

MULTIRISQUE IMMEUBLE

 **VERSPIEREN**
COURTIER EN ASSURANCES



SECURIMO SADA

L 158 D

Une Multirisque Immeubles
claire, protectrice et sûre

P R E A M B U L E

Le présent intercalaire est le fruit d'une collaboration entre la société VERSPIEREN, un collège d'administrateurs de biens et la compagnie SADA. Il a pour objet de garantir plus largement l'assuré contre les aléas afférents à son patrimoine immobilier, notamment :

- les atteintes aux biens,
- la responsabilité civile à l'égard des tiers.

En outre, par les garanties particulières qu'il comporte, la responsabilité du syndic ou du gérant, est préservée.

il est régi par le Code des Assurances. Si des conventions sont annexées à l'intercalaire, elles ne peuvent avoir pour effet de réduire les garanties données par le présent texte.

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| CHAPITRE I - ETENDUE DE LA PROTECTION | 6 |
| 1.1. PROTECTION DES BIENS DE L'ASSURE | 6 |
| 1.1.1. Les biens garantis | 6 |
| 1.1.2. Les événements garantis | 7 |
| 1.1.3. Les dommages garantis | 16 |
| 1.2. RESPONSABILITE CIVILE DU PROPRIETAIRE D'IMMEUBLE | 20 |
| 1.2.1. Les responsabilités garanties | 20 |
| 1.2.2. Les dommages garantis | 22 |
| 1.2.3. Défense et Recours | 23 |
| | |
| CHAPITRE II - MISE EN OEUVRE DE L'INDEMNISATION | 24 |
| 2.1. DISPOSITIONS GENERALES | 24 |
| 2.2. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES AUX GARANTIES DE RESPONSABILITE | 25 |
| 2.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES | 27 |
| | |
| CHAPITRE III - REGLES DE FONCTIONNEMENT DU CONTRAT | 28 |
| 3.1. DISPOSITIONS GENERALES | 28 |
| 3.2. CONVENTIONS | 30 |

DEFINITIONS

Il faut entendre par :

a) Souscripteur :

Le(s) propriétaire(s) agissant pour son (leur) compte ; le(s) propriétaire(s), représenté(s) par son (leur) gérant ; le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic de l'immeuble désigné au contrat.

b) Assurés :

- Dans les assurances de biens :
 - . le souscripteur,
 - . les copropriétaires, à l'égard desquels le présent contrat vaut comme assurance pour compte sans préjudice des recours à l'encontre de leurs assureurs.
- Dans les assurances de responsabilité : en plus des assurés ci-dessus :
 - . les porteurs de parts de sociétés,
 - . les préposés des assurés, dans l'exercice de leurs fonctions,
 - . le syndic ou gérant, pour sa responsabilité personnelle, à l'exclusion des responsabilités découlant de l'application de la loi du 2 janvier 1970 à l'égard desquels le présent contrat vaut comme assurance pour compte.
 - . les membres du conseil syndical, le syndic bénévole dans l'exercice de leurs fonctions

c) Domages :

- Dommages corporels :
Atteinte à l'intégrité physique d'un individu.
- Dommages matériels :
Atteinte à un bien mobilier ou immobilier.
- Dommages immatériels consécutifs à un dommage matériel garanti :
Privation de jouissance d'un droit, interruption d'un service rendu, perte d'un bénéfice.
- 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 de syndic bénévole

d) Indice :

L'indice applicable est celui de la Fédération Française du Bâtiment (base 1 au 1^{er} Janvier 1941).

La valorisation de celui-ci est faite en euro.

e) Surface :

C'est la surface développée hors-oeuvre (y compris l'épaisseur des murs) des bâtiments. En ce qui concerne les caves, sous-sols, greniers, ils seront retenus pour la moitié de leur surface réelle.

f) Valeurs :

- Valeur assurance :
C'est la valeur de reconstruction à neuf, vétusté déduite.
- Valeur vénale :
C'est la valeur marchande du bien.

g) Tiers :

Toute personne autre que l'assuré, ainsi que ses préposés, dans l'exercice de leurs fonctions pour les dommages qui ne seraient pas réparés au titre de la législation sur les accidents du travail et les maladies professionnelles.

h) Engagement d'entretien :

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

EXCLUSIONS GENERALES

- 1) Les dommages causés ou provoqués intentionnellement ou par dol de l'Assuré (article L 113-1 du Code des Assurances).
- 2) Les dommages, ou l'aggravation des dommages, causés :
 - par les armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome,
 - par tout combustible nucléaire, produit ou déchet radioactif ou par toute autre source de rayonnements ionisants, ainsi que de leur décontamination, et qui engagent la responsabilité exclusive d'un exploitant d'installations nucléaires,
- 3) Les dommages ayant pour cause manifeste la vétusté ou un défaut permanent d'entretien ou de réparation incombant à l'assuré, caractérisé et connu de lui, en particulier à la suite d'une précédente manifestation des dommages matériels.
- 4) Les dommages causés par les insectes, rongeurs, bactéries, champignons et vermine.
- 5) 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 incombent pas en vertu des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

- 6) 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 78-12 du 4 janvier 1978.
- 7) Les dommages causés par la guerre civile, ou la guerre étrangère.
- 8) Les dommages occasionnés par les éruptions de volcans, tremblements de terre, raz de marée ou autres cataclysmes, les tassements, glissements ou affaissements de terrains, les dommages causés par ces événements sont néanmoins garantis lorsqu'ils sont déclarés catastrophe naturelle par les pouvoirs publics.
- 9) Le sable ou le sel entraînés par le vent, ainsi que les effets de la mer.

CHAPITRE I - ETENDUE DE LA PROTECTION

1.1. PROTECTION DES BIENS DE L'ASSURE

1.1.1. LES BIENS GARANTIS

1.1.1.1. LES BIENS IMMOBILIERS

Sont notamment couverts ceux qui suivent :

- ♦ bâtiments, leurs dépendances occupés ou vacants, clôtures, plantations, piscines, tennis, voies et réseaux divers...,
- ♦ tous objets, installations, embellissements et aménagements incorporés aux bâtiments qui ne peuvent être détachés sans être détériorés ou sans détériorer la construction.

Sont assimilés à ces biens les aménagements immobiliers ou mobiliers tels que les installations privatives de chauffage, de climatisation, de cuisine, salle d'eau, ainsi que tout revêtement de sol, de mur ou de plafond :

- ♦ qui ont été exécutés aux frais de l'assuré (au cas où ils ne bénéficient pas déjà de garantie souscrite par celui-ci),
- ♦ ou qui, exécutés aux frais d'un occupant, sont la propriété de l'assuré.

Les garanties sur les biens immobiliers, parties privatives, viennent en complément ou à défaut de la police ou des polices souscrites par le ou les propriétaires et/ou le ou les copropriétaires.

1.1.1.2. LES BIENS MOBILIERS

Sont notamment couverts ceux qui suivent :

- ♦ approvisionnements, matériels et meubles affectés au service de l'immeuble ou mis à la disposition de l'ensemble des occupants appartenant ou non à l'assuré.

Ces mêmes biens sont couverts dans le cas où ils sont stockés dans un autre lieu.

