



ace europe

# VALORIMO OMNIUM

## CONDITIONS GÉNÉRALES

### GARANTIE REVENTE INVESTISSEMENT GARANTIE RÉSIDENCE PRINCIPALE



REVENTE/OPT STD/12.04

#### DÉFINITIONS

**ADHÉRENT** : La personne physique ou morale qui a négocié le contrat avec l'Assureur afin d'en faire bénéficier sa clientèle, et qui s'engage au paiement des cotisations.

**ASSUREUR** : ACE European Group Limited.

**ASSURÉ(S)** : La ou les personnes dont le nom est mentionné au certificat d'assurance.

**BÉNÉFICIAIRE(S)** : Le ou les Assurés. En cas de décès de l'Assuré, le conjoint non séparé de corps judiciairement, à défaut les ayants droit.

**ACCIDENT** : Toute atteinte corporelle non intentionnelle de la part de l'Assuré et provenant de l'action soudaine d'une cause extérieure, y compris les attentats et actes de terrorisme et toutes les manifestations pathologiques qui sont la conséquence directe d'une telle atteinte corporelle, sous réserve des exclusions ci-après énumérées.

**INVALIDITÉ PERMANENTE TOTALE** : Tout Accident de l'Assuré, entraînant une Invalidité Permanente Totale telle que définie au Code de la Sécurité Sociale : 2e catégorie de la Sécurité Sociale, ou le taux de 66 % selon le barème dit des Accidents du Travail.

**DATE DE CONSOLIDATION** : Jour à partir duquel l'état de santé de l'Assuré, selon le certificat médical de consolidation, est définitif, la poursuite des soins étant inefficace.

**DÉCÈS ACCIDENTEL** : Tout décès de l'Assuré suite à un Accident, et dans les douze mois qui suivent la date de l'Accident.

**LICENCIEMENT** : La perte d'emploi par licenciement tel que défini à l'article L. 351.1 et suivants du Code du Travail.

**DÉLAI DE CARENCE** : Période durant laquelle ne sont pas pris en charge les risques, tels qu'ils sont définis aux présentes Conditions.

**DÉCHÉANCE** : Privation du droit aux sommes prévues au contrat par suite du non-respect de certaines obligations imposées à l'Assuré.

**INVESTISSEMENT LOCATIF** : L'habitation faisant l'objet de la présente assurance et destinée exclusivement à la location, documentée par l'existence d'un bail.

**HABITATION PRINCIPALE** : L'habitation faisant l'objet de la présente assurance et destinée exclusivement au logement habituel de(s) Assuré(s).

**MUTATION PROFESSIONNELLE** : La décision de l'employeur d'affecter l'Assuré dans un autre établissement de l'entreprise ou d'une filiale. Cette décision est constatée par un avenant au contrat de travail de l'Assuré ou une attestation de l'employeur.

**DIVORCE, SÉPARATION DES CONCUBINS ET PACS** : Au titre du présent contrat, on entend par divorce la rupture du mariage démontrée par le prononcé du jugement définitif de divorce. Ne seront pas pris en considération les divorces dont la demande introductive d'instance (requête réitérée ou assignation en divorce) aura été régulièrement enregistrée au greffe du tribunal avant la date de prise d'effet des garanties du présent contrat.

La garantie est acquise en cas de séparation des concubins coacquéreurs ou des personnes liées par un PACS.

**REDRESSEMENT JUDICIAIRE CIVIL** : La vente forcée du bien telle que prévue à l'Article L. 332-6 de la loi N° 93.949 du 26 juillet 1993.

**LIQUIDATION JUDICIAIRE** : Liquidation judiciaire de l'entreprise de l'assuré telle que prévue par la loi N° 85-89 du 25 janvier 1985.

