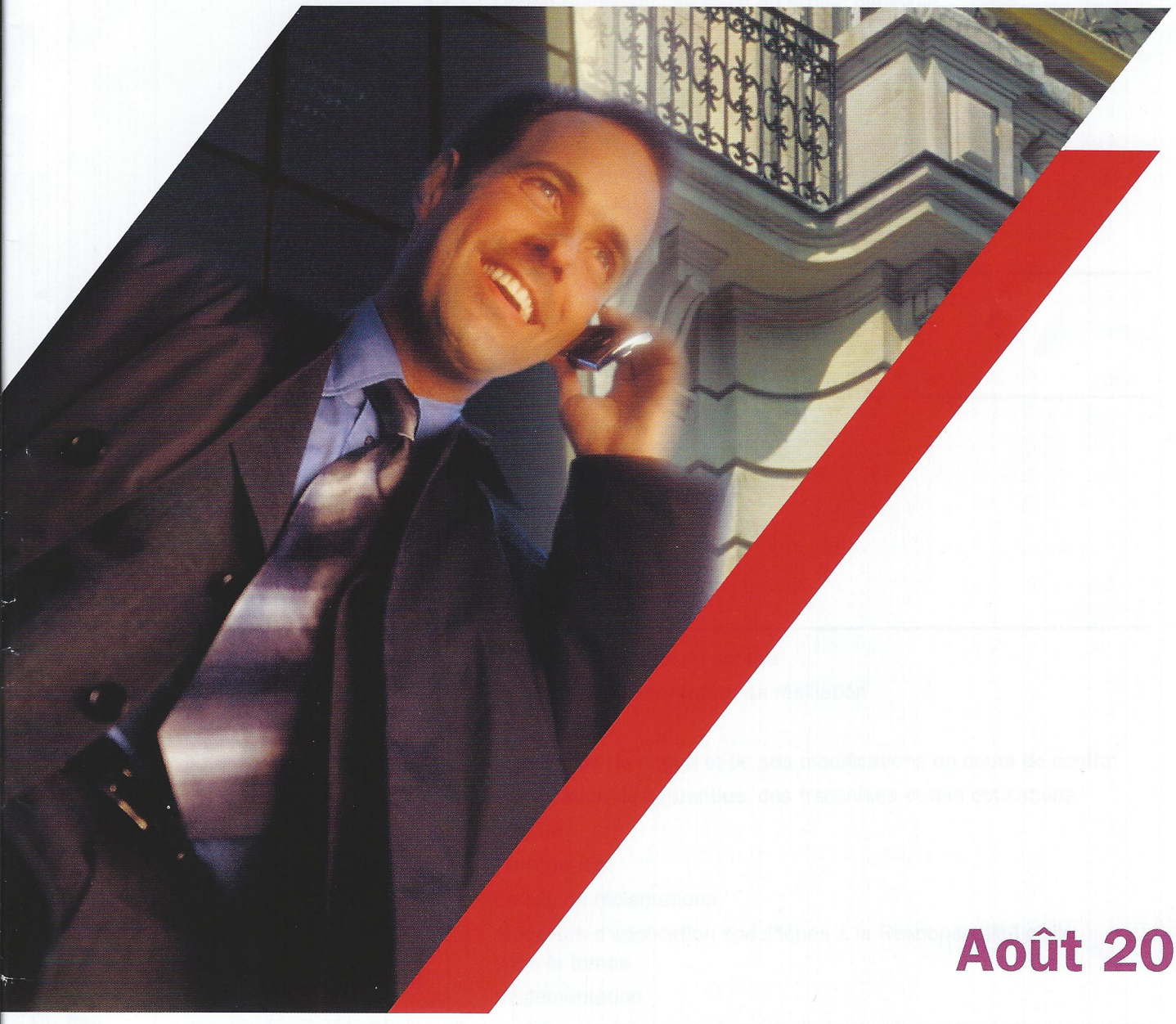
Conditions générales
Multirisque Immeuble



Août 2011

réinventons / notre métier

sommaire

section	page	contenu
Le contrat	2	Quels sont les biens et responsabilités que nous assurons ?
	3	Quelles sont les limites de garantie ?
Les événements garantis	4	Incendie et risques annexes, attentats et actes de terrorisme
	4	Dommages électriques
	6	Événements climatiques, Catastrophes naturelles et technologiques
	8	Dégâts des eaux
	10	Responsabilité civile en qualité de propriétaire
	12	Option responsabilité civile du syndic bénévole
	12	Vol
	12	Vandalisme
	12	Bris de glaces
	14	Extentions de garanties
	16	Bris de machine
	16	Perte de liquides
	18	Défense-recours
Les exclusions communes à toutes les garanties	19	
Le règlement du sinistre	20	Que faire en cas de sinistre ?
	20	Détermination de l'indemnité
	22	Règlement de l'indemnité
	22	Subrogation
	22	Renonciation à recours
	22	Dommages à un tiers
La vie du contrat	23	Étendue territoriale du contrat
	23	Prise d'effet du contrat et sa résiliation
	24	La cotisation
	24	Déclaration du risque et de ses modifications en cours de contrat
	24	Modification des garanties, des franchises et des cotisations
	24	Validité
	25	Prescription
	25	En cas de réclamations
	26	Modalités d'application spécifiques à la Responsabilité civile dans le temps
	26	Réglementation
Définitions	27	

L'autorité de contrôle de l'assureur désigné aux Conditions Particulières est l'Autorité de Contrôle Prudentiel (ACP), située au 61, rue Taitbout, 75436 Paris Cedex 09.

Le contrat

Votre contrat est constitué :

- par les présentes conditions qui précisent nos droits et obligations réciproques
- par les Conditions Particulières qui adaptent et complètent ces Conditions Générales. Elles indiquent la société d'assurances auprès de laquelle le contrat d'assurances est souscrit, dénommée l'assureur.

Le présent contrat est régi par le Code des assurances.

Quels sont les biens et responsabilités que nous assurons ?

Les biens et responsabilités assurés sont mentionnés aux Conditions Particulières.

Ils sont ainsi définis :

Les biens

1

Biens immobiliers

Il s'agit des bâtiments, annexes, dépendances, désignés aux Conditions Particulières et identifiés par leur surface totale déclarée ainsi que les murs de soutènement ou de clôture, les grilles d'accès, les canalisations, les chaudières, les cuves destinées au chauffage des bâtiments. Il s'agit aussi, à l'intérieur des bâtiments, de tous les équipements, aménagements et embellissements immobiliers, qui sont la propriété de l'assuré.

Pour les copropriétés, les embellissements et aménagements personnels des copropriétaires occupants et non occupants ne sont pas garantis par ce contrat, celui-ci est souscrit au profit de la copropriété.

Ces biens immobiliers sont normalement occupés, c'est-à-dire que la surface vide d'occupant n'est pas supérieure à 25 % de la surface totale (selon les définitions ci-dessous).

Les locaux vides d'occupants sont également identifiés par leur surface déclarée.

Surface totale déclarée

C'est le total, y compris l'épaisseur des murs, des surfaces du rez-de-chaussée, des étages, des box et parkings couverts, caves, sous-sols, greniers, terrasses et balcons.

Toutefois, les box, parkings couverts, les terrasses, balcons et, s'ils sont inhabitables, les greniers, combles, caves, sous-sols sont comptés pour moitié de leur superficie.

Surface vide d'occupant déclarée

C'est la surface maximum des locaux vides d'occupant (hors sous-sols, caves, parkings et greniers non habitables).

Les toitures - terrasses ne sont pas à prendre en compte.

Les montants des surfaces déclarées constituent l'assiette du calcul de votre cotisation ; en cas de déclaration insuffisante, l'indemnité peut être réduite en proportion de la cotisation que vous avez payée par rapport à celle que nous aurions appelée si nous avions connu les superficies exactes. Une erreur de 10 % dans le calcul de ces surfaces déclarées sera toutefois tolérée.

2

Contenu

Il s'agit de celui appartenant à l'assuré, situé dans les parties communes, et constitué :

- par les objets mobiliers qui sont mis à la disposition des occupants,
- par des matériels servant à l'entretien, à la sécurité des biens immobiliers, ainsi que les approvisionnements servant à leur chauffage.

Dans le cas d'un assuré donnant en location meublée l'intégralité des biens immobiliers assurés, il pourra aussi s'agir du mobilier mis à la disposition des occupants dans les parties privatives.

Celui-ci sera alors garanti pour les seuls événements ou la mention « contenu dans les parties privatives » est prévue au tableau des garanties à concurrence de la somme indiquée aux conditions particulières.

Les responsabilités

3

Il s'agit des conséquences pécuniaires que l'assuré encourt légalement, du fait de ses biens immobiliers, lorsqu'ils causent des dommages aux tiers (articles 1382 à 1386 du Code Civil) et aux locataires (articles 1719 et 1721 du Code Civil).