- ♦ les embellissements ou aménagements exécutés aux parties privatives aux frais de leurs propriétaires au cas où ils ne bénéficient pas déjà de polices souscrites par lesdits propriétaires. La garantie par sinistre sur les aménagements et installations privatives est limitée à 77 fois l'indice.

1.1.2. LES EVENEMENTS GARANTIS

Les événements susceptibles de mettre en jeu les garanties du contrat sont les suivants :

- ◆ Incendie et risques annexes,
- ◆ Dégâts des eaux et de tous liquides,
- ◆ Vol,
- ◆ Bris de glaces,
- ◆ Tempêtes, ouragans, cyclones, grêle, poids de la neige et de la glace,
- ◆ Emeutes, attentats, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage,
- ◆ Actes de vandalisme,
- ◆ Bris de machines,
- ◆ Catastrophes naturelles,
- ◆ Chutes de plantations,
- ◆ Effondrement,

aux conditions ci-après.

1.1.2.1. INCENDIE ET RISQUES ANNEXES

Pour l'application des garanties, les dispositions de l'article L 122-1 et L 122-2 alinéa 1 du Code des Assurances sont écartées.

Sont notamment couverts :

- ◆ la combustion avec flamme, la conflagration, l'embrasement, la simple combustion même lente,

Sont assimilés à un incendie, l'action de la chaleur sans embrasement ou le contact direct et immédiat du feu ou d'une substance incandescente ou d'appareil de chauffage ou d'éclairage,
- ◆ les explosions, implosions,
De convention expresse entre les parties, l'explosion est une action subite et violente de la pression ou de la dépression de gaz ou de vapeur, que ceux-ci aient existé avant cette action ou que leur formation lui ait été concomitante,
- ◆ les fumées dues notamment à une défectuosité soudaine et imprévisible d'un appareil quelconque de chauffage ou de cuisine, sans incendie proprement dit,
- ◆ la chute de la foudre,
- ◆ le choc ou la chute d'appareil de navigation aérienne et engins spatiaux ou objets tombant de ceux-ci,
- ◆ le choc de véhicules terrestres,
- ◆ l'ébranlement résultant du franchissement du mur du son par tout appareil de navigation aérienne et engins spatiaux,
- ◆ l'électricité atmosphérique ou canalisée.

EXCLUSIONS

Outre les exclusions générales, sont seuls exclus :

1) Les effets de l'électricité sur :

- les fusibles, lampes de toute nature et tubes électroniques,
- les matériels informatiques dont la valeur est supérieure à 46 fois l'indice : par "matériel informatique", il faut entendre l'unité centrale de traitement de l'ordinateur, la mémoire centrale et les périphériques,
- les matériels électroniques des centraux téléphoniques dont la valeur est supérieure à 46 fois l'indice d'échéance,
- les matériels de toute nature lorsqu'ils provoquent une usure normale,
- les générateurs et transformateurs de plus de 1000 KVA et les moteurs de plus de 1000 KW lesquels doivent faire l'objet d'une garantie spécifique.

2) Les accidents de fumeurs (brûlures de cigarettes, cigares, pipes).

1.1.2.2. DEGATS DES EAUX ET DE TOUS LIQUIDES

Sont garantis les dégâts des eaux et de tous liquides, causés notamment par :

a) des fuites, ruptures, engorgements et débordements provenant :

- des conduites enterrées ou non,
- de jets de vapeur provenant des installations de chauffage,
- des appareils à effet d'eau y compris receveurs de douche et joints d'étanchéité des baignoires, piscines,
- des installations de chauffage central,
- des chéneaux ou gouttières,
- des appareils extincteurs automatiques d'incendie,

b) des infiltrations d'eau provenant de la pluie, la neige ou la grêle et se produisant au travers de la toiture des bâtiments ou au travers des ciels vitrés, terrasses, loggias, balcons et avancées, façades,

c) le refoulement et le débordement des égouts,

d) le gel des conduites ou appareils à effet d'eau situés à l'intérieur des bâtiments, les conduites ou appareils étant eux-mêmes garantis,

e) le bris des aquariums,

f) le non-fonctionnement ou le fonctionnement défectueux des pompes de relevage,

g) les dégâts des eaux causés par une panne du système de ventilation.

EXCLUSIONS

Outre les exclusions générales, sont seuls exclus :

- les dommages provenant de l'humidité, de la condensation ou de la buée,
- Les frais de dégorgement, les frais de réparation ou de remplacement des biens à l'origine du sinistre (hormis en cas de gel),
- les dommages provenant des refoulements et débordement des fleuves et rivières,
- les dommages provenant des appareils d'arrosage, ainsi que ceux dus à l'élévation des eaux d'une nappe phréatique.

1.1.2.3. VOL

Sont notamment garantis :

- ◆ Le vol, y compris la disparition de partie du bâtiment,
- ◆ les détériorations causées au mobilier, au bâtiment lors d'un vol ou d'une tentative de vol, y compris celles commises au détriment d'un occupant du bâtiment, lorsque la réparation, non prise en charge par cet occupant, incombe au propriétaire,
- ◆ les détournements des loyers, charges, prestations commis par les préposés chargés de leur encaissement ou par les personnes qu'ils délégueraient à cet effet,
- ◆ le vol des fonds dûment établi avec violence sur ces mêmes personnes à l'occasion de leur fonction d'encaissement et de transport,
- ◆ la perte des fonds éprouvée par ces mêmes préposés ou délégués par force majeure, notamment au cas où elle résulterait d'un accident de circulation, décès ou maladie subite,
- ◆ le vol des fonds lorsqu'ils sont déposés dans la loge des concierges ou gardiens, lorsque le vol a lieu par effraction de la loge ou avec violence sur les concierges ou gardiens,
- ◆ La garantie est étendue au frais de remplacement des clefs confiées au concierge ou gardien et si nécessaire des serrures correspondantes, en cas d'effraction des locaux ou violence sur ces personnes ; à concurrence de 27 fois l'indice sous déduction d'une franchise de 0,3 fois l'indice.
- ◆ la garantie sera acquise quand bien même les préposés de l'Assuré ne seraient pas affectés à la garde ou à l'entretien de l'immeuble garanti,
- ◆ le vol au préjudice des occupants, des objets déposés dans les locaux communs mis à leur disposition dans l'immeuble assuré, à la condition que ces locaux soient fermés à clé et que le préjudice ait lieu à la suite d'une effraction caractérisée.

EXCLUSIONS

Cependant, ne sont pas garantis les cycles, les véhicules à moteur à deux ou trois roues , les voitures automobiles, camions, camionnettes, les éléments de toute nature qui les composent ainsi que leur contenu.

1.1.2.4. BRIS DE GLACES

Sont garantis notamment les bris :

- ♦ des glaces, verres, vitrages de toute nature et de toute dimension et tous matériaux leur étant substitués, y compris les accessoires tels que poignées, les miroirs fixés aux murs, qui équipent dans les parties communes et privatives du bien assuré, pour autant que ces bris ne soient pas garantis par l'occupant,
- ♦ des séparations de balcons, garde-corps en produit verrier de toute nature,
- ♦ des vérandas, marquises, verrières,
- ♦ des vitrages des capteurs solaires,
- ♦ des murs de façades en glaces, verres et produits verriers.

Ces biens sont garantis quelle que soit la cause du bris.