**NAISSANCES MULTIPLES** : Naissance de jumeaux, triplés, etc...

#### OBJET DE LA GARANTIE

Le présent contrat garantit à l'Assuré ou à ses bénéficiaires :

- le remboursement de l'acompte versé lors de la promesse de vente ainsi que les honoraires d'agence en cas de décès accidentel, jusqu'à la signature de l'acte notarié,

- la perte financière éventuelle, subie lors de la revente du bien immobilier situé en France métropolitaine, pour un montant maximum mentionné au certificat d'assurance, lorsque la revente du bien est due à l'un des événements décrits ci-après au chapitre Evénements Générateurs de la garantie.

Par perte financière, on entend la différence entre le prix d'achat du bien immobilier par l'Assuré qui comprend :

• pour les maisons individuelles neuves, à usage d'Habitation ou à usage de location,

- le prix d'achat du terrain tel que ce coût ressort de l'acte notarié d'achat du terrain, augmenté des frais de notaire (frais d'enregistrement, frais d'actes et émoluments du notaire), et le prix convenu de la maison tel que figurant sur le contrat de construction, augmenté d'éventuels avenants, et constaté lors du procès verbal de réception des travaux, à l'exception du coût des travaux (main-d'œuvre et matériaux)

dont l'Assuré s'est réservé l'exécution,

• pour les autres biens immobiliers,  
- le prix du bien neuf ou ancien sans travaux, ou anciens avec des travaux prévus dans l'offre de prêt et justifiés par facture, augmenté des frais de notaire,

et

- le prix de revente de ce même bien payé par le nouvel acquéreur authentifié par l'acte notarié, à l'exclusion de tous frais de notaire, et minoré, le cas échéant, de l'éventuelle rémunération commerciale liée à la transaction restant à charge de l'Assuré dans la limite de 5 % du montant de la transaction, **porté à 7 % si la transaction est réalisée par une entité du groupe OMNIUM.**

#### EFFET ET DURÉE DE LA GARANTIE

La garantie remboursement de l'acompte prend effet le jour de la signature du certificat d'assurance.

La garantie Perte Financière prend effet à la date de l'acte notarié.

La garantie est acquise pour la durée indiquée sur le certificat d'assurance.

**La garantie est acquise sous réserves :**

- que la cotisation a été effectivement reçue par l'Assureur,
- que la revente intervienne dans les 18 mois à compter de l'Événement Générateur,
- que les Événements Générateurs ci-après exposés surviennent pendant la période de garantie, et à l'expiration du délai de carence, s'il y a lieu.

#### ÉVÉNEMENTS GÉNÉRATEURS DE LA GARANTIE

Les Événements Générateurs de la garantie sont :

- l'Incapacité Permanente Totale à la suite d'un Accident,
- le Décès de l'Assuré à la suite d'un Accident,
- le Licenciement de l'Assuré tel que défini à l'article L. 351.1 du Code du Travail,
- le Divorce de l'Assuré, ou séparation des concubins coacquéreurs ou des personnes liées par un PACS.
- le redressement judiciaire civil,
- la liquidation judiciaire de l'entreprise de l'Assuré.
- les naissances multiples

**Et en plus pour les Assurés ayant acquis une Habitation Principale :**

- la mutation professionnelle.

#### CONVENTIONS

Il est agréé et convenu que :

- en cas de licenciement, tel que défini à l'article L. 351.1 et suivants du Code du Travail, l'âge limite du bénéficiaire de la garantie est fixé à 55 ans à la date de la lettre de notification de licenciement, quel que soit l'âge de l'Assuré à la date de souscription de l'assurance. Il sera retenu un délai de carence de 6 mois à compter de la date de signature des actes notariés ou du procès verbal de réception des travaux,
- en cas de Mutation Professionnelle pour l'acquisition d'un bien à usage d'Habitation Principale exclusivement, au sein de la société ou d'une filiale qui emploie l'Assuré, définie par la date d'effet de cette mutation indiquée dans l'attestation de l'employeur ou de l'avenant au contrat de travail, celui-ci devra justifier au jour de l'Événement Générateur, d'au moins une année de présence au sein de son entreprise et il sera retenu un délai de carence de 3 mois à compter de la date de la signature des actes notariés ou du procès verbal de réception des travaux,
- en cas de Divorce, il est admis que les garanties du contrat produiront leurs effets même dans l'hypothèse où la revente du bien immobilier interviendrait antérieurement à la date du jugement de divorce, l'indemnité due par l'Assureur sera répartie à égalité entre les deux ex-conjoints ou conformément au pourcentage des apports de chacun lors de l'acquisition du bien,
- en cas de séparation des concubins ou des personnes liées par un PACS, les conditions sont les suivantes :  
- les assurés doivent être co-acquéreurs du bien immobilier à la date d'effet de l'adhésion,  
- ils doivent justifier une vie commune sous un même toit tout au long des 3 années qui précèdent la date de l'adhésion.
- l'Assureur se réserve le droit de participer à la négociation de la revente du bien faisant l'objet de la garantie.