Quelles sont les limites de garantie ?

4

En face de chaque événement un tableau présente les montants des garanties et franchises par bâtiment assuré, ou renvoie aux Conditions Particulières. Il y a autant de bâtiments que d'unités immobilières distinctes (c'est-à-dire sans communication par les toits, ou les murs, ou les sous-sols) désignées aux Conditions Particulières et identifiées par leur surface.

Ces montants, ainsi que la cotisation, évoluent en fonction de l'indice du prix de la construction. Cet indice est publié par la Fédération Française du Bâtiment (Paris) et varie chaque trimestre.

Les montants indiqués en nombre de fois l'indice se déterminent en euros en multipliant ce nombre par la valeur de l'indice indiquée aux Conditions Particulières comme « indice de souscription » ou sur le dernier avis d'échéance principale comme « indice d'échéance ».

Les événements garantis

Les événements garantis sont ceux mentionnés aux Conditions Particulières.

Incendie et risques annexes

Nous garantissons les dommages et les responsabilités résultant directement des événements suivants : 5

- Incendie, sabotage, émeute, mouvement populaire ;
- Émission accidentelle de fumées dans les parties communes ;
- Explosion, implosion ;
- Chute directe de la foudre ;
- Intervention des secours publics et des mesures de sauvetage destinées à combattre un incendie, même dans les bâtiments voisins ; ainsi que les dommages subis par l'environnement propriété de l'assuré ;
- Choc de tout ou partie d'appareils de navigation aérienne, d'engins spatiaux ou d'objets tombant de ceux-ci ;
- Choc d'un véhicule terrestre à moteur, dont le propriétaire est identifié, provoqué par une personne dont l'assuré n'est pas civilement responsable.

Sont exclus (outre les exclusions générales) : les dommages subis par les appareils ou équipements consommant, transformant ou fournissant de l'énergie lorsqu'ils proviennent d'un vice propre ou d'un défaut de fabrication. 6

Attentats et actes de terrorisme 5-1

En application de l'article L 126-2 du Code des Assurances, nous garantissons les dommages matériels directs (y compris ceux de contamination), 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. La garantie couvre également les dommages immatériels consécutifs aux dommages matériels directs, constitués par les frais et pertes assurés au contrat au titre de la garantie incendie.

Ces dommages sont couverts à concurrence des valeurs et capitaux assurés en Incendie à l'alinéa 9.

Lorsqu'il est nécessaire de décontaminer un bien immobilier, l'indemnisation des dommages, y compris les frais de décontamination, ne peut excéder la valeur vénale du bien contaminé.

Dans le cadre de cette garantie, il ne sera pas fait application des exclusions relatives aux risques nucléaires (prévues au dernier paragraphe de l'alinéa 63).

Sont exclus (outre les exclusions générales) : les frais de décontamination des déblais ainsi que leur confinement. 6-1

Dommages électriques 7

Nous garantissons les dommages résultant directement des événements suivants, lorsqu'ils atteignent directement les équipements et canalisations électriques, électroniques ou téléphoniques de l'assuré :

- Incendie ;
- Explosion, implosion ;
- Chute de la foudre ;
- Action de l'électricité.

Sont exclus (outre les exclusions générales) : les fusibles, les résistances chauffantes, les câbles chauffants encastrés, les lampes et tubes électroniques de toute nature. 8

Incendie et risques annexes

Ce qui est garanti

Les dommages aux biens	Les limites de garantie par sinistre
• Biens immobiliers.	• Valeur de reconstruction.
• Frais de démolition et de déblai.	• Frais réels à concurrence de 10 % de l'indemnité versée pour les biens immobiliers.
• Contenu : – dans les parties communes, – dans les parties privatives.	• Montant fixé aux Conditions Particulières.
• Perte de loyers, perte d'usage.	• 2 ans.
• Frais consécutifs (cette garantie ne fonctionne pas pour les événements : sabotage, émeute, mouvement populaire).	• Montant des frais réels avec un maximum de 20 % de l'indemnité versée pour les biens immobiliers.

9

Les responsabilités	Les limites de garantie par sinistre
• Vis-à-vis des locataires : – Dommages matériels. – Dommages immatériels.	• Dommages matériels 4 600 fois l'indice en euros. • Dommages immatériels 460 fois l'indice en euros.
• Vis-à-vis des voisins et d'autres tiers : – Dommages matériels. – Dommages immatériels.	

10

Attentats et actes de terrrorisme

Ce qui est garanti

Les dommages aux biens	Les limites de garantie par sinistre
• Idem Incendie.	• Idem Incendie.

9-1

Dommages électriques

11

Ce qui est garanti

Les dommages aux biens	Les limites de garantie par sinistre
• Équipements et canalisations électriques, électroniques ou téléphoniques.	• Montant fixé aux Conditions Particulières.

Événements climatiques

12

Nous garantissons les dommages résultant directement des événements suivants :

- L'action directe du vent ou le choc d'un corps renversé ou projeté par le vent ;
- Sur les toitures : le poids de la neige et de la glace et la chute de grêle,

à condition que ces phénomènes aient une intensité telle qu'ils détruisent ou détériorent plusieurs bâtiments de bonne construction dans la commune ou dans les communes avoisinantes ;

- Le gel des canalisations intérieures et des appareils de chauffage lorsque ces éléments relèvent de la gestion de l'immeuble et non des parties privatives.

Nous garantissons aussi les dommages de mouille consécutifs à ces événements lorsqu'ils résultent de la destruction partielle ou totale des biens assurés et qu'ils surviennent dans les 72 heures qui suivent le moment de cette destruction.

13

Sont exclus (outre les exclusions générales) :

- **Les dommages aux biens immobiliers (et leur contenu) :**
  - **dont la construction ou la couverture comporte, en quelque proportion que ce soit, des plaques de toute nature non posées ou non fixées selon les règles de l'art ;**
  - **clos au moyen de bâches ou dont la construction ou la couverture comporte, en quelque proportion que ce soit, des matériaux tels que carton ou feutre bitumés, feuilles ou film de matière plastique, non fixés sur panneaux ou voligeage jointifs selon les règles de l'art.**
- **Les dommages aux biens immobiliers, qui ne seraient ni entièrement clos, ni entièrement couverts au jour du sinistre.**
- **Les dommages aux clôtures et murs d'enceinte.**
- **Les dommages aux marquises, vérandas, glaces, vitrages, panneaux solaires, cheminées en tôle, antennes, gouttières, chéneaux, portes et volets, stores, enseignes, panneaux publicitaires, fils aériens et leurs supports, sauf lorsque ces dommages s'accompagnent de la destruction partielle ou totale des biens assurés.**
- **Les dommages causés par les eaux de ruissellement, les inondations, l'engorgement et le refoulement des égouts, ainsi que par les débordements de cours ou de nappes d'eau.**

Catastrophes naturelles

14

Nous garantissons les dommages matériels atteignant directement les biens assurés lorsque ces dommages résultent de l'intensité anormale d'un agent naturel. Cette intensité doit être réputée « catastrophe naturelle » par arrêté ministériel.

Catastrophes technologiques

14-1

Nous garantissons les dommages aux biens immobiliers à usage d'habitation résultant de l'état de catastrophe technologique conformément à la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003.

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

Événements climatiques

Ce qui est garanti

15

Les dommages aux biens	Les limites de garantie par sinistre*
• Biens immobiliers.	• Valeur de reconstruction.
• Frais de démolition et de déblai.	• Frais réels à concurrence de 10 % de l'indemnité versée pour les biens immobiliers.
• Contenu : – dans les parties communes, – dans les parties privatives.	• Montant fixé aux Conditions Particulières.
• Perte de loyers, perte d'usage.	• 2 ans.
• Réparation des canalisations suite à gel.	• 16 fois l'indice en euros.
* Une franchise de 10 % sera appliquée sur l'indemnité versée avec un minimum égal à 0,75 fois l'indice et un maximum égal à 3 fois l'indice exprimé en euros.	

Prévention gel

16

En période de froid, l'assuré doit laisser chauffer les biens à une température supérieure à 5 °C ou vidanger toutes les installations de distribution d'eau et de chauffage.

En cas de sinistre résultant de l'inobservation de cette prescription, sauf cas de force majeure, l'assuré conservera à sa charge, en plus de la franchise, un abattement additionnel de 50 % du montant de l'indemnité.

Catastrophes naturelles

Ce qui est garanti

17

Les dommages aux biens	Les limites de garantie par sinistre*
• Biens immobiliers.	• Valeur de reconstruction.
• Frais de démolition et de déblai.	• Frais réels à concurrence de 10 % de l'indemnité versée pour les biens immobiliers.
• Contenu : – dans les parties communes, – dans les parties privatives.	• Montant fixé aux Conditions Particulières.
• Perte de loyers, perte d'usage.	• 2 ans.
* Une franchise spécifique CATASTROPHES NATURELLES (voir alinéa 111) sera appliquée sur l'indemnité versée pour les dommages aux biens immobiliers et au contenu, ainsi que pour la perte de loyers ou d'usage.	