EXCLUSIONS

Outre les exclusions générales, sont seuls exclus :

- le bris des vitraux d'une valeur unitaire supérieure à 4 fois l'indice,
- tous bris de glace consécutifs à un affaissement de l'immeuble.

1.1.2.5. TEMPETES, OURAGANS, CYCLONES, GRELE, POIDS DE LA NEIGE ET DE LA GLACE

Sont notamment couverts :

- ♦ l'action du vent ou le 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 bonne construction dans la commune du risque sinistré ou dans les communes avoisinantes.
En cas de besoin, l'assureur pourra demander à l'assuré, à titre de complément de preuve, une attestation de la station la plus proche de météorologie nationale indiquant qu'au moment du sinistre le phénomène dommageable avait, pour la région du bâtiment sinistré, une intensité exceptionnelle (vitesse supérieure à 100 km/h).
- ♦ la grêle sur les toitures,
- ♦ le choc mécanique des grêlons,
- ♦ le poids de la neige ou de la glace.

Cette garantie s'étend, en outre, aux dommages de mouille causés par la pluie, la neige ou la grêle lorsque cette pluie, cette neige ou cette grêle pénètrent 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 de la neige, à condition que les dommages de mouille aient pris naissance dans les 72 heures suivant le moment où l'assuré a la connaissance de la destruction partielle ou totale du bâtiment assuré.

EXCLUSIONS

Outre les exclusions générales, sont seuls exclus les dommages causés au bâtiment et à son contenu :

- lorsque sa construction ou couverture comporte, en quelque proportion que ce soit, des plaques de toute nature non posées et non fixées selon les règles de l'art,
- lorsque le bâtiment est habituellement clos au moyen de bâches ou lorsque la couverture comporte, en quelque proportion que ce soit, des matériaux tels que carton ou feutre bitumés, toile ou papier goudronnés, feuille ou film de matières plastiques, non fixés sur panneaux ou voligeages jointifs selon les règles de l'art,

1.1.2.6. EMEUTES, ATTENTATS, MOUVEMENTS POPULAIRES, ACTES DE TERRORISME ET DE SABOTAGE

Sont couverts, les dommages de toute nature, causés notamment par :

- ♦ des personnes prenant part à des émeutes ou mouvements populaires, attroupements, rassemblements,
- ♦ des actes de terrorisme ou de sabotage commis dans le cadre d'actions concertées ou non de terrorisme ou de sabotage,
- ♦ toute autorité légalement constituée, du fait des mesures prises à l'occasion des événements ci-dessus énumérés pour la sauvegarde ou la protection des objets assurés,

L'assuré s'engage en cas de sinistre à accomplir dans les délais réglementaires auprès des Autorités, les démarches relatives à l'indemnisation prévue par la législation en vigueur.

L'indemnité, à la charge de l'assureur, ne lui sera versée que sur le vu du récépissé délivré par l'Autorité compétente.

1.1.2.7. ACTES DE VANDALISME

Sont couverts les actes de vandalisme, **à l'exclusion des graffiti**. Il est appliqué une franchise de 0,3 fois l'indice sur le montant de l'indemnité.

1.1.2.8. BRIS DE MACHINES

Sont notamment garanties les destructions ou détériorations accidentelles subies par :

Les éléments de générateurs de chaleur, les pompes à chaleur, les ascenseurs et monte charges, les installations de climatisation et de conditionnement d'air, les installations relatives aux piscines, celles de traitement des eaux (adoucisseurs d'eaux par exemple), les mécanismes de portes automatiques de garages, les installations de contrôle d'accès aux bâtiments et parkings y afférant, les installations de compactage d'ordures ménagères, les transformateurs, les compresseurs ou groupes électrogènes lorsque ces installations font partie des bâtiments assurés.

La garantie est étendue aux installations informatiques permettant la gestion de toutes les installations précitées.

La garantie est également étendue au coût de location de matériel de remplacement dans l'attente de la réparation ou de remplacement définitif du matériel.

Cette garantie s'exerce à concurrence de 70 fois l'indice, déduction faite d'un taux de vétusté à dire d'expert avec application d'une franchise de 0,3 fois l'indice.

EXCLUSIONS

Outre les exclusions générales, sont seuls exclus :

- les dommages causés aux installations destinées à l'usage privatif des occupants,
- les dommages dus à l'usure normale et prévisible quelle qu'en soit l'origine : mécanique, thermique ou chimique.
- Les dommages aux outils ou toute partie de machine nécessitant de par leur fonctionnement un remplacement fréquent.
- Les générateurs et transformateurs de plus de 1000 KVA et les moteurs de plus de 1000 KW
- Les dommages provoqués par des défauts connus de l'Assuré au moment de la souscription du contrat.
- Les dommages devant être pris en charge par les constructeurs, fournisseurs, monteurs, bailleurs, ou toute personne physique ou morale ayant la charge de l'entretien ou de la maintenance.
- La remise ou le maintien en service d'un bien endommagé avant sa réparation complète et définitive.
- Les dommages relevant d'un contrat d'entretien et ceux résultant d'une utilisation non conforme aux prescriptions du fabricant.

1.1.2.9. CATASTROPHES NATURELLES

Conformément à l'article A 125-1 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 à l'ensemble des biens garantis par le contrat ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel.

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) Etendue de la garantie :

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

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 biens à usage d'habitation, les véhicules terrestres à moteur et les autres biens à usage non professionnel, le montant de la franchise est fixé par les pouvoirs publics au moment de l'événement.

Pour les biens à usage professionnel, le montant de la franchise est égal à 10 % du montant des dommages matériels directs subis par l'assuré, par établissement et par événement, sans pouvoir être inférieur à un minimum fixé par les pouvoirs publics au moment de l'événement.

Toutefois, sera appliquée la franchise éventuellement prévue par le contrat si celle-ci est supérieure à ces montants.

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 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. A 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 au taux de l'intérêt légal.

Le présent contrat garantit, en complément des dispositions légales, les dommages immatériels consécutifs. Les montants des garanties sont ceux fixés à l'annexe au titre de la garantie incendie.

EXCLUSION

En vertu de l'article L 125-4 du Code des Assurances, les garanties ne s'appliquent pas à la Principauté de MONACO.

Dans l'hypothèse où certains événements seraient susceptibles d'être pris en charge à la fois au titre d'une garantie spécifique prévue au contrat ou au titre de la garantie catastrophes naturelles, la garantie spécifique viendra en complément de la garantie catastrophes naturelles.

1.1.2.10. PLANTATIONS

Sont couverts les dommages causés aux biens assurés du fait de la chute d'un arbre ou d'une branche.

1.1.2.11. EFFONDREMENT

Définition de la garantie :

Sont garantis les dommages matériels subis par le(s) bâtiment(s) assuré(s) résultant d'un effondrement total ou partiel des fondations et soubassements, de la structure porteuse, des murs et de la toiture pour autant que ces dommages :

- soient consécutifs à un événement extérieur au(x) bâtiment(s) assuré(s)
- surviennent de manière fortuite et soudaine
- compromettent la solidité du bâtiment
- nécessitent le remplacement ou la reconstruction des parties endommagées.

Par bâtiment, on entend les constructions désignées aux Conditions Particulières y compris les aménagements et installations immobilières indissociables et les embellissements incorporés à la construction.