La conservation du bien immobilier par l'un des ex-époux ou ex-concubins, descendants, ascendants, même accompagnée d'une compensation financière ou autre n'est pas considérée comme une revente.

- En cas de redressement judiciaire civil ou en cas de liquidation judiciaire tels que prévus par la loi N° 85-98, l'entreprise de l'assuré devra avoir été créée depuis plus de trois ans à la date de survenance du sinistre ; il sera retenu un délai de carence de six mois à compter de la date de signature des actes notariés ou du procès-verbal de réception des travaux.

**RÉINTÉGRATION FISCALE :** Pour les assurés ayant effectué un investissement locatif :

Si à la suite de la survenance d'un sinistre garanti et sous réserve d'une moins value, l'assuré fait l'objet d'une réintégration de l'avantage fiscal dont il bénéficie au titre de la législation fiscale pour l'achat du bien désigné au certificat d'adhésion, l'assureur prend en charge le montant de cette garantie étant précisé que l'indemnité s'impute sur le capital garanti.

### ÂGE LIMITE

- Les garanties en cas d'Accident prévues au contrat cessent au 75<sup>e</sup> anniversaire de l'Assuré.
- La garantie en cas de Licenciement est acquise jusqu'au 55<sup>e</sup> anniversaire de l'Assuré.

### EXCLUSIONS PROPRES AUX ACCIDENTS

**La garantie n'est pas acquise :**

- **En cas de suicide ou tentative de suicide ainsi que pour les conséquences qui en résulteraient.**
- **En cas d'accident occasionné par :**
  - la guerre ou menaces de guerre, invasion, acte d'un ennemi étranger, hostilités (que la guerre ait été déclarée ou non), guerre civile, rebellions, insurrection, prise de pouvoir militaire ou usurpation de pouvoir,
  - les émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme ou de sabotage, auxquels l'Assuré aurait participé,
  - l'usage de stupéfiants non prescrits médicalement,
  - l'ivresse lorsque le taux est égal ou supérieur à celui légalement admis dans le pays où a lieu l'accident ou l'état alcoolique,
  - la désintégration du noyau atomique,
  - la navigation aérienne en qualité de personnel navigant,
  - le déplacement en tant que passager ou conducteur sur un véhicule à moteur, à 2 ou 3 roues, d'une cylindrée supérieure à 125 cm<sup>3</sup>,
  - la pratique des sports aériens sous toutes leurs formes,
  - la pratique des autres sports suivants : plongée sous-marine avec bouteilles, alpinisme, varappe, spéléologie, sports de combat,
  - la participation à des compétitions ou à des essais, même à titre d'amateur, de sports mécaniques terrestres ou nautiques,
  - la pratique de sports en qualité de sportif professionnel, y compris les entraînements.

### EXCLUSIONS COMMUNES

- La perte financière pour toute vente liée à la saisie du bien immobilier par décision de justice.

Les garanties cesseront d'être acquises si la revente du bien n'est pas intervenue dans les 18 mois qui suivent la date de l'Événement Générateur.