Dégâts des eaux

Nous garantissons les dommages et les responsabilités résultant directement des événements suivants : 18

- Ruptures, fuites, débordements accidentels provenant exclusivement :
  - des canalisations non enterrées d'adduction et de distribution d'eau froide ou chaude, d'évacuation des eaux pluviales, ménagères et de vidange ainsi que des installations sanitaires et de chauffage faisant partie des installations fixes,
  - des chéneaux et des gouttières,
  - des appareils à effet d'eau ;
- Infiltrations accidentelles des eaux de pluie et de la neige à travers la toiture, les ciels vitrés, les toitures en terrasses et les balcons formant terrasses.
- Infiltrations par les joints d'étanchéité aux pourtours des installations sanitaires et au travers des carrelages.
- Recherche de fuites consécutive à un dommage garanti (selon la définition alinéa 121).
- Intervention des secours publics et des mesures de sauvetage.

Sont exclus (outre les exclusions générales) : 19

- **Les frais de dégorgement ; les frais de réparation ou de remplacement des biens à l'origine du sinistre.**
- **Les dégâts des eaux relevant de la garantie ÉVÉNEMENTS CLIMATIQUES.**
- **L'humidité, la condensation, la buée, ainsi que les infiltrations provenant des gaines d'aération, de ventilation ou des conduits de fumée.**
- **Les dégâts causés par des champignons ou des moisissures.**

Prévention 20

L'assuré doit interrompre la distribution d'eau en cas d'inhabitation des biens assurés pendant plus de quatre jours.

En cas de sinistre résultant de l'inobservation de cette prescription, sauf cas de force majeure, l'assuré conservera à sa charge une franchise de 50 % du montant de l'indemnité.

Option canalisations enterrées et refoulement d'égouts

Par extension de la garantie dégâts des eaux ci-dessus et sous réserve des exclusions qui lui sont rattachées, nous garantissons les dommages accidentels et les responsabilités résultant directement des événements suivants : ruptures, fuites, débordements, refoulements des canalisations enterrées, des fosses d'aisance ou d'égouts. 21

Les responsabilités sont garanties à hauteur des limites de l'alinéa 24.

Sont exclus (outre les exclusions générales) : les débordements des cours et plans d'eau. 22

Dégâts des eaux

Ce qui est garanti

Les dommages aux biens	Les limites de garantie par sinistre
• Biens immobiliers.	• Valeur de reconstruction.
• Contenu : – dans les parties communes, – dans les parties privatives.	• Montant fixé aux Conditions Particulières.
• Perte de loyers, perte d'usage.	• 2 ans.
• Dégradations causées par la recherche de fuite.	• 16 fois l'indice en euros.
• Frais consécutifs.	• Montant des frais réels avec un maximum de 20 % de l'indemnité versée pour les biens immobiliers.

23

Les responsabilités	Les limites de garantie par sinistre
• Vis-à-vis des locataires : – Dommages matériels. – Dommages immatériels.	• Dommages matériels 2 300 fois l'indice en euros. • Dommages immatériels 300 fois l'indice en euros.
• Vis-à-vis des voisins et d'autres tiers : – Dommages matériels. – Dommages immatériels.	

24

Option canalisations enterrées et refoulement d'égouts

Ce qui est garanti

Les dommages aux biens	Les limites de garantie par sinistre*
• Biens immobiliers.	• Montant fixé aux Conditions Particulières.
• Contenu : – dans les parties communes, – dans les parties privatives.	• Montant fixé aux Conditions Particulières.
• Dégradations causées par la recherche de fuite.	• 16 fois l'indice en euros.
* Une franchise de 10 % sera appliquée sur l'indemnité versée pour les dommages aux biens immobiliers et au contenu avec un minimum de 0,3 fois l'indice exprimé en euros.	

25

Responsabilité civile en qualité de propriétaire

Nous garantissons les dommages causés aux tiers, lorsqu'ils entraînent la responsabilité de l'assuré et qu'ils résultent directement du fait : 26

- Des biens immobiliers et du contenu ainsi que des cours, jardins, plantations, et de toutes les installations intérieures ou extérieures.
- Des copropriétaires apportant une aide bénévole à l'entretien de l'immeuble lorsqu'ils ne sont pas assurés personnellement.
- Des membres du conseil syndical pendant ou à l'occasion de l'exercice de leurs fonctions, y compris les dommages immatériels non consécutifs à un dommage matériel comme il est dit à l'alinéa 106.
- **Faute inexcusable de l'employeur**

  Lorsque la responsabilité de l'assuré est engagée en qualité d'employeur à la suite d'un accident du travail ou d'une maladie atteignant un de ses préposés attachés à l'immeuble, dans l'exercice de leurs fonctions et résultant de sa **faute inexcusable** ou de celle d'une personne qu'il s'est substitué, nous garantissons le remboursement :
  - des sommes dont l'assuré est redevable à l'égard de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie au titre des cotisations complémentaires prévues à l'article L 452-2 du Code de la Sécurité Sociale et au titre de l'indemnisation complémentaire à laquelle la victime est en droit de prétendre aux termes de l'article L 452-3 du Code de la Sécurité Sociale ;
  - des sommes supportées par l'assuré au titre de la réparation de l'ensemble des dommages non couverts par le livre IV du Code de la Sécurité Sociale subis par la victime ou par tout ayant droit.

Ne sont pas garanties les conséquences de la faute inexcusable retenue contre l'assuré alors :

- **qu'il a été sanctionné antérieurement pour infraction aux dispositions du livre II titre III du Code du Travail relatives à l'hygiène, la sécurité et aux conditions de travail et des textes pris pour leur application ;**
- **et que ses représentants légaux ne se sont pas conformés aux prescriptions de mise en conformité dans les délais impartis par l'autorité compétente.**

Sous peine de déchéance, dans les conditions mentionnées à l'article L 113-2 4° du Code des Assurances, l'assuré doit déclarer la procédure de reconnaissance de la faute inexcusable introduite contre lui – soit par écrit, soit verbalement contre récépissé – au siège social de l'assureur ou chez son représentant dès qu'il en a connaissance, et au plus tard dans les cinq jours qui suivent.

Sont exclus (outre les exclusions générales) : 27

- Les dommages matériels et immatériels provenant d'un incendie, d'une explosion ou d'un dégât des eaux survenu dans les biens assurés (ces dommages relèvent des garanties Incendie et Dégâts des eaux).
- Les dommages causés par les véhicules à moteur soumis à l'obligation d'assurance.
- Les dommages causés aux biens qui sont loués, confiés ou prêtés à l'assuré.
- Les vols des espèces, titres, valeurs, bijoux et tout vol commis chez les commerçants.
- Les dommages causés par une atteinte à l'environnement graduelle, c'est-à-dire :
  - non concomitante à un événement soudain et imprévu,
  - et qui se réalise de façon lente et progressive.
- Les dommages de toute nature causés par l'amiante, par le plomb.

Responsabilité civile en qualité de propriétaire

Ce qui est garanti

Les dommages aux biens	Les limites de garantie par sinistre
• Tous dommages confondus (corporels, matériels et immatériels).	• 6 100 000 euros (non indexés) dont un maximum de : – 2 300 fois l'indice en euros pour les dommages matériels ; – 230 fois l'indice en euros pour les dommages immatériels ; – 8 fois l'indice en euros en cas de vol subi par un occupant. • 400 000 euros pour les dommages d'atteinte à l'environnement accidentelle. • 1 million d'euros pour la faute inexcusable.

30

Option responsabilité civile du syndic bénévole

Nous garantissons la Responsabilité civile qu'un copropriétaire peut encourir à l'égard des tiers lorsqu'il assure les fonctions de syndic bénévole ou de conseiller syndical, 28

- par suite d'erreurs, omissions ou négligences commises par lui-même,
- par suite de perte ou destruction de pièces et documents à lui confiés.

Sont exclus (outre les exclusions générales et celles prévues à la garantie Responsabilité civile propriétaire d'immeuble) : le non-versement ou la non-restitution des fonds, effets ou valeurs reçus à quelque titre que ce soit par l'assuré ou ses préposés à moins que la responsabilité n'en incombe à l'assuré en sa qualité de commettant. 29

Sont exclus les responsabilités des syndics professionnels dont l'activité est régie par la loi du 2 janvier 1970 et le décret du 20 juillet 1972, et qui doivent justifier par ailleurs d'un diplôme ou d'expérience professionnelle, d'une carte professionnelle, d'une garantie financière et d'un contrat spécifique d'assurance de Responsabilité civile professionnelle.