EXCLUSIONS (outre les exclusions communes des conditions générales) :

- 1 – Les dommages dus à des inondations, tremblements de terre, raz-de-marée, éruptions volcaniques ou autres cataclysmes, aux affaissements de terrain liés à la présence de cavités souterraines ou de marnières, aux mouvements de terrain liés à la sécheresse ou à la réhydratation des sols, sauf si ces dommages entrent dans le cadre de l'indemnisation des catastrophes naturelles,
- 2 – 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,
- 3 – Les dommages résultant d'un défaut de réparation ou d'entretien, de la corrosion et/ou de l'action des termites ou autres insectes,
- 4 – Les dommages aux produits verriers et assimilés si ces dommages sont limités à ces produits ou à ces parties,
- 5 – Les dommages aux clôtures, murs d'enceinte et de soutènement, dallages ou terrasses extérieures, les voiries et réseaux divers, les éléments mobiles sauf s'ils sont consécutifs à l'effondrement du bâtiment assuré,
- 6 – Les dommages résultant d'un non respect :
 - des charges admissibles définies lors de la construction,
 - des charges compatibles avec la résistance des éléments de structure,
- 7 – Les dommages survenant au cours de travaux effectués dans le bâtiment sinistré ou trouvant leur origine dans ces travaux,
- 8 – Les dommages causés à des bâtiments situés dans des communes classées à risques au titre de l'article 159 de la loi 2002-276 du 27 février 2002 si les travaux nécessaires de consolidation n'ont pas été réalisés,
- 9 – Les dommages de pollution ou de contamination affectant l'environnement découverts ou occasionnés lors de l'effondrement,
- 10 – Les dommages issus d'événements entrant dans le cadre des autres garanties prévues au titre de ce contrat ou exclus au titre de ces garanties.

EXCLUSIONS DU DOMAINE DE LA GARANTIE :

- Les immeubles vides d'occupant,
- Les bâtiments frappés d'alignement ou tombant sous le coup d'un arrêté de péril,
- Les bâtiments non entièrement clos et couverts,
- Les ouvrages de génie civil appartenant à l'assuré,
- Les serres et autres structures légères comme les tentes, chapiteaux, structures gonflables,
- Les bâtiments en cours de construction,
- Les pertes de loyers et les pertes d'usage.

Limites de la garantie par sinistre :

Le montant total de l'indemnité due au titre de cette garantie est plafonné à 1500 euros par m² endommagés avec un minimum de 250 000 euros et un maximum de 2 000 000 d'euros.

Ce montant total comprend les frais de déblai et de démolition dans la limite de 10% de l'indemnité sur les dommages immobiliers, ainsi que 20% maximum au titre des frais consécutifs.

Franchise :

Une franchise fixe de 50 indices FFB exprimée en euros sera appliquée sur le montant de l'indemnité.

1.1.3. LES DOMMAGES GARANTIS

Le contrat prend en charge les dommages, c'est-à-dire les conséquences des événements garantis, portant atteinte aux biens de l'assuré.

Les dommages garantis sont indiqués ci-après. Les montants des garanties figurent sur le tableau annexé.

1.1.3.1. LES DOMMAGES MATERIELS

Ils sont garantis :

1.1.3.1.1. Pour les biens immobiliers

a) En cas de reconstruction ou de remplacement :

A concurrence de la valeur à neuf majorée des pertes indirectes.

Le remboursement s'effectue en fonction de la valeur de reconstruction, à condition que l'écart existant entre le coût de la construction à dire d'expert, vétusté déduite (dans la limite de la valeur vénale déduction faite de la valeur du terrain nu) et celui de la valeur de reconstruction à neuf, ne soit pas supérieur à 33 % de la valeur de reconstruction. Le délai de reconstruction est au maximum de trois ans.

De surcroît, il est convenu que la reconstruction des bâtiments pourra s'effectuer en un autre lieu que celui de l'immeuble sinistré, sans toutefois que l'indemnité en résultant soit supérieure à ce qu'elle aurait dû être si la reconstruction avait eu lieu sur place.

b) En cas de non reconstruction :

A concurrence de la valeur assurance sans excéder la valeur vénale.

Cependant, la garantie "Valeur à Neuf" sera également due au cas où l'absence de reconstruction totale ou partielle serait due à une décision de l'Administration postérieure à la survenance du sinistre.

1.1.3.1.2. Pour les biens mobiliers

Tous les dommages mobiliers, totaux ou partiels, feront l'objet d'une indemnisation intégrale, à condition que la différence entre le montant total des frais de reconstitution, vétusté déduite, et le coût de reconstitution au jour du sinistre n'excède pas le pourcentage de 20 %.

De surcroît, l'indemnisation sera majorée des pertes indirectes si la valeur à neuf ne s'applique pas.

En ce qui concerne les dégâts des eaux et de tous liquides, le coût de l'eau et/ou le liquide sont garantis à concurrence de 17 fois l'indice par sinistre.

1.1.3.2. LES DOMMAGES IMMATERIELS

Les dommages immatériels garantis sont les suivants :

1.1.3.2.1. Pertes indirectes

Les pertes indirectes seront dues à l'assuré sur présentation de justificatifs ou de dires concrets permettant à l'expert de déterminer une perte (frais de déplacements, frais financiers, etc...).

1.1.3.2.2. Perte de loyers

On entend par perte de loyers le montant des loyers, charges et taxes, des locataires dont l'assuré peut, comme propriétaire, être légalement privé.

La garantie s'exercera sur la totalité de la perte subie, durant la période allant du jour du sinistre jusqu'à la remise en état complète des locaux, à dire d'experts, sans pour autant que la durée puisse excéder 3 ans.

Il est convenu que la garantie s'exerce tant sur la perte de loyers subie par l'assuré résultant de l'impossibilité par l'occupant d'utiliser temporairement tout ou partie des locaux dont il a la jouissance, que sur l'impossibilité de louer les locaux de l'immeuble endommagé à la suite d'un sinistre couvert.

Il est précisé que le montant payé au titre de la perte de loyers sera celui qui aurait été versé par le locataire en vertu des dispositions du bail consenti, c'est-à-dire y compris les majorations légales ou conventionnelles, ou qui l'aurait été s'il avait été signé pendant la période d'indemnisation prise en considération.

1.1.3.2.3. Perte d'usage

Prise en charge des frais de relogement du propriétaire occupant, à concurrence de la valeur locative, dans l'attente de la remise en état de l'immeuble.

La garantie s'exercera sur la totalité des frais engagés, du jour du sinistre jusqu'à la remise en état complète des locaux, à dire d'expert, sans pour autant que la durée puisse excéder 3 ans.

Cette garantie n'interviendra qu'en complément ou à défaut d'autres assurances souscrites par les propriétaires ou copropriétaires.

1.1.3.2.4. **Frais de Démolition, Déblais, Déplacement et Remplacement, de décontamination de substance toxique, de recherche de fuites**

Sont couverts les frais de démolition et de déblais consécutifs au sinistre, ainsi que les frais exposés à la suite des mesures conservatoires imposées par décision administrative, ou pour la protection de biens après sinistre jusqu'à leur remise en état.