### EXCLUSIONS PROPRES À LA MUTATION PROFESSIONNELLE

La garantie n'est pas acquise pour les activités professionnelles suivantes :

- Les carrières de la fonction publique y compris les carrières militaires, la gendarmerie nationale, les sapeurs-pompiers, les magistrats et les enseignants.
- Les Mutations Professionnelles à une distance inférieure à 100 kilomètres entre le nouveau lieu de travail et celui de l'habitation principale faisant l'objet de la présente garantie.
- L'assurance des résidences secondaires est sans effet.

### DÉCLARATION DE SINISTRE

L'Assuré ou le Bénéficiaire doit déclarer l'Événement Générateur à l'Assureur dans les 15 jours ouvrés qui suivent la date à laquelle il est connu, ou en cas d'empêchement, dès qu'il en a connaissance.

La demande d'indemnisation comprendra :

Les justificatifs du prix d'achat du bien immobilier, les justificatifs du prix de revente et la date de revente du bien immobilier ainsi que les justificatifs de la survenance de l'un des faits générateurs ci-dessous énoncés.

**EN CAS D'ACCIDENT,** la nature, les circonstances, les date et lieu de l'Accident. Les nom et adresse des témoins en indiquant si un procès-verbal ou un constat a été établi par la police ou la gendarmerie.

Le certificat médical original mentionnant la nature des blessures de l'Assuré.

Le cas échéant, l'Assuré se soumettra au contrôle du médecin de l'Assureur. Tout refus non justifié de se conformer à ce contrôle après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, entraîne la Déchéance.

En cas de désaccord sur les conclusions du médecin de l'Assureur, chaque partie désigne son médecin.

Si ces médecins ne parviennent pas à un accord, ils s'adjoignent un troisième médecin pour statuer définitivement.

Si l'une des parties ne désigne pas son médecin, ou si les médecins des parties ne s'entendent pas sur la désignation du troisième médecin, la désignation en est faite par le Tribunal de Grande Instance du domicile de l'Assuré.

Chaque partie conserve à sa charge les frais d'intervention du médecin qu'elle a désigné.

L'inobservation de ces dispositions donne la possibilité à l'Assureur, sauf cas fortuit ou de force majeure, de réduire les indemnités en proportion du préjudice que cette inobservation lui aura causé.

**EN CAS DE LICENCIEMENT,** la photocopie de la carte de Sécurité Sociale, une attestation de l'employeur précisant le licenciement et la date de cessation des fonctions au sein de l'entreprise ainsi que, dès qu'elle est disponible, la preuve de la prise en charge de l'Assuré par les Assedic.

**EN CAS DE MUTATION PROFESSIONNELLE** pour les Assurés ayant acquis une Habitation Principale, l'attestation de l'employeur ou copie de l'avenant au contrat de travail, précisant le lieu de travail initial et l'adresse du nouveau lieu de travail ainsi que la date d'effet de la nouvelle prise de fonction.

**EN CAS DE DIVORCE,** une copie certifiée de la décision judiciaire définitive ayant prononcé le Divorce.

**EN CAS DE SÉPARATION,** pour chaque assuré :

- Les avis d'imposition des 3 années précédant la date d'effet de l'adhésion et témoignant d'une adresse commune,
- Deux justificatifs de domicile

**EN CAS DE REDRESSEMENT JUDICIAIRE CIVIL :** une copie de la décision définitive ayant prononcé la vente forcée du bien.

**EN CAS DE LIQUIDATION JUDICIAIRE :** une copie certifiée de la décision judiciaire définitive ayant prononcé la liquidation judiciaire.

**EN CAS DE RÉINTÉGRATION FISCALE :** la notification de l'administration fiscale.

**L'Assureur se réserve le droit de vérifier auprès du notaire ayant enregistré l'acte de vente ou de tout autre organisme impliqué dans la transaction, les informations indiquées sur le Certificat d'Assurance. L'Assureur se réserve le droit de demander à l'Assuré toutes les autres pièces qu'il jugera utile et nécessaire pour l'Instruction du sinistre.**

**DÉLAIS ET MODALITÉS DE PAIEMENT DES INDEMNITÉS DE SINISTRES :**

L'Assureur paiera les indemnités au plus tard dans le mois suivant l'accord mutuel sur la prise en charge et le montant du sinistre.