Vol

Nous garantissons :

- Le vol commis par effraction ou à la suite de violences ou menaces dûment établies. 32
- Les détériorations immobilières suite à un vol ou une tentative de vol.

Sont exclus (outre les exclusions générales) : 33

- Les dommages aux glaces (ces dommages relèvent de la garantie Bris de glaces).

Vandalisme

Nous garantissons les dommages résultant directement des événements suivants lorsqu'ils atteignent directement les biens : 34

- Acte de vandalisme ou de sabotage.
- Émeutes ou mouvements populaires.

Sont exclus (outre les exclusions générales) : 35

- Les dommages aux glaces (ces dommages relèvent de la garantie Bris de glaces).
- Les graffitis.

Bris de glaces

Nous garantissons :

- Le bris accidentel, quelle qu'en soit la cause, de tous produits verriers ou similaires (ex. : polycarbonate…) **réputés parties communes** et faisant partie des biens immobiliers, ainsi que les frais de dépose, pose et transport ; nous garantissons aussi les inscriptions, décorations, gravures, lorsqu'elles sont détruites à la suite du bris du produit verrier sur lequel elles figurent. 36
- Les frais de clôture ou de gardiennage provisoire après sinistre.

Sont exclus (outre les exclusions générales) : 37

- Les rayures, ébréchures, écaillements.
- Les vitrines des locaux professionnels, les murs-rideaux.
- Tout produit verrier dont la superficie unitaire est supérieure à 16 m².
- Les capteurs solaires.
- Les bris survenus au cours de travaux sur les biens assurés ainsi qu'au cours ou à l'occasion de leur pose, dépose, transport ou entrepôt.

Option responsabilité civile du syndic bénévole

Ce qui est garanti

Les dommages aux biens	Les limites de garantie par sinistre
• Tous dommages confondus : corporels, matériels et immatériels, y compris les immatériels non consécutifs à un dommage matériel comme il est dit à l'alinéa 106.	• 305 fois l'indice avec un maximum de 31 fois l'indice en euros pour les dommages immatériels.

31

Vol

Ce qui est garanti

Les dommages aux biens	Les limites de garantie par sinistre*
• Détériorations immobilières des parties communes. • Contenu dans les parties communes.	• Valeur de reconstruction. • Montant fixé aux Conditions Particulières.
* Une franchise de 10 % sera appliquée sur le montant de l'indemnité versée avec un minimum de 0,75 % fois l'indice et un maximum de 1,5 fois l'indice exprimé en euros.	

38

Vandalisme

Ce qui est garanti

Les dommages aux biens	Les limites de garantie par sinistre*
• Détériorations immobilières des parties communes. • Contenu dans les parties communes.	• Valeur de reconstruction. • Montant fixé aux Conditions Particulières.
* Une franchise de 10 % sera appliquée sur le montant de l'indemnité versée avec un minimum de 0,75 % fois l'indice exprimé en euros.	

39

Bris de glaces

Ce qui est garanti

Les dommages aux biens	Les limites de garantie par sinistre*
• Produits verriers ou similaires. • Frais de clôture ou de gardiennage.	• Montant fixé aux Conditions Particulières • Frais réels, engagés avec notre accord, avec un maximum de 2 fois l'indice en euros.
* Une franchise de 0,15 % l'indice exprimé en euros sera appliquée sur le montant de l'indemnité versée.	

40

Extensions de garanties

Les extensions de garanties suivantes vous sont acquises si elles sont mentionnées aux Conditions Particulières.
Ces extensions de garanties, limites et franchises spécifiques complètent celles définies aux garanties de base.

Extensions incendie et risques annexes

41

Nous garantissons, par extension à la garantie de base, les dommages :
- Aux arbres et plantations situés au lieu d'assurance ;
- Résultant du choc de véhicule terrestre à moteur dont le propriétaire ne serait pas identifié.

Sont exclus (outre les exclusions générales et les exclusions spécifiques à la garantie de base) :
- **Les dommages d'ordre esthétique.**
- **Les dommages autres que ceux portant atteinte à l'usage, au bon fonctionnement ou à la destination des biens.**

Extensions événements climatiques

42

Nous garantissons, par extension à la garantie de base :
- Les frais consécutifs liés à un événement climatique garanti ;
- Les dommages causés aux murs d'enceinte par un événement climatique garanti ;
- Les dommages résultant de l'action directe de la grêle sur les façades et les volets des bâtiments assurés ;
- Le remplacement des liquides perdus à la suite du gel des conduites et appareils se trouvant à l'intérieur des bâtiments assurés.

La franchise applicable aux dommages causés par le gel est réduite à 0,3 fois l'indice exprimé en euros.

Sont exclus (outre les exclusions générales et les exclusions spécifiques à la garantie de base) : 43
- **Les détériorations d'ordre esthétique ainsi que les simples rayures consécutives à la grêle sur les façades ou volets.**
- **Les dommages de grêle aux façades dont le ravalement à une ancienneté supérieure à 15 ans.**

Extensions dégâts des eaux

44

Nous garantissons, par extension à la garantie de base :
- Les dommages et responsabilités résultant des infiltrations accidentelles des eaux de pluies au travers des façades ;
- La perte d'eau accidentelle à la suite d'une rupture ou d'une fuite de canalisation se situant entre le compteur général et le compteur individuel de chaque copropriétaire ou occupant.

Sont exclus (outre les exclusions générales et les exclusions spécifiques à la garantie de base) : 45
- **Les travaux de réparation de la façade.**
- **Les infiltrations au travers de façade dont le ravalement à une ancienneté supérieure à 15 ans.**

Extension vol et vandalisme

Nous garantissons, par extension aux garanties de base, les vols et détériorations des biens immobiliers dans les parties privatives des appartements vides d'occupants entre deux locataires. 46

Sont exclus (outre les exclusions générales et les exclusions spécifiques à la garantie de base) : 47
- **Les dommages causés aux appartements vides depuis plus de 6 mois.**

Extensions incendie et risques annexes

Ce qui est garanti

Les dommages aux biens	Les limites de garantie par sinistre*
• Arbres et plantations. • Choc de véhicule terrestre non identifié.	• 22 fois l'indice en euros avec un maximum de 2 fois l'indice en euros par arbre. • Limites de la garantie Incendie de base.
	*** Franchise spécifique par sinistre**
• Arbres et plantations. • Choc de véhicule terrestre non identifié.	• 0,3 fois l'indice en euros. • 10 % de l'indemnité avec un minimum de 0,3 fois l'indice en euros.

48

Extensions événements climatiques

Ce qui est garanti

Les dommages aux biens	Les limites de garantie par sinistre*
• Frais consécutifs. • Murs d'enceinte. • Grêle sur façades et volets. • Remplacement des liquides perdus.	• Montant des frais réels avec un maximum de 20 % de l'indemnité versée pour les biens immobiliers. • 31 fois l'indice en euros. • 31 fois l'indice en euros. • 16 fois l'indice en euros.
	*** Franchise spécifique par sinistre**
• Grêle sur façades et volets. • Remplacement des liquides perdus. • Dommages causés par le gel.	• Franchise garantie de base (alinéa 15). • 0,3 fois l'indice en euros. • Franchise réduite à 0,3 % l'indice en euros.

49

Extensions dégâts des eaux

Ce qui est garanti

Les dommages aux biens	Les limites de garantie par sinistre*
• Infiltrations par façade. • Perte d'eau accidentelle.	• 16 fois l'indice en euros. • 16 fois l'indice en euros.
	*** Franchise spécifique par sinistre**
• Infiltrations par façade. • Perte d'eau accidentelle.	• 10 % de l'indemnité avec un minimum de 0,3 fois l'indice en euros. • 10 % de l'indemnité avec un minimum de 0,3 fois l'indice en euros.

50

Extensions vol et vandalisme

Ce qui est garanti

Les dommages aux biens	Les limites de garantie par sinistre*
• Dommages aux parties privatives.	• 4 fois l'indice en euros.
* La franchise applicable est celle de la garantie de base.	

51

Option bris de machines

Nous garantissons les destructions ou détériorations imprévues subies par les équipements suivants : 52

- les chaudières ;
- les pompes à chaleur ;
- les ascenseurs et monte-charges ;
- les installations de climatisation et de conditionnement d'air ;
- les installations relatives aux piscines ;
- les installations de traitement des eaux tel que adoucisseur d'eau ;
- les mécanismes des portes automatiques de garages ;
- les transformateurs ;
- les installations de compactage des ordures ménagères,

lorsque ces installations font partie des bâtiments assurés, sont en état normal d'entretien et de fonctionnement et font l'objet d'un contrat d'entretien.