La garantie est étendue aux frais de déplacement, sauvegarde, garde-meubles et remise en place des objets, rendus nécessaires à la suite d'un sinistre.

La garantie porte également sur la prise en charge des frais de décontamination de substance toxique, relevant directement d'un événement garanti.

La garantie s'exerce, à concurrence de 16 fois l'indice, pour la prise en charge des frais nécessités et engagés par l'assuré par la recherche de l'origine de la fuite ou infiltration ayant causé un dommage et la réparation des dégradations causées par cette recherche aux biens assurés y compris la simple investigation (constatation) visuelle sans casse, les mises en eaux, le recours aux gaz traceurs, colorants et autres procédés assimilés ainsi que les frais de recherches engagés sur les canalisations enterrées.

1.1.3.2.5. **Frais de sondage des conduits de cheminées**

La garantie s'exercera suite à sinistre uniquement.

1.1.3.2.6. **Frais de Mise en Conformité**

La garantie est étendue aux frais exposés par l'assuré à la suite d'un sinistre indemnisable pour la mise en conformité de l'immeuble, ou des équipements attachés à l'immeuble, avec les normes en vigueur au moment de la reconstruction ou découlant d'obligations administratives.

1.1.3.2.7. **Mesures de Sauvetage et de Sauvegarde**

La garantie est acquise pour la prise en charge :

- des frais exposés par ces mesures lorsqu'elles concernent les risques couverts,
- des dommages occasionnés par lesdites mesures.

Sont également couverts :

- les frais occasionnés par des mesures provisoires,
- les coûts supplémentaires engagés pour faire effectuer les réparations en dehors des jours et heures ouvrables, afin d'entraver au minimum l'exploitation de l'immeuble.

1.1.3.2.8. **Prime d'Assurance "Dommages-Ouvrage" et autres assurances**

La garantie est étendue au remboursement de la prime dommages-ouvrage et de la prime, le cas échéant, de toute autre police dont la souscription est nécessaire, dans le cadre de la reconstruction des bâtiments consécutive à un sinistre garanti.

1.1.3.2.10. Honoraires d'Expert

La garantie est étendue à la prise en charge du montant des honoraires de l'expert choisi par l'assuré, suivant barème ci-après :

| Montant de l'indemnité Dommages aux Biens Immobiliers | Limites de l'indemnité Pour frais d'honoraires d'expert |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Jusqu'à 300 fois l'indice en euros | <ul style="list-style-type: none">▪ 4,5% |
| <ul style="list-style-type: none">▪ de 300 à 2 700 fois l'indice en euros | <ul style="list-style-type: none">▪ 4,5% sur 300 fois l'indice en euros plus 1% sur le surplus |
| <ul style="list-style-type: none">▪ De 2 700 à 10 700 fois l'indice en euros | <ul style="list-style-type: none">▪ 1,35% sur 2 700 fois l'indice en euros plus 0,5% sur le surplus |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Au-delà de 10 700 fois l'indice en euros | <ul style="list-style-type: none">▪ 0,71% sur 10 700 fois l'indice en euros plus 0,1% sur le surplus |

1.1.3.2.11. Honoraires Divers

La garantie est étendue à la prise en charge du montant des honoraires de l'architecte reconstruteur, de bureaux d'études, de contrôles techniques et d'ingénieries dont l'intervention serait nécessaire à la reconstruction ou à la réparation des biens sinistrés.

1.2. RESPONSABILITE CIVILE DU PROPRIETAIRE D'IMMEUBLE

Le contrat a pour objet de garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que peut encourir l'assuré en raison de dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers.

1.2.1. LES RESPONSABILITES GARANTIES

Sont notamment garanties, lorsqu'elles engagent l'assuré, les responsabilités suivantes :

1.2.1.1. RESPONSABILITE CIVILE IMMEUBLE

Sont notamment garantis les dommages causés par les :

- ◆ bâtiments, embellissements,
- ◆ ascenseurs et monte-charges,
- ◆ antennes de télévision, de radios ou autres,
- ◆ clôtures, murs de soutènement,
- ◆ terrains, arbres, plantations, piscines, étendues d'eau, cours et jardins y compris les installations et jeux d'enfants qui en dépendent,
- ◆ voies d'accès mêmes ouvertes à la circulation publique, y compris leurs accessoires, lampadaires, panneaux de signalisation pour autant qu'elles soient privatives de l'immeuble assuré et que l'entretien dépende de celui-ci,
- ◆ garages, parkings de l'immeuble,
- ◆ mobiliers, approvisionnements,
- ◆ animaux (Article 1385 du Code Civil) affectés ou non à la garde du bâtiment, appartenant au gérant ou syndic, ou au personnel,
- ◆ la neige ou le verglas.

1.2.1.2. RESPONSABILITE DU FAIT DES EVENEMENTS : Définis au paragraphe 1-1 - Protection des Biens de l'Assuré

1.2.1.3. RESPONSABILITE DU FAIT DES FAUTES

Commises par le personnel chargé de la surveillance, de l'entretien, ou par le syndic, le gérant de l'immeuble, ainsi que les membres du Conseil Syndical dans l'exercice de leurs fonctions.

Est notamment garantie la responsabilité civile pouvant incomber aux copropriétaires lorsqu'ils assument les fonctions de syndic bénévole ou de conseillers syndicaux du fait :

- des erreurs, omissions ou négligences commises par eux-mêmes,
- des pertes ou destructions des pièces ou documents qui leur sont confiés.

1.2.1.4. RESPONSABILITE CIVILE A L'EGARD DES PREPOSES

en tant qu'employeur, en raison des événements suivants :

- La faute inexcusable de l'employeur, telle que visée par l'article L. 452-4 du Code de la Sécurité Sociale, commise par l'assuré ou toute autre personne qu'il s'est substituée dans la direction.
La garantie accordée correspond au seul remboursement des sommes dont l'assuré est redevable à l'égard de la Sécurité Sociale au titre des Articles L. 452-2 et L. 452-3.
- La faute intentionnelle des préposés, telle que visée à l'article L 452-5 du Code de la Sécurité Sociale, commise par un préposé et causant des dommages corporels à un autre préposé.

1.2.1.5. RESPONSABILITE DU FAIT OU A L'EGARD DU PERSONNEL RECRUTE A L'INSU DU COMMETTANT

La garantie est également accordée au commettant en cas de dommages causés ou subis par un tiers, alors que ce dernier donne à titre exceptionnel et bénévole dans le cadre de sa vie privée une aide momentanée.

EXCLUSION

Outre les exclusions générales, sont exclus tous les dommages relatifs à des travaux visés par la législation relative au travail clandestin.

1.2.1.6. RESPONSABILITE CIVILE ENGIN

Cette garantie concerne les risques de responsabilité civile relatifs à des engins de jardinage à moteur, auto-portés ou non, tels que tracteurs, tondeuses, motoculteurs seuls ou pouvant tracter des remorques ou être équipés d'engins aratoires ou outillages utilisés pour les besoins de l'entreprise de l'immeuble assuré, que ces engins appartiennent à l'assuré ou qu'ils lui soient confiés, ou qu'il les confie à des tiers.

Il est précisé que :

- cette garantie s'applique également lorsque l'engin fonctionne en tant qu'outil,
- la garantie est également acquise du fait du remorquage occasionnel et à titre gratuit par un engin assuré, d'un autre véhicule en panne ou accidenté, ou lorsqu'un engin assuré est lui-même en panne ou accidenté et remorqué.