Toutefois, l'assureur bénéficie d'un droit de préemption soit à son profit, soit au profit de toute personne désignée par lui.

En cas de décès, la perte financière sera réglée au Bénéficiaire ou à défaut au notaire au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la date de réception des pièces justificatives nécessaires à l'Instruction du dossier.

Les règlements concernant les sinistres ne seront effectués qu'en FRANCE et en EUROS.

**PRESCRIPTION :**

Toute action dérivant du présent contrat est prescrite par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance, dans les conditions déterminées par les articles L. 114.1 et L. 114.2 du Code des Assurances.

**SANCTIONS EN CAS DE FAUSSE DÉCLARATION :**

Toute réticence, fausse déclaration intentionnelle, omission ou inexactitude dans la déclaration du ou des Assurés est sanctionnée même si elle a été sans influence sur le sinistre dans les conditions prévues par les articles L. 113.8 et L. 113.9 du Code des Assurances :

- En cas de mauvaise foi : par la nullité du contrat.
- Si la mauvaise foi n'est pas établie, par une réduction de l'indemnité en fonction des primes payées par rapport aux primes qui auraient été dues si les risques avaient été exactement déclarés.

### INFORMATION DE L'ASSURÉ

L'Assuré peut demander communication et rectification de toute information le concernant qui figurerait sur tout fichier à l'usage de l'Assureur. Le droit d'accès et de rectification peut être exercé au siège de l'Assureur. (Loi du 6 janvier 1978).

Conformément à la loi du 4 janvier 1994, ACE Europe précise quels sont les différents moyens d'information dont dispose l'Assuré concernant son contrat d'assurance.

L'Assuré peut appeler ACE Europe au 01 55 91 45 45. En précisant son numéro de contrat, il sera mis en relation avec une personne apte à répondre à sa demande.

En cas de désaccord, l'Assuré écrit à la Direction Clientèle de ACE Europe, Le Colisé, 8, avenue de l'Arche - 92419 COURBEVOIE Cedex, qui étudiera son dossier et lui répondra dans les meilleurs délais.

Si la réponse de ACE Europe ne convient pas à l'Assuré, ACE Europe le met en relation avec le médiateur des Assurances.

L'autorité en charge du contrôle des opérations de ACE Europe est le Financial Services Authority, 25 The North Colonnade, Canary Wharf, Londres, E14 5HS Royaume Uni.



# SÉCURIMMO (Contrat Groupe OMNIUM)

## CONDITIONS GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES

### GARANTIE DES LOYERS, CHARGES ET TAXES IMPAYES

L'assureur garantit à l'Assuré le remboursement de 100 % des loyers, charges, taxes, indemnités d'occupation dues par le locataire, les frais de contentieux y afférents (y compris le 1<sup>er</sup> commandement de payer, huissier, avocat.....) et de recouvrement, les frais de procédure d'expulsion.

**Durée de l'indemnisation :** cette garantie s'exerce sans limitation de durée du premier terme impayé jusqu'à la date de récupération des locaux, l'indemnité ne pouvant excéder un plafond de garantie fixé à 80 000 € TTC par sinistre.

#### **Conditions de la garantie :**

La garantie n'intervient que dans la mesure où le Souscripteur gestionnaire respecte les obligations suivantes :

- ✓ Obtenir du locataire toutes les garanties nécessaires sur la solvabilité lors de la conclusion du bail,
- ✓ Inclure dans le bail une clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers,
- ✓ Constituer un dossier de location et obtenir les justificatifs nécessaires.
- ✓ Veiller au règlement régulier des loyers et charges.

