant des réparations telles que déterminées par le devis joint.

Dans le cas où vous choisiriez la seconde solution, veuillez m'adresser le solde suivant :
Montant du devis (XXXX,XX €) - Dépôt de garantie (XXXX,XX €) = XXXX,XX €.

À défaut, je me verrai obligé de porter le litige devant la juridiction compétente.

J'espère toutefois que nous n'en arriverons pas à une telle extrémité, et, dans l'attente de votre prompt paiement, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Signature de l'Assuré



L'avenir commence ici.

*SwissLife Assurances de Biens
Siège social :
7, rue Belgrand
92300 Levallois-Perret
SA au capital social
de 80 000 000 €
Entreprise régie par
le Code des assurances
391 277 878 RCS Nanterre
www.swisslife.fr*