EXCLUSION

Cette extension de garantie ne s'applique pas aux véhicules immatriculés.

1.2.1.7. RESPONSABILITE CIVILE DU COMMETTANT DU FAIT DES VEHICULES UTILISES PAR LES PREPOSES

Par dérogation partielle à l'exclusion de la couverture des risques automobiles, la garantie de responsabilité civile est acquise si des préposés de la copropriété utilisent des véhicules dont l'assuré n'est ni propriétaire, ni gardien et si en sa qualité de commettant, l'assuré est responsable des dommages ainsi causés.

EXCLUSIONS

Outre les exclusions générales, sont seuls exclus :

- . les dommages subis par les véhicules,
- . les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile incombant personnellement aux préposés.

La garantie est également acquise si les préposés sont amenés à déplacer un véhicule uniquement pour supprimer la gêne qu'il cause dans l'exercice des activités assurées.

1.2.1.8. RESPONSABILITES DIVERSES

- Responsabilité du fait de réunions de copropriétaires organisées en tout autre lieu que celui de l'immeuble garanti au contrat.
- Responsabilité du fait des maladies transmises par les vide-ordures.
- Responsabilité du fait de la pollution accidentelle.

EXCLUSION

Outre les exclusions générales, sont seuls exclus les dommages provenant d'engins à moteur soumis à l'obligation d'assurance, sauf ce qui est garanti par les paragraphes 1-2-1-6 et 1-2-1-7 ci-dessus.

1.2.2. LES DOMMAGES GARANTIS

Sont garantis les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs à un dommage corporel ou matériel garanti définis au préambule et subis par une personne quelconque, à l'exclusion de l'un des assurés définis dans le préambule, dans la mesure où il est responsable de ses propres dommages.

En tant que de besoin, il est précisé qu'entre eux les assurés ont la qualité de tiers.

Les montants des dommages sont ceux définis en annexe au tableau des garanties.

1.2.3. DEFENSE ET RECOURS

- **Défense de l'assuré contre les réclamations des tiers :**
L'assureur assume la défense de l'assuré contre les réclamations de tiers relatives aux dommages garantis par le contrat, et prend 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 :**
L'assureur s'engage à réclamer à ses 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 :**
Le montant de la demande est fixé d'un commun accord, entre l'assuré et l'assureur. L'assureur peut décider de ne pas engager ou d'arrêter un recours s'il considère la demande insoutenable ou s'il estime raisonnables les offres adverses.
Si l'assuré conteste la position de l'assureur, les deux parties désigneront ensemble un arbitre, ou à défaut l'assureur demandera au Juge des Référé du Tribunal de Grande Instance du domicile de l'assuré. L'assureur prendra à sa charge les frais de cet arbitrage.
Si, contre l'avis de l'assureur ou celui de l'arbitre, l'assuré poursuit à ses frais et obtient une solution plus favorable que celle de l'assureur, l'assureur remboursera les dépenses exposées par l'assuré.
- **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) : l'assureur désigne le défenseur de l'assuré, mais l'assuré peut en choisir un autre. Dans ce cas, l'assuré paie les honoraires du défenseur que l'assureur remboursera à l'assuré, dans la limite de ceux habituellement fixés par le défenseur que l'assureur aurait 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 Economique Européenne, en Autriche, Suisse, Finlande, Norvège, Suède, Islande, Andorre et Monaco et, en ce 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.

CHAPITRE II - MISE EN ŒUVRE DE L'INDEMNISATION

En cas de sinistre, l'assuré prendra immédiatement toutes les mesures nécessaires pour limiter l'importance du sinistre, sauvegarder les biens garantis, conserver tous justificatifs utiles des dommages (pièces endommagées, photographies, ...).

2.1. DISPOSITIONS GENERALES

2.1.1. DECLARATIONS A LA CHARGE DE L'ASSURE

Au plus tard dans les **5 jours ouvrés**, délai réduit à **2 jours ouvrés en cas de vol**, sauf cas fortuit ou de force majeure, l'assuré en avertit la Société VERSPIEREN qui a reçu délégation, à cet effet, de la Compagnie.

Exception : le délai de déclaration des sinistres Catastrophes Naturelles est **de dix jours suivant la publication de l'arrêté ministériel**.

2.1.1.2. EN CAS DE VOL

L'assuré doit prévenir la police ou la gendarmerie locale dans les **48 heures** qui suivent la constatation du sinistre et déposer une plainte au Parquet.

2.1.1.3. L'ASSURE DOIT INDIQUER DANS LA DECLARATION DE SINISTRE

Ou en cas d'impossibilité, dans une déclaration ultérieure faite dans le plus bref délai, la date, le lieu et les circonstances du sinistre, ses causes et conséquences connues ou présumées, la nature et le montant approximatif des dommages ; s'il s'agit d'un accident, les noms, prénoms et adresse de l'auteur de l'accident, du lésé, des témoins.

2.1.1.4. SANCTIONS DU NON RESPECT DE CES OBLIGATIONS

L'assuré ne sera déchu de tout droit à l'indemnité que :

- si, de mauvaise foi, il ne déclare pas l'existence d'autres assurances portant sur le même risque,
- si, de mauvaise foi, il fait de fausses déclarations sur la nature, les causes, les circonstances et les conséquences du sinistre.

2.1.2. PREUVE DU DOMMAGE

La désignation des biens assurés ne pouvant être considérée comme preuve de leur existence et de leur valeur au moment du sinistre, l'assuré est tenu d'en justifier par les moyens dont il dispose ; il en est de même quant à la preuve de l'importance des dommages.

2.1.3. EVALUATION DU DOMMAGE

Cette évaluation est faite de gré à gré. L'assureur peut, à ses frais, confier à un expert la mission d'aider à cette évaluation. En cas de désaccord sur l'offre de l'assureur, l'assuré peut demander l'assistance d'un autre expert dans le cadre de la garantie honoraires d'expert. Si les deux experts ne parviennent pas à un accord sur cette évaluation, ils pourront s'adjoindre un troisième expert désigné à l'amiable ou, à défaut, par le Président du Tribunal d'Instance de Paris. Les experts statuent à la majorité des voix.

2.2. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES AUX GARANTIES DE RESPONSABILITE

2.2.1. TRANSMISSION DES PIECES

L'assuré est tenu de transmettre tous avis, lettres, convocations, assignations, actes extrajudiciaires et pièces de procédure qui lui seraient adressés, remis ou signifiés ou à ses préposés ou à toute personne ayant la qualité d'assuré et concernant un sinistre susceptible d'engager sa responsabilité couverte par le contrat.

2.2.2. FRAIS DE PROCES

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

2.2.3. PROCEDURE - TRANSACTION

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

2.2.3.1. DEVANT LES JURIDICTIONS CIVILES, COMMERCIALES OU ADMINISTRATIVES

L'assureur se réserve la faculté d'assumer la défense, de diriger le procès et d'exercer toutes voies de recours.