Sont exclus (outre les exclusions générales) : 53

- **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 installations destinées à l'usage privatif des occupants.**
- **Les équipements n'ayant pas de contrat d'entretien en vigueur au jour du sinistre.**

Détermination de l'indemnité 54

L'indemnité est déterminée à partir de la valeur de remplacement au jour du sinistre en tenant compte d'un abattement pour vétusté calculée forfaitairement par année depuis la date de première mise en service. Cet abattement de 8 % par an, ne pourra excéder 50 %. L'indemnité versée ne peut excéder la valeur du bien sinistré à dire d'expert.

Les dommages aux biens	Les limites de garantie par sinistre*
• Réparation ou remplacement des équipements définis ci-dessus. • Frais de transport, de dépose, de pose et d'installation.	• Montant fixé aux Conditions Particulières. • Montant réel et au maximum 50 % du montant de la garantie.
* Une franchise de 0,6 fois l'indice exprimé en euros sera appliquée sur le montant de l'indemnité.	

55

Option perte de liquides 56

Nous garantissons :

- La perte des liquides faisant partie des approvisionnements de l'immeuble, se trouvant dans des récipients de stockage définis ci-dessous, à la suite de :
  - rupture, éclatement, bris ou fissuration accidentels de ces récipients, défectuosité d'un calfatage, mauvaise étanchéité des joints,
  - maladresse (notamment le blocage défectueux des robinets), imprudence, malveillance.
- Les récipients de stockage vous appartenant ou qui vous ont été confiés, détruits ou détériorés à la suite d'événements accidentels énumérés ci-dessus ou d'actes de malveillance.
- Les dommages matériels subis par les autres biens garantis, consécutifs à la fuite de liquides faisant partie des approvisionnements de l'immeuble, dans les circonstances énumérées ci-dessus.

Définition des récipients de stockage

Il s'agit des réservoirs, bacs ou cuves, construits en matériaux rigides et indéformables, uniquement situés dans les bâtiments assurés ou enterrés ainsi que les tuyaux fixes ou flexibles, les systèmes de fermetures et autres accessoires qui leur sont rattachés.

Sont exclus (outre les exclusions générales) : 57

- **Le vice propre ou caché.**
- **L'oxydation lente, l'usure ou la vétusté des récipients de stockage ou de leurs systèmes de fermeture.**
- **L'altération des hydrocarbures contenus dans les cuves, citernes ou réservoirs.**
- **La perte de liquides dont l'origine n'est pas établie.**
- **Les pertes dues à une élévation ou diminution de la température à la suite d'une manœuvre.**
- **Les dommages survenus au cours de l'installation du montage ou démontage des récipients.**
- **Les glissements ou affaissements de terrains, le gel.**
- **Les pertes ou fuites d'eau et les récipients de stockage d'eau.**

Prévention 58

Les vannes des récipients de stockage qui donnent sur une voie de passage, ouverte au public, doivent être munies de systèmes de fermetures comportant un dispositif de sûreté.

En cas de non observation de ces mesures, la garantie n'est pas acquise.

Les dommages aux biens	Les limites de garantie par sinistre*
• Perte de liquides. • Réparation ou remplacement des récipients de stockage. • Dommages matériels autres biens assurés.	• Montant fixé globalement aux Conditions Particulières.
* Une franchise de 0,6 fois l'indice exprimé en euros sera appliquée sur le montant de l'indemnité.	

59

Défense et recours

Défense de l'assuré contre les réclamations des tiers

60

Nous assumons la défense de l'assuré contre les réclamations de tiers relatives aux dommages garantis par le contrat, et prenons en charge les frais et honoraires nécessités par cette défense, dans toute procédure judiciaire ou administrative, conformément à l'article L 127-6 du Code des Assurances.

Recours

Nous nous engageons à réclamer à nos frais, amiablement ou judiciairement, à tout tiers responsable, la réparation des dommages suivants, dans la mesure où ils auraient été garantis au titre de l'assurance responsabilité civile s'ils avaient engagé la responsabilité de l'assuré :

- dommages corporels subis par lui et, s'il s'agit d'une personne morale, par ses représentants légaux dans l'exercice de leurs fonctions,
- dommages matériels pouvant découler des dommages corporels ci-dessus.

Fixation du montant de la demande-arbitrage

61

Le montant de la demande est fixé d'un commun accord, entre l'assuré et nous.

Nous pouvons décider de ne pas engager ou d'arrêter un recours si nous considérons la demande insoutenable ou si nous estimons raisonnables les offres adverses.

Si vous contestez notre position, nous désignerons ensemble un arbitre, ou à défaut nous demanderons de le faire au Juge des Référés du Tribunal de Grande Instance de votre domicile. Nous prendrons à notre charge les frais de cet arbitrage.

Si, contre notre avis ou celui de l'arbitre, vous poursuivez à vos frais et vous obtenez une solution plus favorable que la nôtre, nous rembourserons les dépenses que vous avez exposées.

Choix du défenseur (avocat ou toute personne qualifiée par la législation ou la réglementation en vigueur pour défendre, représenter ou servir les intérêts de l'assuré) :

62

nous désignons votre défenseur, mais vous pouvez en choisir un autre. Dans ce cas, vous payez ses honoraires que nous vous rembourserons, dans la limite de ceux habituellement fixés par le défenseur que nous aurions désigné.

Territorialité

Cette garantie s'exerce pour les dommages survenus en France, y compris les territoires et départements d'Outre-Mer, dans les pays de la Communauté Économique Européenne, en Autriche, Suisse, Finlande, Norvège, Suède, Islande, Andorre et Monaco et, en cas de procès, pour les actions portées devant les seules juridictions de ces pays.

Limite d'indemnisation

31 fois l'indice en euros.

Franchise

Recours inférieur à 0,45 fois l'indice exprimé en euros.

Les exclusions communes à toutes les garanties

Aux termes de l'article 1964 du Code Civil :

Le contrat d'assurances garantit un risque aléatoire et par conséquent la survenance d'un des risques assurés dépend par nature d'un événement incertain. 63

Ainsi, n'entre ni dans l'objet ni dans la nature du contrat, l'assurance des dommages ou responsabilités ayant pour origine un défaut d'entretien ou de réparation incombant à l'assuré, caractérisé, et connu de lui.

Outre les exclusions propres à chacune des garanties, ne sont pas garantis :

- Les amendes, y compris celles ayant le caractère de réparations civiles, et les astreintes ainsi que les frais judiciaires qui en sont l'accessoire.
- Les obligations que l'assuré aurait acceptées alors qu'elles ne lui incombaient pas en vertu des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Les dommages ou désordres relevant des articles 1792 à 1792-6 du Code Civil ainsi que toutes les responsabilités incombant à l'assuré en vertu de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978.
- Les dommages causés par :
  - l'assuré, intentionnellement ou provoqués avec sa complicité,
  - la guerre civile,
  - la guerre étrangère,
  - l'éruption de volcan, tremblement de terre, refoulement ou débordement d'étendues d'eau artificielles ou naturelles, eaux de ruissellement, inondation, raz-de-marée ou autres cataclysmes (sauf si ces événements sont décrétés catastrophes naturelles par les pouvoirs publics),
  - le sable ou le sel entraînés par le vent ainsi que les effets de la mer,
  - les tassements, glissements ou affaissements de terrain, ayant causé des dommages aux biens assurés (sauf si ces événements sont décrétés catastrophes naturelles par les pouvoirs publics).
- Les dommages ou aggravation des dommages (sauf s'ils résultent d'attentats ou d'actes de terrorisme) causés par :
  - les armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome,
  - tout combustible nucléaire, produit ou déchet radioactif ou toute autre source de rayonnements ionisants et qui engagent la responsabilité exclusive d'un exploitant d'installation nucléaire,
  - toute source de rayonnements ionisants (en particulier, tout radioisotope) utilisée ou destinée à être utilisée hors d'une installation nucléaire et dont l'assuré ou toute personne dont il répond a la propriété, la garde ou l'usage.

Le règlement du sinistre

Que faire en cas de sinistre ? 64

- Prendre toutes les mesures possibles pour éviter l'aggravation du sinistre ;
- En cas de vol, vandalisme, déposer une plainte dans les 24 heures auprès des autorités locales de police ou de gendarmerie ;
- En cas de catastrophes technologiques, vous vous engagez à autoriser et à faciliter l'accès aux lieux sinistrés pour permettre l'exercice des recours envers les responsables de la catastrophe technologique ;
- Conserver les lieux en l'état afin que nous puissions ensemble mesurer l'ampleur des dommages.
- Nous déclarer le sinistre dès que vous en avez connaissance et au plus tard dans les délais suivants :
  - Vol ..... DEUX JOURS OUVRÉS
  - Autres sinistres..... CINQ JOURS OUVRÉS
  - Catastrophes naturelles..... DIX JOURS suivant la publication de l'arrêté interministériel constatant l'état de catastrophe naturelle

L'assuré doit impérativement respecter ces délais (sauf cas de force majeure), sinon nous serons en droit de lui opposer la déchéance de nos garanties.