#### **Agrément des locataires :**

La garantie de l'assureur est accordée dans le seul cas où le locataire justifie à la date de la signature du bail, d'une solvabilité suffisante, solvabilité que le Souscripteur gestionnaire doit vérifier. Le revenu à considérer est égal au cumul des ressources nettes annuelles au sens du Code Général des Impôts, plus les allocations diverses et pensions reçues, imposables ou non. Dans le calcul de la solvabilité est inclus le loyer majoré des frais et taxes hors charges de chauffage.

- ✓ Si le revenu du locataire, en CDI hors période d'essai, TNS, rémunéré à la commission, retraité ou autres, représente 3 fois le loyer ou plus, la solvabilité est acquise. Dans le cas contraire, une caution sera exigée.
- ✓ Pour les candidats locataires titulaires d'un CDD, CDI en période d'essai, étudiant, ou autre (Allocations diverses.....), une caution solidaire sera toujours exigée.

La personne se portant caution solidaire devra répondre aux mêmes conditions de solvabilité et présenter les mêmes justificatifs que le locataire. Il devra également, sauf convention contraire, avoir sa résidence fiscale en France.

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

#### **Obligations du Souscripteur :**

En cas de retard dans le paiement des loyers ou charges, le Souscripteur doit :

- Dans les 35 jours suivant le premier terme impayé adresser une lettre recommandée avec AR réclamant le montant du quittancement émis.
- Dans les 60 jours au plus tard après le premier terme impayé, requérir le ministère d'un huissier afin de délivrer au locataire défaillant et à sa caution un commandement de payer.
- 75 jours au plus tard après le premier terme resté impayé, si la dette n'est pas soldée, le souscripteur doit déclarer et transmettre à l'assureur le dossier de sinistre complet.
- Après avoir transmis le dossier, le Souscripteur doit informer régulièrement l'Assureur des autres termes de loyers impayés et lui fournir un relevé détaillé. Il doit préciser également tout paiement fait entre ses mains postérieurement à la déclaration

Les pièces à fournir lors de la déclaration de sinistre sont :

- Déclaration sur imprimé fourni par l'assureur,
- Pièces constitutives du dossier locataire
- Décomptes détaillés des sommes dues par le locataire au jour de l'envoi du dossier de sinistre
- Copie des courriers de rappel et de mise en demeure
- Le(s) commandement (s) de payer

- Le Mandat d'action en justice
- Tous documents, informations ou renseignements nécessaires à l'instruction du dossier et permettant de favoriser une solution rapide du litige.
- Le cas échéant tout accord amiable intervenu avec accord préalable de l'assureur entre le locataire défaillant et le souscripteur ou l'assuré.

**Paiement des indemnités :** le premier règlement intervient dans les 15 jours qui suivent la réception du dossier de sinistre complet et les règlements suivants interviennent dans les 15 jours de la réception des mises à jour des montants à régler.

L'indemnité prévue sera calculée déduction faite des deux mois de dépôt de garantie perçu à la signature du bail. Cette déduction sera effectuée à la clôture définitive du sinistre.

#### **Exclusions de la Garantie des Loyers, Charges et Taxes Impayés**

##### Ne sont jamais garantis :

les loyers impayés imposés par suite de mesures légales ou réglementaires et cela qu'il s'agisse d'une dispense totale ou partielle, définitive ou temporaire ;

Le non-paiement des loyers lorsque ce non-paiement est la conséquence d'une grève des loyers décidée sur une commune, un département ou sur l'ensemble du territoire national, par une organisation de locataires représentative et reconnue ;

les indemnités dites de « résiliation » anticipée d'un bail, sauf mention contraire aux Conditions Particulières ;

les loyers, hors frais de chauffage, et charges supérieures au tiers du revenu du locataire ou de personnes caution conjointes et solidaires du locataire. Ce pourcentage est calculé au moment de la signature du bail ;

le non-respect de la réglementation légale en matière de contrat de location et des obligations en résultant ;

les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non versement ou de la non-restitution des fonds, espèces ou valeurs reçues par les co-contractants, ses collaborateurs ou préposés ;

le non paiement des loyers, charges et taxes à la suite d'une action concertée de plusieurs locataires occupant le même ensemble immobilier ;

les loyers dont le montant mensuel charges et taxes comprises est supérieur au plafond de 3 000 € prévu aux conditions Particulières ;

les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non respect par l'Assuré ou le souscripteur des obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire ;

les baux conclus entre le propriétaire et son conjoint, ses ascendants, descendants ou collatéraux ;

les frais ou les dommages subis par l'Assuré lorsque les conditions de solvabilité lors de conclusion du bail n'ont pas été respectées.