2.2.3.2. DEVANT LES JURIDICTIONS PENALES

Si la ou les victimes n'ont pas été désintéressées, l'assureur a la faculté de diriger avec l'accord de l'assuré ou celui de la personne assurée concernée 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 la personne assurée concernée, y compris le pourvoi en cassation, lorsque l'intérêt pénal de l'assuré n'est plus en jeu. Dans le cas contraire, il doit obtenir l'accord préalable de l'assuré.

Attention : l'assureur a seul le droit, dans la limite de sa garantie, de transiger avec les personnes lésées.

Aucune reconnaissance de responsabilité, aucune transaction intervenant en dehors de l'Assureur ne lui est opposable.

Lorsque la responsabilité civile de l'assuré est susceptible d'être engagée à l'occasion d'une infraction, d'homicide ou de blessures involontaires ayant entraîné pour autrui un dommage quelconque, l'assureur peut intervenir devant la juridiction pénale aux conditions prévues à l'article 388-1 du Code de procédure pénale dans la rédaction que lui a donné l'article 7 de la loi du 8 juillet 1983.

2.2.4. INOPPOSABILITE DES DECHEANCES A L'EGARD DES TIERS

Aucune déchéance motivée par un manquement de l'assuré à ses obligations commis postérieurement au sinistre n'est opposable aux personnes lésées ni à leurs ayants-droit.

2.2.5. AMENDE

L'amende étant une peine, elle ne peut jamais être à la charge de l'assureur.

2.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

2.3.1. CAS PARTICULIERS DE BATIMENTS

- Pour les bâtiments construits sur le terrain d'autrui, si les travaux de reconstruction commencent moins de deux ans après la clôture de l'expertise, l'assureur versera l'indemnité au fur et à mesure de leur avancement. Sinon, si un acte authentique avant sinistre prévoit un remboursement à l'assuré par le propriétaire du terrain, l'indemnité de l'assureur est versée dans la limite de ce remboursement. A défaut, l'indemnité est limitée à la valeur des matériaux évalués comme matériaux de démolition.
- Les bâtiments et éléments de bâtiments classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire seront indemnisés comme des bâtiments d'usage identique, construits selon les normes en usage au moment du sinistre, sauf convention contraire. En aucun cas la valeur à neuf n'est applicable à ces bâtiments.

2.3.2. ASSURANCE SOUSCRITE EN CAS D'USUFRUIT

En cas de sinistre pendant la durée de l'usufruit, le montant du dommage à la charge des Assureurs ne sera payé par eux que sur la quittance collective de l'usufruitier et du nu-propiétaire, qui s'entendront entre eux pour la part que chacun aura à prendre dans l'indemnité.

CHAPITRE III - REGLES DE FONCTIONNEMENT DU CONTRAT

3.1. DISPOSITIONS GENERALES

3.1.1. TERRITORIALITE

La garantie s'exerce pour les biens se trouvant en France métropolitaine et à MONACO.

3.1.2. DUREE DE L'ENGAGEMENT DES PARTIES

3.1.2.1. DUREE DU CONTRAT

Le contrat a une durée d'un an avec tacite reconduction. Le souscripteur et l'assureur ont la faculté d'en dénoncer la reconduction en respectant un délai de préavis de deux mois.

3.1.3. GARANTIE DANS LE TEMPS (*base fait dommageable*)

La garantie est déclenchée par le fait dommageable conformément aux dispositions de l'article L.124-5 du Code des Assurances.

La garantie s'applique 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.

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 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.

3.1.4. PRESCRIPTION

La prescription est le délai à l'expiration duquel une action ne peut plus être entreprise.

Les dispositions relatives à la prescription des actions dérivant du contrat d'assurance sont fixées par les articles L.114-1 à L.114-3 du Code des assurances reproduits ci-après :

Article L.114-1 du Code des assurances

Toutes actions dérivant du contrat d'assurance sont prescrites par 2 (deux) ans à compter de l'événement qui lui 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.

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 cotisation et par l'assuré à l'assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité.

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.

Information complémentaire

Les causes ordinaires d'interruption de la prescription sont énoncées aux articles 2240 et suivants du Code Civil ; parmi ces dernières figurent notamment : la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait, demande en justice même en référé, acte d'exécution forcée. Pour connaître l'exhaustivité des causes ordinaires d'interruption de la prescription, se reporter aux articles du Code Civil précités.

3.1.5. RESILIATION

3.1.5.1. RESILIATION DU CONTRAT

1) Cas :

Le contrat peut être résilié :

- ♦ en cas de retraite professionnelle ou de cessation d'activité du souscripteur, par le souscripteur ou l'assureur, aux conditions définies par l'article L 113-16 du Code des Assurances,
- ♦ en cas de transfert de propriété de la chose assurée, par l'héritier, l'acquéreur ou l'assureur (article L 121-10 du Code des Assurances),
- ♦ en cas de non-paiement des primes du fait du souscripteur, par l'assureur,
- ♦ en cas de diminution du risque si l'assureur refuse de réduire la prime (article L 113-4 du Code des Assurances), par le souscripteur,
- ♦ en cas de transfert du portefeuille de l'entreprise d'assurances, par le souscripteur,
- ♦ en cas de redressement ou liquidation judiciaire, par l'administrateur, le débiteur, le liquidateur ou par l'assureur.
- ♦ en cas de perte totale des biens sur lesquels porte l'assurance (article L 121-9 du Code des Assurances),
- ♦ en cas de réquisition des biens assurés, dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

2) Formalités :

La résiliation par le souscripteur du contrat peut être faite soit par un acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée à l'assureur, soit par déclaration contre récépissé faite au siège social de l'assureur.

La résiliation par l'assureur est notifiée par lettre recommandée au dernier domicile connu du souscripteur.

3) Prime due en cas de résiliation en cours d'année :

Dans le cas de résiliation en cours d'année d'assurance, la portion de cotisation afférente à la période postérieure à la résiliation est remboursée à l'assuré.

3.1.6. AUTRES ASSURANCES

Si le souscripteur souscrit auprès de plusieurs assureurs des contrats pour un même intérêt, contre un même risque, il doit donner immédiatement à chaque assureur connaissance des autres assurances (article L 121-4 du Code des Assurances). Lors d'un sinistre, il peut obtenir l'indemnisation de ses dommages en s'adressant à l'assureur de son choix.

3.1.7. PAIEMENT DES PRIMES

La prime est due par le souscripteur. Elle est payable chaque année, à l'échéance, entre les mains de la Société VERSPIEREN, qui a reçu mandat à cet effet de l'assureur.

En cas de non-paiement d'une prime, d'un complément ou d'une fraction de prime dans les dix jours suivant l'échéance, l'assureur peut, aux conditions prévues à l'article L 113-3 du Code des Assurances, suspendre la garantie 30 jours après l'envoi d'une mise en demeure au souscripteur ou à son représentant et résilier le contrat 10 jours après le début de la suspension.

3.1.8. ADAPTATION DES GARANTIES ET DES FRANCHISES

Les montants des garanties et des franchises sont automatiquement modifiés proportionnellement aux variations de l'indice.

A L'EXCEPTION :

- *DU MONTANT DE LA FRANCHISE APPLICABLE A LA GARANTIE CATASTROPHES NATURELLES, QUI EST FIXE PAR LA LEGISLATION EN VIGUEUR AU MOMENT DU SINISTRE,*
- *DES MONTANTS DES GARANTIES ET DES FRANCHISES, EXPRIMES EN POUR CENT.*

En cas de sinistre, c'est le dernier indice connu au jour du sinistre qui est applicable.