La déclaration doit toujours être faite par écrit et signée par l'assuré. Elle doit préciser :

– la nature, la date et les circonstances du sinistre,

– ses causes et ses conséquences,

– un état estimatif des dommages,

– les références des autres contrats d'assurance susceptibles d'intervenir.

Si la responsabilité de l'assuré est mise en cause, il doit nous transmettre tous les documents qui lui sont adressés ou signifiés.

Toute fausse déclaration, à l'occasion d'un sinistre, fait perdre tout droit à la garantie. Nous pouvons alors mettre fin au contrat immédiatement. Si un règlement a été effectué, il devra être remboursé.

Détermination de l'indemnité 65

L'assurance ne peut être une cause de bénéfice, elle garantit à l'assuré la réparation de ses pertes réelles ou de celles dont il est responsable.

Il lui appartient de justifier par tous moyens l'existence et la valeur au moment du sinistre des biens sinistrés, ainsi que l'importance des dommages.

L'indemnité, calculée à la date du sinistre, est déterminée en toute bonne foi entre l'assuré et nous.

En cas de complexité technique dans l'appréciation des dommages, l'assureur peut confier l'instruction du sinistre à un expert missionné à ses frais.

En cas de désaccord lors de l'instruction du sinistre, l'assuré aura la possibilité de se faire assister par un expert de son choix.

La prise en charge de ses honoraires s'effectue au titre des frais consécutifs. Dans la limite prévue pour ces derniers et dans celle de vos dépenses réelles, le calcul de l'indemnité étant calculé au maximum en application du barème suivant sur le montant de l'indemnité hors taxes pour dommages aux biens immobiliers :

Montant de l'indemnité dommages aux biens immobiliers	Limites de l'indemnité pour frais d'honoraire d'expert
• Jusqu'à 300 fois l'indice en euros.	• 4,5 %.
• De 300 à 2 700 fois l'indice en euros.	• 4,5 % sur 300 fois l'indice en euros plus 1,0 % sur le surplus.
• De 2 700 à 10 700 fois l'indice en euros.	• 1,35 % sur 2 700 fois l'indice en euros plus 0,5 % sur le surplus.
• Au-delà de 10 700 fois l'indice en euros.	• 0,71 % sur 10 700 fois l'indice en euros plus 0,1 % sur le surplus.

Biens immobiliers

66

Ils ne sont pas reconstruits, ni réparés

La valeur du bien immobilier sinistré est égale au prix de vente auquel l'assuré pouvait prétendre avant la survenance du sinistre. Cette valeur est augmentée des frais de déblai et démolition engagés. La valeur du terrain nu est toujours déduite.

Ce prix de vente est déterminé en se référant aux cours de vente pratiqués localement pour des constructions identiques.

Toutefois, l'indemnité versée ne pourra excéder la valeur de réparation ou de reconstruction, déduction faite de la vétusté.

Ils sont reconstruits ou réparés

67

L'indemnité est versée au fur et à mesure des travaux sur justification des frais engagés.

Elle est ainsi déterminée :

Nous calculons ensemble la **valeur de reconstruction**, pour la remise en état des biens sinistrés, et déduisons de cette somme la vétusté.

La vétusté est l'abattement appliqué en tenant compte de l'ancienneté, de l'état, de l'utilisation et de l'entretien des biens sinistrés.

Si le solde est insuffisant pour réaliser les travaux, nous réglerons, pour compenser cette vétusté, une **indemnité de dépréciation** dans la limite de 25 % du montant de la valeur de reconstruction.

L'ensemble des travaux devra être réalisé dans un délai de deux ans à compter de la date du sinistre pour bénéficier du complément mentionné ci-dessus.

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

Cas particuliers

68

- Une impossibilité administrative, inconnue de l'assuré avant le sinistre, l'empêche de reconstruire à la même adresse. L'indemnité pourra servir à reconstruire le bien où le souhaite l'assuré, dans les limites du territoire métropolitain ;
- Le bien sinistré est construit sur le terrain d'autrui. En cas de reconstruction, l'indemnité est versée au fur et à mesure de l'exécution des travaux. En cas de non-reconstruction, l'indemnité est limitée à la valeur des matériaux évalués comme matériaux de démolition ;
- Le bien sinistré est frappé d'expropriation ou destiné à la démolition. L'indemnité est limitée à la valeur des matériaux évalués comme matériaux de démolition ;
- Le bien sinistré est VIDE de tout occupant locataire ou copropriétaire, sauf convention contraire, l'indemnité est plafonnée au prix de vente auquel l'assuré pouvait prétendre avant la survenance du sinistre, valeur du terrain nu déduite.

Ce prix de vente est déterminé en se référant aux cours de vente pratiqués localement pour des constructions identiques.

- Le bien sinistré est une demeure historique, ancienne ou de caractère (moulin, manoir, gentilhommière, cloître, château, chapelle...) classée ou non à l'un des inventaires du Ministère des Affaires culturelles. Sauf convention contraire, il sera indemnisé comme un bâtiment d'usage identique construit selon les normes courantes au moment du sinistre. Le coût de reconstruction ne pourra excéder 6 fois l'indice exprimé en euros par mètre carré. L'indemnité de dépréciation ne se rapporte pas à ce type de biens.

Contenu

69

Le contenu est estimé, vétusté déduite, c'est-à-dire en tenant compte de l'ancienneté, de l'état, de l'utilisation et de l'entretien des biens sinistrés, sans pouvoir excéder les frais de réparation qui auraient pu être engagés pour la remise en état de ces biens.

En ce qui concerne les approvisionnements, ils sont estimés à leur prix d'achat (majoré des frais de transport s'il y a lieu) calculé au dernier cours précédant la survenance du sinistre.

Équipements et canalisations électriques,électroniques ou téléphoniques

70

- En ce qui concerne les équipements :

  L'indemnité est fixée en tenant compte d'un abattement pour vétusté calculé forfaitairement par année depuis la date de première mise en service. Cet abattement, de 10 % par an, ne pourra pas excéder 60 %. L'indemnité versée ne peut excéder la valeur du bien sinistré, à dire d'expert.

- En ce qui concerne les canalisations :

  L'indemnité est fixée en tenant compte d'un abattement pour vétusté déterminé à dire d'expert.

Cas particulier

Suite à un incendie ou une explosion touchant les biens immobiliers assurés, les canalisations électriques ou téléphoniques endommagées seront indemnisées de la même manière que les biens immobiliers (selon les alinéas 66, 67, 68 précédents).

Les frais de transport, de dépose, de pose et d'installation, seront pris en charge pour leur montant réel sans pouvoir dépasser 50 % du montant de la garantie souscrite.

Règlement de l'indemnité

Le paiement de l'indemnité est effectué dans les trente jours, suivant l'accord amiable, ou la décision judiciaire définitive. S'il y a opposition de la part d'un tiers, ce délai ne court que du jour où cette opposition est levée.

Cas particulier des Catastrophes Naturelles et Technologiques : nous vous verserons l'indemnité due dans un délai de trois mois à compter de la date de remise par vous de l'état estimatif des biens endommagés ou de la date de publication de l'arrêté interministériel constatant l'état de catastrophe naturelle lorsque celle-ci est postérieure. À défaut et sauf cas fortuit et de force majeure, l'indemnité que nous vous devons, porte, à compter de l'expiration de ce délai, intérêts au taux légal.

Subrogation

71

Il s'agit de notre droit de récupérer auprès du responsable d'un sinistre les sommes que nous avons payées.

Si l'assuré est amené à recevoir des fonds de toute personne autre que nous pour les événements ayant entraîné le sinistre, l'assuré s'engage à nous signer une délégation à concurrence des sommes que nous lui avons versées.

Renonciation à recours

72

Nous renonçons (sauf cas de malveillance) à tout recours contre le Syndic, le Conseil Syndical, le personnel attaché au service de l'immeuble, l'ensemble et chacun des copropriétaires, leurs ascendants et descendants.

Toutefois, si l'auteur du sinistre est assuré, nous pourrons, malgré cette renonciation, exercer notre recours contre son assureur.

Si une renonciation à recours est spécifiquement prévue aux Conditions Particulières du contrat, elle ne pourra pas bénéficier à l'assureur du responsable, sauf convention contraire prévue aux Conditions Particulières.

Dommages à un tiers

73

Aucune reconnaissance de responsabilité, aucune transaction faite sans notre accord, ne nous est opposable.

Nous sommes donc seuls habilités, dans la limite de la garantie, à transiger avec des personnes lésées ou leurs ayants droit.