### GARANTIE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES

L'assureur garantit à l'Assuré :

- ✓ Les frais de remise en état des locaux après détériorations constatées au départ du locataire et résultant de son fait à concurrence de 9 500 € TTC par sinistre.
- ✓ Les dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion
- ✓ La perte pécuniaire consécutive au temps nécessaire, à dire d'expert, à la remise en état des locaux, à concurrence d'une somme maximale égale à 2 mois de loyers, charges et taxes.

Les dommages sont constatés par comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement.

A défaut d'état des lieux de sortie contradictoire, il devra être établi un constat d'huissier.

A défaut d'avoir établi correctement ou fait établir ces constats, l'assureur sera dégagé de toute obligation de paiement et de recours du fait de détériorations immobilières.

**Paiement des indemnités :** Le souscripteur doit transmettre à l'assureur **quatre mois** au plus tard après l'état des lieux de sortie un état définitif des dépenses.

L'assureur règle au plus tard dans les **15 jours** de la réception de cet état, le montant de l'indemnité, déduction faite de la vétusté contractuellement calculée sur la base de 6% l'an, appliquée à la date de construction ou de réfection du lot locatif concerné, plafonnée à 50 %. En cas d'absence de justificatif, le taux de 50 % sera appliqué.

#### **Exclusions de la Garantie Détériorations Immobilières**

##### Ne sont jamais garantis :

Les sinistres causés intentionnellement par l'Assuré ou avec sa complicité ou par le Souscripteur ;

Les sinistres consécutifs à un incendie, une explosion, un dégât des eaux et/ou tous sinistres dommages atteignant les locaux Assurés et pendant les périodes de remise en état du local, quelle qu'en soit la cause ;

Le défaut d'entretien et/ou les dommages causés aux aménagements extérieurs, aux espaces verts, arbres et autres plantations, aux éléments de clôture et de fermeture des terrains privés,

Les dommages causés aux biens mobiliers et aux éléments de cuisine intégrés ;

Le défaut d'entretien ou l'usure normal des biens immobiliers et embellissements ;

Les dommages matériels dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité ;

Les dommages matériels causés par la transformation des locaux, suite à des travaux autorisés ou effectués par le propriétaire ;

L'absence d'état des lieux d'entrée et/ou de sortie opposable au locataire (établi contradictoirement ou en cas d'impossibilité, par huissier de justice).

**IL EST TOUTEFOIS CONVENU QUE LES DOMMAGES NON GARANTIS SERONT DEDUITS DU DEPOT DE GARANTIE, SANS POUVOIR EXCEDER UN MOIS DE LOYER.**

#### **GARANTIE ABSENCE DE LOCATAIRE**

L'assureur garantit à l'Assuré la perte financière consécutive à l'absence de loyer résultant de la non location des locaux assurés.

##### ➤ **Première Location :**

L'assureur rembourse 100 % du montant des loyers et charges, sans franchise, pendant une durée totale de 12 mois par sinistre sur la base d'un loyer estimé du marché local mentionné sur une grille des loyers établie par le gestionnaire à la souscription. Cette garantie fonctionne le 1<sup>er</sup> jour suivant la plus tardive des deux dates ci-dessous :

- Remise des clés à la livraison par le promoteur et réception du logement par le gestionnaire
- Signature de l'acte authentique si celle-ci est postérieure à la livraison

Les procès-verbaux de réception des parties privatives et des parties communes ne doivent pas contenir de réserves susceptibles de faire obstacle à la location.