3.2. CONVENTIONS

3.2.1. DECLARATION DU RISQUE A LA SOUSCRIPTION ET EN COURS DE CONTRAT

Le souscripteur n'est tenu à aucune obligation relative à la déclaration de risque ni à son aggravation ; il est par conséquent dispensé des obligations visées à l'article L 113-2 2ème et 3^{ème} du Code des Assurances.

Si toutefois le souscripteur était amené à informer de quelque manière que se soit l'assureur, celui-ci renonce formellement et irrévocablement, mauvaise foi mise à part, à appliquer des sanctions qu'elles soient légales ou conventionnelles.

Toutefois, il est précisé que si l'immeuble venait à être déclaré insalubre, ou en état de péril, ou venait à être désaffecté pour quelque cause que ce soit, le souscripteur s'engage à déclarer cette aggravation de risque à l'assureur dès qu'il en a connaissance.

3.2.2. ACTION RECUSOIRE

L'assureur renonce à se prévaloir des dispositions de l'article L 121-12 alinéa 2 du Code des Assurances si l'assuré, de bonne foi, l'empêche d'exercer un recours.

3.2.3. REGLE PROPORTIONNELLE

L'assureur renonce à se prévaloir des dispositions de l'article L 121-5.

3.2.4. RENONCIATION A RECOURS

L'assureur n'exercera aucun recours contre le gérant de l'immeuble, le syndic, le syndicat de copropriété, les membres du conseil syndical, la société propriétaire, l'ensemble des copropriétaires, le ou les propriétaires, le personnel attaché au service de l'immeuble, contre chacun des copropriétaires, les membres de leur famille, ainsi que toute personne vivant habituellement avec eux, le personnel au service desdits propriétaires, le cas de malveillance excepté.

En outre, l'assureur n'exercera pas de recours contre le ou les gérants, agissant pour le compte d'un ou des copropriétaires, dans le cas d'absence ou d'insuffisance d'assurance d'un ou plusieurs locataires tenus de se garantir pour leurs risques locatifs. Cette renonciation à recours s'applique aux gérants successifs. **Toutefois, si l'auteur du sinistre est assuré, l'assureur pourra malgré cette renonciation, exercer son recours contre l'assureur du locataire.**

Ces renonciations à recours valent tant à l'égard des personnes visées ci-dessus, que de leur assureur.

3.2.5. PREVENTION ET MOYENS DE SECOURS

Dans l'hypothèse où un organisme quelconque imposerait des règles ou normes concernant la prévention et la lutte contre les sinistres (installations électriques, entretien des moyens de secours,...), l'assuré est invité à les observer dans la mesure du possible mais ne saurait être tenu pour responsable et subir une réduction d'indemnité ou un recours en cas d'inobservation de ces règles, sauf si les mesures relatives à ces moyens de prévention et de secours résultent d'un accord formel passé entre l'assureur et l'assuré à l'occasion de l'adhésion au contrat.

3.2.6. EVOLUTION DES PRIMES

3.2.5.1. REVISION DU TAUX DE PRIME

L'assureur peut modifier le taux applicable aux garanties accordées par le présent contrat. Le souscripteur en est informé à l'échéance. En cas de désaccord, l'assuré pourra résilier son contrat dans les 30 jours suivant l'échéance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

3.2.5.2. REVALORISATION DES PRIMES

La prime évolue proportionnellement aux variations de l'indice.

PROTECTION DES BIENS

| DOMMAGES GARANTIS | MONTANT DES GARANTIES |
|---|---|
| <u>Dommmages matériels :</u> | |
| Biens immobiliers | Valeur de reconstruction à neuf * |
| Biens mobiliers..... | Valeur de remplacement à neuf * |
| <u>Dommmages immatériels :</u> | |
| Pertes indirectes1-1-3-2-1 | 10 % sur biens immobiliers et mobiliers |
| Pertes de loyers1-1-3-2-2 | Trois annuités de loyer ou de valeur locative |
| Perte d'usage1-1-3-2-3 | Trois annuités de loyer ou de valeur locative |
| Frais de démolition, déblais, déplacement et remplacement, de décontamination 1-1-3-2-4 | Dépenses engagées |
| Frais de recherche de fuite.....1-1-3-2-4 | Dépenses engagées dans la limite de 16 fois l'indice |
| Frais de sondage1-1-3-2-6 | Dépenses engagées dans la limite de 170 fois l'indice |
| Frais de mise en conformité1-1-3-2-7 | Dépenses engagées dans la limite de 170 fois l'indice |
| Frais de sauvetage et de sauvegarde1-1-3-2-8 | Dépenses engagées dans la limite de 170 fois l'indice |
| Assurance Dommages-Ouvrage1-1-3-2-9 | Dépenses engagées dans la limite de 170 fois l'indice |
| Honoraires divers1-1-3-2-11 | Dépenses engagées dans la limite de 170 fois l'indice |
| Honoraires d'expert1-1-3-2-10 | Suivant barème |

*** Limitations spécifiques de garanties :**

- Coût de l'eau et/ou liquide : 17 fois l'indice.
- Vol et dommages aux plantations : 68 fois l'indice.
- Vol des clefs confiées au concierge ou gardien en cas d'effraction des locaux ou violence sur ces personnes : 27 fois l'indice.
- Dommages sur embellissements privatifs : 77 fois l'indice.
- Bris de glaces (paragraphes 1-1-2-4) : 34 fois l'indice, et 4 fois l'indice pour les vitraux.
- Bris de machine : 70 fois l'indice.
- Effondrement : confère paragraphe 1.1.2.11.
-

RESPONSABILITE CIVILE PROPRIETAIRE D'IMMEUBLE

| DOMMAGES GARANTIS | MONTANT DES GARANTIES |
|--|---|
| Dommages corporels | 8.000.000 € par sinistre (non indexé) |
| Dommages matériels et immatériels consécutifs..... | 4.500.000 € par sinistre avec limitation à 2.450.000 € par sinistre en dégâts des eaux et 91.000 € pour les dommages résultant de vols subis par les occupants. |
| Dommages immatériels non consécutifs..... | 380.000 € par sinistre pour les activités des membres du conseil syndical et du syndic bénévole |
| Dommages corporels et matériels dus à la pollution accidentelle et maladies transmises par les vide-ordures..... | 460.000 € par sinistre et par année d'assurance. |
| Faute inexcusable..... | 305.000 € par victime et 760.000 € par année d'assurances. |

FRAIS DE JUSTICE

| DOMMAGES GARANTIS | MONTANT DES GARANTIES |
|---------------------------|--|
| Défense Recours.....1-2-3 | Frais engagés dans la limite de 31 fois l'indice |

| FRANCHISES | MONTANT |
|---------------------------------|--|
| - Actes de vandalisme | 0,3 fois l'indice |
| - Vol des clefs confiées..... | 0,3 fois l'indice |
| - Bris de machines..... | 0,3 fois l'indice par sinistre |
| - Recours..... | Néant si litige supérieur à 0,45 fois l'indice |
| - Catastrophes naturelles | Fixé par les pouvoirs publics au moment de l'événement |