L'assuré doit nous transmettre, dès réception, tous avis, lettres, convocations, assignations, actes extra-judiciaires ou pièces de procédure qui lui sont adressés.

À DÉFAUT, NOUS SOMMES EN DROIT DE DEMANDER À L'ASSURÉ UNE INDEMNITÉ CORRESPONDANT AU PRÉJUDICE QUE NOUS AURONS SUBI.

La vie du contrat

Étendue territoriale

74

Ce contrat produit ses effets en France métropolitaine et à Monaco (à l'exception des garanties Catastrophes Naturelles et Technologiques pour la principauté de Monaco).

Prise d'effet du contrat et sa résiliation

75

Le contrat commence dès la date d'effet indiquée aux Conditions Particulières (les mêmes dispositions s'appliquent à toute modification du contrat).

Il se renouvelle chaque année à la date d'échéance principale. Il peut être résilié par lettre recommandée deux mois au moins avant la date d'échéance principale, la date d'envoi faisant foi.

Pour les événements énumérés ci-après, le contrat peut aussi être résilié avant son échéance principale, dans le délai d'un mois après la date d'envoi d'une lettre recommandée : 76

- Par l'héritier ou l'acquéreur d'une part, ou notre société d'autre part
  - En cas de transfert de propriété des biens assurés.

- Par nous-mêmes 77
  - En cas d'aggravation du risque.
  - En cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque à la souscription ou en cours de contrat.
  - Après sinistre ; l'assuré a alors le droit de résilier les autres contrats souscrits par lui auprès de nous.

- Par l'assuré 78
  - En cas de disparition de circonstances aggravantes mentionnées dans le contrat, si nous ne consentons pas la diminution de cotisation correspondante.
  - Si nous résilions après sinistre un autre contrat souscrit par l'assuré.
  - En cas de cessation de commerce ou dissolution de société.
  - En cas de majoration de la cotisation due à une modification exceptionnelle des garanties, des franchises et des cotisations.
  - Contrats à tacite reconduction couvrant les personnes physiques en dehors de leurs activités professionnelles. En application de l'article L 113-15-1 du Code des Assurances, lorsque l'avis d'échéance annuel de prime ou de cotisation est adressé par l'assureur à l'assuré moins de quinze jours avant la date limite d'exercice par l'assuré du droit à dénonciation du contrat, ou lorsqu'il lui est adressé après cette date, l'assuré dispose d'un délai de vingt jours suivant la date d'envoi de l'avis d'échéance annuel pour dénoncer la reconduction du contrat. Dans ce cas, le délai de dénonciation court à partir de la date figurant sur le cachet de la poste.

- Par la masse des créanciers de l'assuré et par nous-mêmes : 79
  - Au cas où l'assuré serait en liquidation de biens ou en règlement judiciaire.

- **Résiliation de plein droit :** 80
  - En cas de perte totale de la chose assurée résultant d'un événement non garanti.
  - En cas de réquisition de propriété des biens sur lesquels porte l'assurance.
  - En cas de retrait d'agrément de notre société.

Dans la plupart des cas de résiliation, la portion de cotisation postérieure à la résiliation ne nous est pas acquise. Elle doit être remboursée si elle a été payée d'avance. Cependant, en cas de résiliation suite à non-paiement de cotisation, nous avons droit à cette fraction de cotisation à titre d'indemnité de résiliation. 81

La cotisation

82

La cotisation annuelle, ou ses fractions en cas de fractionnement de la cotisation, les frais de répertoire et taxes sont payables à notre siège ou au domicile de votre interlocuteur habituel.

Les dates de paiement sont indiquées aux Conditions Particulières.

À DEFAUT DE PAIEMENT D'UNE COTISATION DANS LES DIX JOURS DE SON ÉCHÉANCE, NOUS POUVONS PAR LETTRE RECOMMANDÉE SUSPENDRE NOS GARANTIES TRENTE JOURS APRES L'ENVOI DE CETTE LETTRE PUIS RÉSILIER LE CONTRAT DIX JOURS APRES L'EXPIRATION DE CE DÉLAI DE TRENTE JOURS, PAR NOTIFICATION SOIT DANS CETTE LETTRE RECOMMANDÉE, SOIT DANS UNE NOUVELLE LETTRE RECOMMANDÉE.

Déclaration du risque à la souscription modification en cours de contrat

83

Il est indispensable que les informations reproduites au paragraphe « Déclarations » des Conditions Particulières du contrat soient sincères et conformes à la réalité. La cotisation et l'acceptation du risque en tiennent compte.

Si le contenu de ces déclarations vient à être modifié en cours de contrat, qu'il s'agisse du fait de l'assuré ou de tout autre fait extérieur, l'assuré doit nous en informer dès qu'il en a connaissance. Nous pourrons alors soit résilier le contrat, soit en ajuster les garanties et la cotisation.

Toute inexactitude, réticence ou omission, même si elle n'a aucune influence sur le sinistre, est sanctionnée par :

– la nullité du contrat si votre mauvaise foi est établie,

– la réduction proportionnelle de l'indemnité si vous êtes de bonne foi.

Toutefois ces mesures ne s'appliquent pas pour une insuffisance des valeurs assurées au titre du « contenu ».

Modification des garanties, des franchises et des cotisations

84

Nous pouvons être amenés à modifier les garanties du contrat (Conditions Générales ou Particulières) ou à faire varier les montants de garantie, les franchises ou la cotisation dans une proportion différente du jeu de l'indice. L'avis d'échéance principale indique les nouvelles conditions.

Si vous n'acceptez pas cette modification vous pourrez résilier le contrat dans les trente jours suivant la date à laquelle vous aurez eu connaissance, par lettre recommandée avec avis de réception.

La résiliation sera effective un mois après cette demande, la date d'envoi faisant foi. Vous devrez nous régler la portion de cotisation calculée à l'ancien tarif correspondant à la période pendant laquelle les risques auront continué à être garantis.

Validité

85

Les renvois, surcharges et dérogations aux différents textes constituant le contrat ne pourront nous être opposés que s'ils ont été validés par notre signature.

Prescription

86

Conformément aux dispositions prévues par l'article L 114-1 du Code des Assurances, toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance.

Toutefois, ce délai ne court :

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

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

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

Conformément à l'article L 114-2 du Code des Assurances, la prescription est interrompue par une des causes ordinaires d'interruption de la prescription :

- toute demande en justice, même en référé, tout acte d'exécution forcée ;
- toute reconnaissance par l'assureur du droit à garantie de l'assuré, ou toute reconnaissance de dette de l'assuré envers l'assureur ;

Elle est également interrompue :

- par la désignation d'experts à la suite d'un sinistre ;
- par 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 cotisation,
  - l'assuré à l'assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité.

Conformément à l'article L 114-3 du Code des Assurances, 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.

En cas de réclamations

L'assureur veille à offrir à l'assuré un service professionnel de qualité.

Si, après avoir contacté son interlocuteur privilégié ou son service Clients, une incompréhension subsiste, l'assuré peut faire appel à la Direction Relations Clientèle en écrivant à l'adresse suivante :

AXA France
Direction Relations Clientèle
313, Terrasses de l'Arche
92727 Nanterre Cedex.

La situation de l'assuré sera étudiée avec le plus grand soin et une réponse lui sera alors adressée dans les meilleurs délais.

Si aucune solution n'a été trouvée, l'assuré pourra ensuite faire appel au Médiateur compétent pour le groupe AXA, personnalité indépendante, en demandant sa saisine. Ce recours est gratuit.

La Direction Relations Clientèle vous communiquera alors son adresse.

Le Médiateur formulera un avis dans les 3 mois à réception de la demande de l'assuré.

Son avis ne s'impose pas et laissera à l'assuré toute liberté pour saisir éventuellement le Tribunal compétent.

Modalités d'application spécifiques à la garantie Responsabilité civile dans le temps 87

La garantie Responsabilité civile est déclenchée par le fait dommageable conformément aux dispositions de l'article L 124-5 du Code des Assurances, sauf mention contraire faite aux Conditions Particulières.

La garantie s'applique dès lors que le fait dommageable survient entre la date de prise d'effet initiale de la garantie et sa date de résiliation ou d'expiration, quelle que soit la date des autres éléments constitutifs du sinistre.

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

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

Réglementation 88

La présente garantie est sans effet :

- **lorsqu'une interdiction de fournir un contrat ou un service d'assurance s'impose à l'assureur du fait de sanction, restriction ou prohibition prévues par les lois et règlements,**

ou

- **lorsque les biens et/ou les activités assurés sont soumis à une quelconque sanction, restriction, embargo total ou partiel ou prohibition prévus par les lois et règlements.**

Définitions

Activité professionnelle ou assimilée 100

- Culturelle : activité ayant un but récréatif, sportif, religieux, culturel ou littéraire.
- Commerciale : activité lucrative répertoriée au registre des Métiers ou à celui du Commerce.
- Activité libérale ou autre que celles répertoriées au registre des Métiers ou du Commerce.
- Industrielle : activité produisant ou stockant des biens par les moyens et les méthodes de l'industrie.