##### ➤ **Locations Suivantes :**

L'assureur rembourse 100 % du loyer hors charges, avec un seuil d'intervention de 200 €, pendant une durée totale de 12 mois par sinistre sur la base du montant du loyer quittancé à compter de la date de fin de bail du précédent locataire. Toutefois, pour donner droit à indemnisation, le nouveau loyer devra être fixé conformément au prix de marché.

Le souscripteur gestionnaire s'engage à entreprendre dès la remise des clefs ou la résiliation du bail les démarches nécessaires

**Extrait des Conditions Générales et Particulières du contrat groupe n° 25148269 souscrit auprès de GAN Eurocourtage IA et son annexe protection juridique souscrit auprès de CFDP.**

pour trouver un locataire et appliquer une grille des loyers compatible avec celle pratiquée dans le voisinage des locaux assurés.

#### **Paiement des indemnités :**

Le premier règlement interviendra à la fin du 2<sup>ème</sup> mois suivant la libération du lot en tenant compte du seuil d'intervention de 200 € sous réserve de la réception du dossier sinistre complet. Les règlements suivants interviendront dans les 15 jours suivant la réception des mises à jour des montants à régler.

#### *Exclusions de la Garantie Absence de Locataire*

##### Ne sont jamais garantis :

L'absence de locataire due à une relocation à un niveau de loyer supérieur hors évolution indiciaire ;

L'absence de locataire faisant suite au refus de renouvellement du bail par le propriétaire, sauf dans le cas de non-paiement ou de manquement par le locataire à une des obligations du bail ;

L'absence de locataire si le lot est indisponible à la location ou suite à congé donné par le propriétaire ;

L'absence de locataire liée à un changement important dans l'environnement du logement ;

L'absence de locataire provoquée par la non-conformité du logement aux normes de sécurité ou par un manque d'entretien flagrant ;

L'absence de locataire dont l'Assuré ou le souscripteur aurait eu connaissance avant la prise d'effet de contrat ou de l'adhésion ;

L'absence de locataire lorsqu'il y a acceptation par l'Assuré ou le Souscripteur d'un préavis de résiliation inférieur à celui prévu au bail ou par la législation.

#### **GARANTIE PROTECTION JURIDIQUE**

Cette garantie s'applique aux litiges liés au contrat de location des locaux Assurés, chaque fois que l'Assuré subit un préjudice susceptible de donner lieu à réparation de la part d'autrui.

Après examen du dossier en cause, l'assureur exerce en priorité un recours sur le plan amiable en vue d'aboutir à la solution la plus conforme aux intérêts de l'Assuré.

L'assureur s'engage aussi à pourvoir à la défense de l'Assuré devant toute juridiction civile et pénale, pour toute contestation de locataires ayant son origine dans l'exécution du contrat de location du lot assuré.

En cas de besoin, l'assureur prend en charge tous les frais de procès devant toute juridiction métropolitaine et honoraires des mandataires intervenus pour défendre l'Assuré dans la limite de 4000 € TTC par sinistre avec un seuil d'intervention de 250 € TTC.

Sont exclus toutefois l'amende, le principal et toute autre somme que le propriétaire peut être condamné à verser.

#### **EXCLUSIONS DES GARANTIES COMMUNES**

##### Ne sont jamais garantis :

les sinistres dont l'origine est antérieure à la date d'effet de l'adhésion ;

les sinistres occasionnés par la guerre civile, les émeutes ou les mouvements populaires, un acte de terrorisme ou de sabotage, accomplis dans le cadre d'actions concertées de terrorisme ou de sabotage (il nous appartient de faire la preuve que le sinistre résulte d'un de ces faits) ;

les sinistres résultant des effets directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation provenant de transmutation du noyau d'atome ou de radioactivité, ainsi que des effets de radiation provoqués par l'accélération artificielle de particules ;

les sinistres occasionnés par les tremblements de terre, éruptions volcaniques, raz-de-marée, ouragans, trombes, tornades, cyclones et autres cataclysmes.