On appelle habituellement « Industrie » l'ensemble des activités, des métiers qui produisent des richesses par la mise en œuvre de matières premières.

Année d'assurance 101

Période comprise entre deux échéances annuelles de cotisation. Si la date d'effet du contrat est distincte de la première échéance annuelle de cotisation, la première année d'assurance est la période comprise entre ces deux dates. Si les effets du contrat cessent entre deux échéances annuelles, la dernière année d'assurance est la période comprise entre la dernière date d'échéance annuelle et la date de cessation d'effet.

Assuré 102

Selon le cas :

- Le syndicat des copropriétaires ainsi que chacun des propriétaires ou copropriétaires pris individuellement pour la part leur revenant dans la copropriété, leurs ascendants et descendants ;
- La personne physique ou morale, propriétaire de l'immeuble, ainsi que chacun des porteurs de parts pris individuellement pour leur part dans l'immeuble.

Attention : le propriétaire ou les copropriétaires pris en tant qu'occupant ou en tant que non occupant ne sont pas assurés pour leur responsabilité personnelle, ni pour leurs embellissements et aménagements personnels. Une assurance individuelle doit être souscrite, le présent contrat étant souscrit au profit de la copropriété. 103

Assureur 104

La Société d'Assurances désignée aux Conditions Particulières ayant délivré le contrat et désignée par « Nous ».

Copropriétaires 105

Les propriétaires de lots, associés, porteurs d'actions ou de parts.

Dommages 106

On entend par « dommages » au sens du contrat :

- Dommages corporels : toute atteinte corporelle subie par une personne physique.
- Dommages immatériels : tout préjudice pécuniaire consécutif à un dommage matériel garanti.
- Dommages immatériels non consécutifs à un dommage matériel garanti : ces dommages ne sont couverts que dans le cadre de la responsabilité des membres du conseil syndical pendant ou à l'occasion de l'exercice de leur fonction, ou de celle du syndic bénévole si l'option alinéa 28 est acquise au contrat.
- Dommages matériels : toute détérioration d'un bien meuble ou immeuble, toute atteinte physique à des animaux.

Échéance principale

107

La date indiquée à cette rubrique aux Conditions Particulières.

Événement accidentel

108

Tout événement imprévu, extérieur à la victime et constituant la cause des dommages.

Frais consécutifs

109

Tous les frais générés par un sinistre garanti et affectant directement les biens sinistrés, dans la mesure où ils sont nécessaires et engagés avec notre accord.

Ils comprennent notamment :

- Les frais nécessités par la remise en état des lieux en conformité avec la législation et la réglementation en matière de construction ;
- Le remboursement de la cotisation d'assurance « Dommages-ouvrage » et « Constructeur Non Réalisateur », qui s'avéreraient obligatoires en cas de reconstruction ou de réparation de l'immeuble à la suite d'un sinistre garanti ;
- Les honoraires de l'architecte, du contrôleur technique et bureau d'ingénierie dont l'intervention serait nécessaire, à dire d'expert, pour la reconstruction ou la réparation des biens sinistrés ;
- Les honoraires de l'expert choisi par l'assuré.

110

Les indemnités versées au titre des « frais consécutifs » ne peuvent en aucun cas servir à compenser l'application d'une éventuelle règle proportionnelle, ou d'une franchise, d'une vétusté, d'une exclusion, ni venir en complément d'une garantie dont le montant serait contractuellement limité, ni enfin venir en remplacement d'une garantie non souscrite.

Franchise

111

C'est la somme à déduire du montant de l'indemnité et qui reste à la charge de l'assuré.

Cas particulier des Catastrophes Naturelles :

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 biens à usage d'habitation et les autres biens à usage non professionnel, 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 à usage professionnel, le montant de la franchise est égal à 10 % du montant des dommages matériels directs non assurables subis par l'assuré, par établissement et par événement, sans pouvoir être inférieur à un minimum de 1 140 €* ; sauf en ce qui concerne les dommages imputables aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et/ou à la réhydratation brutale des sols, pour lesquels ce minimum est fixé à 3 050 €*. Toutefois, sera appliquée la franchise éventuellement prévue par le contrat si celle-ci est supérieure à ces montants.

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 constatation 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. »

* En cas de modification par arrêté ministériel des montants de franchise, ces montants seront réputés modifiés dès l'entrée en application de cet arrêté.

Indemnité de dépréciation 112

C'est l'indemnité servant à compenser l'abattement dû à la vétusté des biens sinistrés. Cette indemnité est calculée à concurrence de 25 % du montant de leur valeur de reconstruction.

Indice 113

L'indice auquel se réfère le contrat est celui du prix de construction établi au début de chaque trimestre par la Fédération Française du Bâtiment pour la région parisienne.

Matériaux 114

- Durs :
  - dans la construction, pour au moins 90 % : pierres, briques, moellons, béton, parpaings ainsi que les métaux et fibre-ciment ou panneaux composites constitués d'un isolant minéral pris en sandwich entre deux plaques de métal sur ossature portante en métal, brique ou béton,
  - dans la couverture, pour au moins 90 % : tuiles, ardoises, métaux, vitrages, béton, fibre-ciment ou panneaux composites constitués d'un isolant minéral pris en sandwich entre deux plaques de métal, béton avec revêtement d'étanchéité sur ossature portante en métal, brique ou béton.
- Légers : 115

Tous les autres matériaux pouvant entrer dans la construction ou la couverture, et notamment les matières plastiques et bardeaux d'asphalte (shingles).

Niveaux

Nombre d'étages y compris le rez-de-chaussée (hors sous-sol).

Nous 116

La Société d'Assurances, auprès de laquelle le contrat a été souscrit. Lorsqu'il y a coassurance, toute autre Société ayant accepté une participation.

Parties communes 117

Toutes les parties des biens immobiliers et des terrains qui ne sont pas utilisées à titre privatif.

Parties privatives 118

Parties des biens immobiliers et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un occupant.

Perte de loyers

119

Montant des loyers dont un propriétaire peut se trouver privé, à la suite d'un sinistre garanti par le présent contrat, affectant directement les biens sinistrés, durant le temps nécessaire à dire d'expert, pour la remise en état des lieux. Cette garantie ne s'applique pas aux locaux vacants au moment du sinistre ni au défaut de location ou d'occupation après l'achèvement des travaux de remise en état, ni aux locaux occupés par l'assuré.

Perte d'usage

120

Il s'agit de la perte de valeur locative résultant de l'impossibilité pour l'occupant d'utiliser tout ou partie de ses locaux, lorsque cette impossibilité résulte d'un sinistre imputable à l'immeuble et garanti par le présent contrat. Cette garantie ne s'applique pas aux locaux vacants au moment du sinistre, ni au défaut d'occupation après achèvement des travaux de remise en état.

Recherche de fuite

121

Il s'agit des frais qui s'avèrent nécessaires à la suite d'un dommage garanti lorsque l'origine de la fuite ne peut être décelée sans ces investigations. En aucun cas cette garantie ne peut être utilisée pour financer la réparation ou le remplacement des biens à l'origine du sinistre.

Sinistre

122

On entend par sinistre la réalisation d'un des événements garantis au titre du contrat .

Les garanties s'appliquent aux dommages survenus postérieurement à la date de prise d'effet de la garantie et antérieurement à sa date de suspension, de résiliation ou d'expiration.

Constitue un seul et même sinistre, l'ensemble des dommages résultant d'une même cause technique initiale.

Pour les modalités d'application de la garantie Responsabilité civile dans le temps, se reporter à l'alinéa 87.

Souscripteur

123

Personne physique ou morale désignée aux Conditions Particulières.

Standing

124

- Luxueux : la large conception des espaces et des volumes, les particularités architecturales, les aménagements et équipements soignés, les matériaux de second œuvre (revêtement, marbre, boiseries, éclairage...) sont de qualité supérieure et correspondent à une construction de grand standing.
- Normal : toute construction autre que luxueuse.

125

Syndic bénévole

126

Le copropriétaire de l'immeuble – non titulaire de la carte professionnelle portant la mention « gestion immobilière » délivrée par l'Administration – nommé par le Conseil Syndical pour exercer, à titre bénévole, les fonctions de Syndic de l'immeuble.

Tiers

127

Toute personne autre que :

- L'assuré responsable du sinistre ;
- Les préposés de l'assuré, salariés ou non, dans l'exercice de leurs fonctions.

Vétusté

128

Il s'agit de l'abattement appliqué sur le montant des dommages pour tenir compte de l'ancienneté, de l'état, de l'utilisation et de l'entretien des biens sinistrés.